

Stand: 12.01.2026 23:59:34

Vorgangsmappe für die Drucksache 17/5650

"Mietpreisbremse ohne Verzug umsetzen!"

---

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 17/5650 vom 10.03.2015
2. Beschluss des Plenums 17/5699 vom 11.03.2015
3. Plenarprotokoll Nr. 40 vom 11.03.2015



## Dringlichkeitsantrag

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Angelika Weikert, Dr. Paul Wengert, Doris Rauscher, Arif Tasdelen, Ruth Waldmann, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Hans-Ulrich Pfaffmann, Helga Schmitt-Bussinger, Dr. Simone Strohmayr und Fraktion (SPD)**

### **Mietpreisbremse ohne Verzug umsetzen!**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, unverzüglich nach Inkrafttreten des Gesetzes Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß dem geplanten § 556d BGB für die Mietpreisbremse auszuweisen.

Sie soll sich dabei an den Gebieten orientieren, die in der Zweiten Kappungsgrenzensenkungsverordnung genannt werden, und weitere relevante Gebiete definieren.

### **Begründung:**

Am 5. März 2015 hat der Bundestag das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) beschlossen. Dadurch sollen die Landesregierungen in die Lage versetzt werden, bis zum 31. Dezember 2020 Gebiete auszuweisen, in denen für fünf Jahre die Mietpreisbegrenzung gilt.

Um einen umfassenden Mieterschutz durch das Gesetz zu erreichen, ist es daher wichtig, Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, möglichst zeitnah auszuweisen. Ein unbürokratischer Ansatzpunkt hierfür sollte die Zweite Kappungsgrenzensenkungsverordnung sein, in der die sog. Kappungsgrenze (die maximale Mietpreissteigerung binnen drei Jahren bei Bestandsmieten) für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt von 20 Prozent auf 15 Prozent abgesenkt wird. An dieser Verordnung sollte sich die Staatsregierung demnach in Bezug auf die Mietpreisbremse orientieren. Darüber hinaus ist zu prüfen, welche weiteren Gebiete Berücksichtigung finden sollten.



## Beschluss

### des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

**Dringlichkeitsantrag** der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Angelika Weikert, Dr. Paul Wengert, Doris Rauscher, Arif Tasdelen, Ruth Waldmann, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Hans-Ulrich Pfaffmann, Helga Schmitt-Bussinger, Dr. Simone Strohmayr** und **Fraktion (SPD)**

Drs. 17/5650

### **Mietpreisbremse ohne Verzug umsetzen!**

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

**Inge Aures**

II. Vizepräsidentin

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Präsidentin Barbara Stamm

Abg. Andreas Lotte

Abg. Manuel Westphal

Abg. Thorsten Glauber

Abg. Jürgen Mistol

Staatsminister Prof. Dr. Winfried Bausback

**Präsidentin Barbara Stamm:** Ich fahre in der Tagesordnung fort. Ich rufe zur gemeinsamen Beratung auf:

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Angelika Weikert u. a. und Fraktion (SPD)**

**Mietpreisbremse ohne Verzug umsetzen! (Drs. 17/5650)**

und

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Thomas Kreuzer, Josef Zellmeier, Petra Guttenberger u. a. und Fraktion (CSU)**

**Mietpreisbremse unverzüglich, aber auf solider Datengrundlage umsetzen! (Drs. 17/5670)**

und

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Thorsten Glauber u. a. und Fraktion (FREIE WÄHLER)**

**Mietpreisbremse im Dialog mit den Kommunen umsetzen - Ursachen der Wohnungsnot beseitigen (Drs. 17/5671)**

Ich eröffne die gemeinsame Aussprache und darf als Erstem Herrn Kollegen Lotte das Wort erteilen. – Ich bitte, die Plätze einzunehmen. Wir sind wieder inmitten der Sitzung, Kolleginnen und Kollegen. – Bitte, Herr Kollege.

**Andreas Lotte (SPD):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Der Weg für die Mietpreisbremse ist frei. Endlich. Hunderttausende von Mieterinnen und Mietern werden von den neuen Regelungen profitieren und können aufatmen. Gerade in Bayern gibt es allen Grund, diesen Durchbruch zu feiern. Da ist der Hotspot München, der schon seit einigen Jahren den traurigen Rekord für sich verbucht, teuerster Immobilienmarkt der Republik zu sein. Da sind aber auch die wirtschaftlich prosperierenden Universitätsstädte, allen voran die Metropolregion Nürnberg-Erlangen-Fürth, in denen die Mieten in den letzten Jahren ebenfalls in einem Maße angestiegen

sind, das vor Kurzem noch gar nicht denkbar war. Ich spreche hier nicht nur von den Filetlagen, den Villengegenden. Mittlerweile ist es für einen Arbeiter fast unmöglich, in einem klassischen Arbeiterviertel eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Genau hier setzt die Mietpreisbremse an. Sie ist ein segensreiches Gesetzeswerk für all diejenigen, die zur Miete wohnen. Liebe Kolleginnen und Kollegen, in Deutschland wohnt die übergroße Mehrheit der Bevölkerung zur Miete. Da sehen Sie, liebe Kolleginnen und Kollegen – ich meine hier vor allem die geschätzten Damen und Herren der CSU -, zu welch sozialen Großtaten die CSU imstande ist, wenn sie sich in die richtigen Hände begibt, nämlich in die Hände der SPD.

