

Stand: 20.04.2026 08:17:10

Vorgangsmappe für die Drucksache 18/1594

"Soziale Vermietung fördern und anerkennen"

---

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 18/1594 vom 10.04.2019
2. Beschluss des Plenums 18/1632 vom 10.04.2019
3. Plenarprotokoll Nr. 15 vom 10.04.2019



## Dringlichkeitsantrag

der Abgeordneten **Horst Arnold, Natascha Kohnen, Florian Ritter, Harald Güller, Klaus Adelt, Volkmar Halbleib, Markus Rinderspacher, Dr. Simone Strohmayer, Margit Wild** und **Fraktion (SPD)**

### **Soziale Vermietung fördern und anerkennen**

Der Landtag wolle beschließen:

Der Landtag begrüßt, dass sich die Staatsregierung auf Bundesebene für eine steuerliche Entlastung verbilligter Wohnraumüberlassung einsetzt. Damit fördert sie aktiv günstigen Mietwohnraum.

Darüber hinaus fordert der Landtag die Staatsregierung auf, sich dafür einzusetzen, dass die Berechnungsgrundlagen für die ortsübliche Vergleichsmiete so abgeändert werden, dass zukünftig sowohl die Bestandsmieten als auch die Mieten der geförderten Wohnungen in die Berechnung einfließen.

### **Begründung:**

In Zeiten teilweise rapide ansteigender Mieten dürfen Vermieterinnen und Vermieter, die sich einer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung verpflichtet fühlen und ihre Wohnungen zu moderaten Mietpreisen vermieten, nicht durch fehlgeleitete steuerrechtliche Regelungen bestraft werden. Unterschreitet die tatsächliche Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um einen im Gesetz definierten Grenzwert, dann können die Werbungskosten nur noch anteilig geltend gemacht werden. Mit dem Steuervereinfachungsgesetz 2011 wurde diese Grenze von 56 auf 66 Prozent angehoben. Diese von der CDU/CSU/FDP-Koalition veranlasste Änderung bei der Anerkennung von Werbungskosten im Steuervereinfachungsgesetz 2011 führt zu einer steuerlichen Benachteiligung der Vermieter, die aus sozialen Motiven heraus die Miete über Jahre hinweg kaum erhöht haben. Zusätzlich würde eine Anpassung der Berechnung für die ortsübliche Vergleichsmiete nicht nur Vermieterinnen und Vermieter schützen, die ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachkommen, sondern auch die allgemeinen Mietsteigerungen stark eindämmen. Diese Änderung ist eine sinnvolle und notwendige Ergänzung zur Mietpreisbremse.



## **Beschluss**

### **des Bayerischen Landtags**

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

**Dringlichkeitsantrag** der Abgeordneten **Horst Arnold, Natascha Kohnen, Florian Ritter, Harald Güller, Klaus Adelt, Volkmar Halbleib, Markus Rinderspacher, Dr. Simone Strohmayer, Margit Wild** und **Fraktion (SPD)**

Drs. 18/1594

### **Soziale Vermietung fördern und anerkennen**

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

**Dr. Wolfgang Heubisch**

VI. Vizepräsident

## Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring

Abg. Josef Zellmeier

Abg. Natascha Kohnen

Abg. Jürgen Mistol

Abg. Josef Seidl

Abg. Sebastian Körber

Abg. Gerald Pittner

Staatsminister Albert Füracker

Abg. Toni Schuberl

Abg. Diana Stachowitz

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Ich rufe **Tagesordnungspunkt 5** auf:

### **Beratung der zum Plenum eingereichten Dringlichkeitsanträge**

Wir kommen zunächst zum:

#### **Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten**

**Thomas Kreuzer, Prof. Dr. Winfried Bausback, Alexander König u. a. und**

**Fraktion (CSU),**

**Florian