(Beifall bei der SPD – Inge Aures (SPD): Bravo!)

Dann geht es wirklich voran; dann geht es in die richtige Richtung. Gut, zugegeben, es hat ein wenig gedauert, bis Sie die Sinnhaftigkeit und vor allem die Notwendigkeit einer derartigen gesetzlichen Regelung erkannt haben. Aber das kennen wir schon; das sind wir von Ihnen gewohnt. Beim Umwandlungsverbot hat es über 20 Jahre gedauert, bis Sie sich der Meinung der SPD angeschlossen haben. Mittlerweile sind Sie eifrige Vertreter dieser Regelung. Meine Damen und Herren von der CSU, da möchte ich Ihnen gerne glauben, dass Sie nun auch, zumindest im tiefen Grunde Ihres schwarzen Herzens, hinter der Mietpreisbremse stehen, obwohl Sie davor diametral entgegengesetzter Meinung waren.

Was haben wir uns nicht für Kritik anhören müssen! Da wurde prophezeit, dass mit der Einführung der Mietpreisbremse der Wohnungsmarkt völlig zusammenbrechen könnte, gar dass der Neubau generell kaputt gemacht werde. Manche Vorhersage war so drastisch, als stünde der Untergang des wohnungspolitischen Abendlandes bevor.

All diesen Kritikern sei gesagt: Die Mietpreisbremse greift lediglich dort regulierend ein, wo ein unregulierter Markt vollkommen versagt; denn sagen wir es doch offen: Ein Hauptgrund für die exorbitanten Steigerungen der letzten Jahre ist die Tatsache, dass Wohnungen in den letzten Jahren mehr und mehr zum Spekulationsobjekt verkom-

men sind. Den Herren und Damen in Nadelstreifen und Pelz ist das klassische Börsenparkett zu glitschig und zu riskant geworden. Immobilien sind da schon wertbeständiger als irgendwelche Cross-Border-Geschäftchen oder Spekulationen mit windigen Papieren, die heute auf Kosten der Steuerzahler tief in den Giftschränken der "Notbanken" ruhen. Aber Wohnungen sind keine bloße Ware, die man ratet, als wären es Schweineböcke oder Kaffeebohnen. Wohnungen sind kein bloßes Spekulationsobjekt. Sie sind das Zuhause von Menschen.

(Beifall bei der SPD)

Bei diesem Vitalbedürfnis des Menschen, ein Dach über dem Kopf zu haben, darf es nicht einzig und allein um Profitmaximierung oder Renditeoptimierung gehen. Genau deshalb war es so wichtig, dass der Staat seine Pflicht wahrgenommen hat, auf dem Wohnungsmarkt regulierend einzugreifen, um den Wohnungsspekulanten das Handwerk zu legen. Natürlich wird der eine oder andere große Immobilienfonds dicke Krokodilstränen vergießen, wenn mit Mietsteigerungen von mehr als 30 oder 40 % Schluss ist. Selbstverständlich – da komme ich zu den FREIEN WÄHLERN – müssen auch neue Wohnungen gebaut werden.

Für die Wiederbelebung des sozialen und zur Stärkung des Wohnungsbaus generell hat die derzeitige Bundesregierung zusätzliche Fördermittel zur Verfügung gestellt. Die Städtebauförderung wurde von 455 Millionen auf 700 Millionen Euro jährlich angehoben. Die Länder erhalten jährlich nur für die soziale Wohnraumförderung 518 Millionen Euro. Was die bayerischen Möglichkeiten betrifft, werden wir demnächst einige Vorschläge zur Diskussion stellen. Liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU, wir sind auch für Ihre Vorschläge offen, wenn sie denn zielführend sind. Jetzt liegt der Ball in Ihrem Feld. Um einen umfassenden Mieterschutz durch das neue Gesetz zu erreichen, ist es wichtig, die Gebiete, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, unverzüglich auszuweisen. In diesem Punkt sind wir uns einig.

(Beifall bei der SPD)

Sie schränken aber diese Aussage ein, indem Sie sagen: Unverzüglich ja, aber nachdem wir eine solide Datengrundlage haben und die Gemeinden befragt haben. So weit, so gut. Auch gegen dieses Vorgehen ist nichts zu sagen. Ich frage mich aber: Die Daten müssten doch eigentlich schon vorliegen. Ich erinnere an die Kappungsgrenzenesenkungsverordnung, die Sie im Jahr 2013 durchgesetzt haben. Hier wurden doch Wohngebiete mit Mangellagen ausgewiesen. Diese Angaben wären doch eine Orientierungsgröße, wie wir das in unserem Antrag geschrieben haben. Sie haben das auch in Ihren Antrag aufgenommen.

Um mit den Worten von Herrn Söder zu schließen, appelliere ich an Sie: Kämpfen Sie gemeinsam mit uns für Bayern! Kneifen Sie nicht! Setzen Sie die Mietpreisbremse in Bayern schnell um! Die Grundlage muss die Kappungsgrenzenesenkungsverordnung sein. Darüber hinaus können wir dann prüfen, ob noch weitere Gemeinden aufgenommen werden müssen. Die Normalverdiener und die Familien mit kleinem Einkommen werden es Ihnen danken.

(Beifall bei der SPD)

**Präsidentin Barbara Stamm:** Vielen Dank, Herr Kollege. – Nächste Wortmeldung: Herr Kollege Westphal. Bitte schön.

**Manuel Westphal (CSU):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, meine sehr verehrten Damen und Herren Kollegen! Der Weg, der in dem Dringlichkeitsantrag der SPD skizziert wird, ist sicherlich der falsche. Es kann weder sinnvoll noch zielführend sein, die Gebiete, in denen die Mietpreisbremse zukünftig gelten soll, allein anhand der Zweiten Kappungsgrenzenesenkungsverordnung festzulegen oder sich daran auch nur zu orientieren. Ich möchte Ihnen dies an einigen Beispielen deutlich machen.

Die Mietpreisbremse – das müssen wir uns immer wieder vor Augen führen – ist ein wesentlicher Eingriff in das Eigentum. Wohnungen sind Teil des Eigentums. Der Eigentümer hat grundsätzlich das Recht, mit seinem Eigentum zu machen, was er möchte.



(Zuruf von der SPD: Auf Kosten der Mieter!)

Wenn er das Eigentum anderen zur Nutzung überlässt, hat er grundsätzlich das Recht, die Miete zu verlangen, die am Markt zu erzielen ist. Von daher ist die Mietpreisbremse ein erheblicher Eingriff in das Eigentum, der nur dann gerechtfertigt ist, wenn die Gebiete, in denen sie gelten soll, auf der Grundlage aktueller und solider Daten ermittelt werden und nicht Daten aus dem Jahr 2012 zugrunde gelegt werden. Außerdem müssen die Kommunen vorher angehört und eingebunden werden.

Zweitens. Eine derartige Regelung muss auch gerichtsfest sein. Das wäre definitiv dann nicht der Fall, wenn wir uns auf Daten, die im Jahr 2012 für die Kappungsgrenzenkungsverordnung ermittelt worden sind, stützen würden.

Drittens. Wir müssen uns immer wieder vor Augen führen, dass die Mieten, auf die Fläche gesehen, in den letzten Jahren und Jahrzehnten nicht stärker gestiegen sind als die Inflation. Seit rund 30 Jahren werden immer rund 23 % des Nettoeinkommens für Mieten ausgegeben. Dabei sind die Wohnungen größer und in der Regel qualitativ hochwertiger geworden. Lediglich in wenigen und besonders attraktiven Städten sind die Mieten überproportional gestiegen. Deswegen ist es wichtig, dass wir die Daten, die wir der Mietpreisbremse zugrunde legen, sauber und solide erheben, die Kommunen anhören und die Mietpreisbremse nur dort einführen und gelten lassen, wo sie auch tatsächlich notwendig ist.

Viertens. Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt – um diese geht es letztlich – müssen sorgfältig und auf der Basis solider Daten ermittelt werden, damit durch eine überzogene Ausdehnung und Ausweitung das Angebot zukünftig nicht verzögert oder verhindert wird. Wir brauchen auch zukünftig das Engagement, den Einsatz und die Investitionsfreude der Vermieter. Das sind eben nicht nur die Personen in Nadelstreifen, die Miethaie, wie dies vorhin dargestellt worden ist, sondern auch Selbstständige und Angestellte, die sich die Mietwohnung für ihre Altersversorgung angeschafft haben.

(Beifall bei der CSU)

Meine sehr verehrten Damen und Herren, daher ist der Dringlichkeitsantrag der SPD abzulehnen.

Ich darf noch auf den Dringlichkeitsantrag der FREIEN WÄHLER eingehen: Die Mittel für die Wohnraumförderung befinden sich bereits heute auf einem hohen Stand. Die Mittel im aktuellen Doppelhaushalt 2015/2016 belaufen sich auf 440 Millionen Euro, plus weitere 39 Millionen Euro für den studentischen Wohnheimbau. Wir haben uns verstärkt für Steuervergünstigungen beim Wohnungsneubau eingesetzt. Die Städtebauförderung befindet sich aktuell für die Jahre 2015 und 2016 auf einem absoluten Rekordniveau von 207 Millionen Euro. Allein deswegen ist der Dringlichkeitsantrag der FREIEN WÄHLER obsolet.

Darüber hinaus ist, wie bereits angesprochen, die Datengrundlage relevant und der Dialog mit den Kommunen zu führen. Der Vorwurf im Dringlichkeitsantrag der FREIEN WÄHLER, wonach der ländliche Raum nicht im Fokus unserer politischen Bemühungen gestanden habe, ist hinfällig, wenn wir uns ansehen, was dort in den letzten Jahren gemacht worden ist. Ich darf auf die letzte Woche verweisen, als der ländliche Raum in ganz Bayern durch die Behördenverlagerungen, die angekündigt wurden, deutlich gestärkt worden ist.

(Beifall bei der CSU)

Liebe Kolleginnen und Kollegen, wir haben auf Bundesebene die Mietpreisbremse unterstützt. Dieser Eingriff muss jedoch auf die Städte und Gemeinden beschränkt sein, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist. Dies kann nur durch neues und umfassendes Datenmaterial und nach einer Anhörung der Kommunen festgestellt werden. Die erforderliche Datenerhebung erfolgt derzeit und wird sicherlich zeitnah abgeschlossen sein. Darauf wird der Staatsminister sicherlich noch eingehen.

Ich möchte noch zwei Hinweise geben: Auch andere Bundesländer, nicht zuletzt NRW, auf das immer wieder verwiesen wird, wählen diesen Weg.

(Helga Schmitt-Bussinger (SPD): Von Ihnen wird immer wieder darauf verwiesen!)

Durch das Vorziehen der Städte, die aller Voraussicht nach von einem angespannten Wohnungsmarkt betroffen sind, tragen wir deren Belangen in einem ausreichenden und vernünftigen Maß Rechnung.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, Kollegen und Kolleginnen, Sorgfalt ist wichtig für jede Art von Rechtsetzung. Genau deswegen werden wir die Anträge der SPD und der FREIEN WÄHLER aus den vorgenannten Gründen ablehnen. Ich bitte um Zustimmung zu unserem Dringlichkeitsantrag.

(Beifall bei der CSU)

**Präsidentin Barbara Stamm:** Eine Zwischenbemerkung: Herr Kollege Lotte, bitte.

**Andreas Lotte (SPD):** Herr Kollege Westphal, ich habe noch zwei Nachfragen. Sie haben gesagt, die Kappungsgrenzenenkungsverordnung sei keinesfalls ein geeignetes Instrumentarium. Nach meinem Kenntnisstand hat die Staatsregierung damals bei der Kappungsgrenzenenkungsverordnung bewusst Gebiete ausgewiesen, die einen angespannten Wohnungsmarkt haben.

Zweite Frage: Wie sehen Sie das? Sind Sie der Meinung, dass die Gebiete, die 2012 und 2013 bereits als angespannte Wohnungsmärkte gegolten haben, dies jetzt nicht mehr sind?

Dritte Frage: Sind Sie mit mir der Meinung, dass das Vorhaben einer Mietpreisbremse sowohl uns als auch den Ministerien schon längere Zeit bekannt ist, sodass vonseiten des Ministeriums bereits in der Vergangenheit Daten erhoben worden sind – was Sie

selbst auch schon vorgetragen haben –, sodass man unverzüglich und zeitnah mit der Maßnahme starten kann, sobald die statistische Auswertung abgeschlossen ist?

(Beifall bei der SPD)

**Manuel Westphal (CSU):** Ich darf dazu kurz Stellung nehmen: Die Daten, auf die sich die Verordnung bezieht, stammen aus dem Jahr 2012. Sie sind also definitiv nicht mehr aktuell. Wie sich die Mietpreise entwickelt haben, ist reine Spekulation. Es bedarf einer sauberen sachlichen Untersuchung, die das Ministerium auch angestoßen hat. Ich denke, es ist richtig abzuwarten, bis die Maßnahme auf der Bundesebene auf den Weg gebracht worden ist, bevor wir in Bayern tätig werden.

**Präsidentin Barbara Stamm:** Danke schön, Herr Kollege. – Ich darf dann mit den Wortmeldungen weiterfahren. Herr Kollege Glauber.

**Thorsten Glauber (FREIE WÄHLER):** Frau Präsidentin, wertees Präsidium, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir sind uns einig darin, dass die Einführung der Mietpreisbremse gut für den Wohnungsmarkt und gut für Mieterinnen und Mieter ist. Es ist richtig, dass durch die Kappungsgrenzen senkungsverordnung und die anschließende Einführung der Mietpreisbremse Möglichkeiten geschaffen werden, einer Mietpreisexplosion, gerade in Hotspots, in Ballungszentren, entgegenzuwirken. Ich glaube, es ist richtig, dass alle Rednerinnen und Redner die Maßnahme unterstützt haben.

Kolleginnen und Kollegen der SPD, Sie sehen die Sache anders. Auch wir würden lieber den Dialog mit den Kommunen führen. Es ist wichtig, nicht vor lauter Eifer einfach so weiterzumachen. Wichtig ist es, gemeinsam mit den Kommunen die Daten zu erfassen und die Mietpreisbremse in Bayern so festzulegen, wie es in den einzelnen Kommunen sinnvoll ist. Von daher können wir Ihrem Antrag leider nicht zustimmen, weil wir den Eindruck haben, dass Sie den Dialog mit den Kommunen nicht führen und somit auch keine Abstimmung herbeiführen wollen. Ich weiß auch nicht, warum das so ist. Der erste Aufschlag war gut, und ich verstehe nicht, warum Sie das Thema mit den

Kommunen nicht weiter erarbeiten wollen. Über den Grundsatz sind wir uns einig, nur über den Weg bestehen unterschiedliche Ansichten.

Zum Kollegen Westphal von der CSU: Es ist zwar schön, wenn Sie ausführen, die Staatsregierung tue viel für den ländlichen Raum, aber eine Behördenverlagerung als großen Erfolg für den ländlichen Raum zu feiern, ist sehr mutig. Wir haben mit "Invest in Bavaria" ein Instrument, aber schauen Sie sich einmal an, wie viele Unternehmen durch "Invest in Bavaria" nach Nürnberg gelotst werden. Es handelt sich um eine Einrichtung des Freistaats Bayern. Ich würde mir wünschen, dass nicht 90 % der Unternehmen in München und im Speckgürtel von München landen würden, sondern auch in der Region angesiedelt würden. Wir bräuchten dann nicht darüber zu diskutieren, ob eine Behördenverlagerung mit 300 oder 400 Stellen der große Erfolg ist, wenn wir sinnvollerweise Wirtschaftsunternehmen ansiedeln könnten. Das wäre eine Aufgabe des Freistaats im Sinne einer Strukturpolitik für den ländlichen Raum. Auf diese Weise könnte man auch dem überhitzten Wohnungsmarkt entgegenwirken.

(Zurufe von der CSU)

Entspannt euch, denn es kommen noch ein paar Zahlen, die euch nicht gefallen werden. Das betrifft gerade diejenigen, die neu da sind, vor allem dann, wenn sie so schreien.

Wenn der Kollege Westphal ausführt, was der Freistaat Bayern im Doppelhaushalt für den Wohnungsmarkt tut – er stellt schon auf einen Doppelhaushalt ab, um auf 400 Millionen zu kommen -, dann müssen wir fragen, was das wirklich für die Bürger bedeutet. Das bedeutet in einem Jahr 220 Millionen Euro. In der CSU-Regierung unter Stoiber hatten wir vor dem Hintergrund eines ausgeglichenen Haushalts für den sozialen Wohnungsbau in Bayern 620 Millionen Euro zur Verfügung. Im Jahr 2003 standen für den sozialen Wohnungsbau Mittel im Umfang von 620 Millionen Euro zur Verfügung. Sie verkünden heute, dass es sich bei Mitteln von 220 Millionen um einen großen Erfolg handle. Die fehlenden 400 Millionen Euro über die Jahre – der Tiefstand

lag bei 130 Millionen – spüren wir heute auf dem Wohnungsmarkt. Sie spüren diese mangelnde Investition. Nun zu behaupten, der Freistaat sei durch den Einsatz eigener Mittel ein leuchtendes Vorbild, ist falsch. Weder von der Bundesseite noch vonseiten Bayerns stehen ausreichend Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Das Bemühen um einen ausgeglichenen Haushalt 2003 spüren wir beim sozialen Wohnungsbau heute noch. Wir könnten deshalb für Entspannung sorgen, und wir könnten einer Überhitzung im Markt entgegenwirken, indem wir den sozialen Wohnungsbau stärker vorantreiben. Neben der Strukturpolitik, die Sie so nicht machen wollen, wäre das der richtige Ansatz. Das würde hohen Mieten in Hotspots entgegenwirken, und wir würden in der Fläche mehr Arbeitsplätze erhalten.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

**Präsidentin Barbara Stamm:** Herr Kollege, kommen Sie bitte noch einmal ans Rednerpult. Herr Kollege Lotte hat eine Zwischenbemerkung. Herr Kollege Lotte, bitte.

**Andreas Lotte (SPD):** Da unser Dringlichkeitsantrag aus meiner Sicht etwas falsch interpretiert worden ist, wollte ich mit dieser Zwischenbemerkung nur klarstellen: Wir haben überhaupt kein Problem mit der Beteiligung der Kommunen. Wir schließen uns ausdrücklich der Meinung an, dass man zunächst untersuchen muss, welche Gebiete geeignet sind. Das haben wir auch in unseren Antrag geschrieben. Wichtig ist uns, dass eine unverzügliche Umsetzung erfolgt. Es wird teilweise der Eindruck erweckt, als falle die Mietpreisbremse gewissermaßen vom Himmel und jetzt müssten erst einmal Daten erhoben werden. Ich bin der Meinung, dass diese Daten schon vorliegen müssten. Wenn man sorgfältig gearbeitet hat, gibt es bereits Untersuchungen und, wie ich die Aussagen des Justizministeriums interpretiere, liegen diese auch schon vor. Diese Untersuchungen hätten wir gerne auf dem Tisch, um die Mietpreisbremse ohne schuldhaftes Zögern umsetzen zu können.

**Präsidentin Barbara Stamm:** Herr Kollege, bitte.

**Thorsten Glauber (FREIE WÄHLER):** Vielen Dank für die Klarstellung. Wir haben es in Bezug auf die Kommunen kurzfristig genannt. Deshalb wollen wir diesen Weg gehen. Wenn das Justizministerium entsprechende Zahlen hat, werden wir beim Justizministerium schriftlich anfragen, wie kurzfristig diese vorgelegt werden können. Vielleicht wird der Minister am Rednerpult erklären, wie schnell diese Daten vorliegen können.

**Präsidentin Barbara Stamm:** Danke schön. – Jetzt hat der Kollege Mistol das Wort.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! Ein bisschen Wasser in den Wein muss ich schon schütten, was den Effekt der Mietpreisbremse angeht. Mir fällt zu diesem Thema der schöne Satz ein: Die Koalition kreite und gebär eine Maus. Es war eines der zentralen Wahlversprechen.

(Unruhe)

Herr Kollege Zellmeier, bitte noch ein bisschen Aufmerksamkeit. Wir haben es gleich geschafft.

**Präsidentin Barbara Stamm:** Sie müssen noch ein bisschen aushalten. Die CSU hat namentliche Abstimmung beantragt. Das darf ich zwischendurch bekannt geben. Herr Kollege, bitte.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Wir haben abends und in der Nacht genug Zeit, um uns zu erholen.

Es hätte laut Koalitionsvertrag im Sofortprogramm der ersten 100 Tage eine Umsetzung der Mietpreisbremse erfolgen sollen. Weil auf den überhitzten Wohnungsmärkten seit Jahren die Mieten explodieren, ist die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung in Gebieten mit Wohnraummangel dringend notwendig und sinnvoll.

Herausgekommen ist eher ein sehr zerlöcherter und ausgehöhlter Bundesgesetz, das dem Mietpreisanstieg nur sehr begrenzt etwas entgegenzusetzen hat.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Wichtiger noch ist: Die Mietpreisbremse kommt viel zu spät. Die Mieten sind seit Ankündigung der Mietpreisbremse schon rasant gestiegen. Eine Studie, die im Auftrag der GRÜNEN-Bundestagsfraktion erstellt wurde, belegt, dass seit dem Versprechen der Einführung einer Mietpreisbremse im Sommer 2013 in Städten mit hoher Wohnraumnachfrage die Mieten sehr stark gestiegen sind. Viele Vermieter, die Mietpreisbremse vor Augen, haben ihren Reibach längst gemacht. Insofern ist es notwendig, auf Landesebene so schnell wie möglich von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Deswegen werden wir dem Dringlichkeitsantrag der SPD trotz aller Mängel hinsichtlich der Mietpreisbremse, für die Sie – Herr Kollege Lotte, das will ich Ihnen zugestehen – auf Landesebene nichts können, zustimmen.

Liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU, die Staatsregierung hat bereits angekündigt, sobald wie möglich von der Ermächtigung Gebrauch zu machen. Das Wort "unverzüglich" ist auch in Ihrem Dringlichkeitsantrag enthalten. Wir wissen jedoch seit 25 Jahren, dass das Wort "unverzüglich" ein sehr interpretierbares ist. Vielleicht erinnern Sie sich noch an Herrn Schabowski, der das Wort "unverzüglich" vor 25 Jahren noch etwas anders definiert hat als der Rest des Politbüros. Allerdings muss man auch sagen: Die Staatsregierung hätte längst Zeit gehabt, die solide Datengrundlage, die Sie in Ihrem Antrag, liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU, fordern, zu erstellen oder zumindest zu aktualisieren. Die Mietpreisbremse ist nicht vom Himmel gefallen. Sie wird bereits seit dem Jahr 2013 diskutiert. Im Herbst letzten Jahres habe ich nachgefragt, ob die Staatsregierung ihre Hausaufgaben macht, weil die Entwürfe zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt gewesen sind. Sie hätten somit längst Zeit gehabt.

Selbstverständlich müssen die Kommunen einbezogen werden. Das ist doch völlig klar. Das steht auch so im Dringlichkeitsantrag der SPD. Ich habe ihn jedenfalls so gelesen. Mit dem Antrag wird gefordert, weitere relevante Gebiete zu definieren. Das kann man nur zusammen mit den Kommunen tun.



Ich sehe keinen Angriffspunkt, warum Sie diesem Antrag nicht zustimmen könnten. Übrigens werden wir GRÜNE dem Dringlichkeitsantrag der FREIEN WÄHLER zustimmen. Da er so schön allgemein gehalten ist, kann man gar nichts gegen ihn haben.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, für uns GRÜNE ist wichtig, dass wir nach dem zähen Ringen auf Bundesebene nicht noch mehr Zeit verlieren. Ansonsten wird die Mietpreisbremse auf diesem erhitzten Wohnungsmarkt endgültig verpuffen. Das wollen wir den betroffenen Mieterinnen und Mietern wirklich nicht zumuten.

(Beifall bei den GRÜNEN und der SPD)

**Präsidentin Barbara Stamm:** Vielen Dank. – Das Wort hat jetzt Herr Staatsminister Professor Bausback. Bitte schön, Herr Staatsminister.

**Staatsminister Prof. Dr. Winfried Bausback (Justizministerium):** Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen, lieber Kollege Lotte, lieber Kollege Glauber, lieber Kollege Mistol! Ich weiß nicht, ob Sie die Fabel vom Hasen und dem Igel kennen. Die Debatte, die ich gerade mitverfolgen durfte, erinnert mich sehr stark an diese Fabel, in der am Ende der Hase abgehetzt zu Tode kommt, weil er feststellen muss, dass der Igel schon immer da ist, wo er erst aufgebrochen ist.

(Helga Schmitt-Bussinger (SPD): Sind Sie der Hase oder der Igel?)

Liebe Kolleginnen und Kollegen von der Fraktion der Hasen, wir sind schon lange unterwegs. Ich hoffe, es ist deutlich geworden, wen ich damit meine. Herr Kollege Lotte, wir brauchen eine verlässliche Datenbasis im Interesse der zu schützenden Mieterinnen und Mieter. Wir haben diese Datenbasis so schnell wie möglich, nämlich mit Vorlage des Gesetzentwurfs, erhoben. Damit sind wir sehr weit.

Meine Damen und Herren, am 5. März 2015 hat der Bundestag die gesetzliche Grundlage für die sogenannte Mietpreisbremse beschlossen. Herr Lotte und Herr Mistol, es geht um die Neuvermietungen und nicht um die Bestandsmieten. Diese sind durch die Kappungsgrenzenverordnung geschützt. Mit anderen Worten: Die Mietpreisbremse

wird aller Voraussicht nach bald kommen. Das ist eine gute Nachricht. Wir haben uns seit Längerem dafür eingesetzt, dass der Wohnraum für Menschen in Ballungszentren und anderen Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bezahlbar bleibt. Deswegen ist die Mietpreisbremse in das Wahlprogramm der CDU/CSU aufgenommen worden. Als Vertreter der CSU habe ich bei den Koalitionsverhandlungen dafür gesorgt und maßgeblich im Arbeitskreis Justiz und Inneres darauf hingewirkt, dass die Mietpreisbremse Eingang in den Koalitionsvertrag gefunden hat. Damit steht sie auf der Agenda des Bundesjustizministers.

Meine Damen und Herren, künftig können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festlegen, in denen diese Mietpreisbremse gilt. Mit der Mietpreisbremse darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen. Ausnahmen – das ist auch wichtig – gelten für Erstvermietungen eines Neubaus und für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Eines ist auch klar: Die Mietpreisbremse ist kein Allheilmittel. Wir müssen darauf achten, dass notwendige Investitionen in den Wohnungsbau nicht abgewürgt werden. Deshalb ist ein gezielter Einsatz der Mietpreisbremse wichtig.

Die Mietpreisbremse ist ein flankierendes Mittel, um Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Der Wohnungsmangel kann aber nur wirksam und effektiv bekämpft werden, wenn neue Wohnungen durch Private und mit Förderung der öffentlichen Hand gebaut werden. Ich bin Herrn Kollegen Westphal dankbar, dass er das Engagement Bayerns hinsichtlich der Investitionen deutlich gemacht hat. Wir brauchen uns vor keinem anderen Land der Bundesrepublik Deutschland zu verstecken. Bayern steht an der Spitze aller Länder.

Meine Damen und Herren, die Mietpreisbremse ist ein wichtiges flankierendes Mittel. Sie ist ein Mittel, um Auswüchsen zu begegnen und in Gebieten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt zur Dämpfung des Mietpreisanstiegs beizutragen. Die Senkung der sogenannten Kappungsgrenze, die wir in zahlreichen bayerischen Kom-

munen eingeführt haben, ist eine wichtige Maßnahme. Sie entfaltet jedoch keine Wirkung beim Mieterwechsel. Dort, wo die Mieten im Falle der Neuvermietung explosionsartig steigen, sodass die Versorgung der Menschen mit Wohnungen nicht mehr sichergestellt ist, muss im Falle einer Neuvermietung eine Grenze vor die zulässige Miethöhe eingezogen werden.

Eines muss ich klar sagen: Gänzlich gelungen ist die künftige Regelung auf Bundesebene nicht. Diverse Bedenken, die auf Initiative der Bayerischen Staatsregierung Eingang in die Stellungnahme des Bundesrates gefunden haben, wurden im Bundestag nicht aufgegriffen. Ein Beispiel: Die im Gesetzentwurf vorgesehene Verpflichtung, in der Begründung der Rechtsverordnung darzulegen, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem bestimmten Gebiet zur Behebung des Wohnungsmangels ergreifen will, erhöht den Aufwand für die Umsetzung der Mietpreisbremse, ohne dass dadurch viel gewonnen würde. Kleinräumige Maßnahmen fallen nämlich in den Aufgabenbereich der Kommunen, nicht in den Aufgabenbereich der Landesregierung. Die lokalen Wohnungsmärkte unterliegen ständigen Veränderungen. Vorzugeben, dass der Ordnungsgeber Maßnahmen festzulegen hat, ist nicht zielführend und verzögert vor allem deren Einführung.

Meine Damen und Herren, die Mietpreisbremse ist ein scharfes Schwert. Sie legt Vermietern erhebliche Beschränkungen auf. Deshalb darf sie nur dort angewendet werden, wo sie wirklich notwendig ist und eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. So sieht es das Gesetz vor. Um dies festzustellen, braucht es aktuelle Zahlen zum Wohnungsmarkt. Obwohl bis vor Kurzem nicht feststand, welche Voraussetzungen der Gesetzgeber an den Erlass einer Mietpreisbremse knüpfen würde, hat mein Haus zusammen mit dem Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr bereits im letzten Jahr das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung beauftragt, Daten zur Wohnraumversorgung zu erheben

und die Gemeinden anzuhören. Meine Damen und Herren, lieber Kollege Glauber, der Dialog, den Sie hier einfordern, findet längst statt.

Die Erhebungen sind mittlerweile durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung wird in wenigen Wochen vorliegen. Dann sollen die Gemeinden angehört werden, die bei der Erhebung eine eigene Einschätzung abgegeben haben, die sich nicht mit den Untersuchungsergebnissen deckt. Die Gemeinden haben dadurch die Gelegenheit, Argumente vorzutragen, die sich aus den spezifischen örtlichen Gegebenheiten ableiten lassen. Erst auf dieser Grundlage erscheint die abschließende Bewertung durch den Verordnungsgeber möglich, in welchen Gebieten die Mietpreisbremse einzuführen ist.

Meine Damen und Herren, wir wollen die Mietpreisbremse so schnell wie möglich einführen. Ich warne aber vor einem Schnellschuss. Nur auf der Grundlage solider und aktueller Daten kann eine passgenaue Festlegung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt und damit eine rechtssichere Umsetzung gelingen. Eine bloße Übernahme der Gebietskulissen zur im Jahr 2013 erlassenen Zweiten Kappungsgrenzen-senkungsverordnung erfüllt, Herr Kollege Lotte, diese Voraussetzung nicht, und zwar deshalb, weil der Datenbestand, der dieser Verordnung zugrunde liegt, aus dem Jahre 2010 stammt. Das bietet keine Rechtssicherheit in möglichen Rechtsstreitigkeiten. Um es noch einmal zu sagen: Ja zu einer zügigen Umsetzung der Mietpreisbremse, aber nur dort, wo die Voraussetzungen tatsächlich vorliegen.

Meine Damen und Herren, schon seit den Neunzigerjahren schreiben wir die Wohnungsgebieteverordnung in regelmäßigen Abständen fort. Die Kappungsgrenzen-senkungsverordnung haben wir unverzüglich erlassen. Wir werden auch die Mietpreisbremse ehestmöglich erlassen; denn Mietern ist nicht mit großen Worten, sondern nur mit Taten wirklich geholfen. Wir handeln, und zwar schon seit geraumer Zeit.

Ich empfehle Ihnen, dem Antrag der CSU zuzustimmen. Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

(Beifall bei der CSU)

**Präsidentin Barbara Stamm:** Vielen Dank, Herr Staatsminister. – Kolleginnen und Kollegen, nachdem die 15 Minuten seit Ankündigung der namentlichen Abstimmung noch nicht um sind, frage ich die CSU-Fraktion, ob sie auf die namentliche Abstimmung verzichtet, sodass ich jetzt gleich zur Abstimmung kommen kann. –

(Zurufe)

– Vielen Dank.

Die Aussprache ist geschlossen. Wir kommen damit zur Abstimmung. Dazu werden die Anträge wieder getrennt.

(Unruhe)

Kolleginnen und Kollegen, ich lasse zunächst über den Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion, Drucksache 17/5650, abstimmen. Wer diesem Antrag seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – SPD, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen bitte ich anzuzeigen. – CSU und die Fraktion der FREIEN WÄHLER. Stimmenthaltungen? – Keine. Damit ist dieser Dringlichkeitsantrag abgelehnt.

(Anhaltende Unruhe)

– Ich würde darum bitten, dass wir uns wenigstens bei den Abstimmungen so platzieren, dass man abstimmen kann.

Ich lasse jetzt über den Dringlichkeitsantrag der CSU-Fraktion, Drucksache 17/5670, abstimmen. Wer diesem Antrag seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – CSU, SPD, Fraktion der FREIEN WÄHLER. Gegenstimmen bitte ich anzuzeigen. – Keine. Stimmenthaltungen? – Bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist dieser Dringlichkeitsantrag angenommen.

Ich lasse jetzt über den Dringlichkeitsantrag der Fraktion der FREIEN WÄHLER, Drucksache 17/5671, abstimmen. Wer diesem Antrag zustimmen möchte, den bitte ich

um das Handzeichen. – SPD, Fraktion der FREIEN WÄHLER, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen bitte ich anzuzeigen. – CSU-Fraktion. Stimmenthaltungen? – Keine. Damit ist auch dieser Dringlichkeitsantrag abgelehnt.

Die Dringlichkeitsanträge auf den Drucksachen 17/5651 sowie 17/5653 mit 17/5658 und 17/5672 werden in die zuständigen federführenden Ausschüsse verwiesen.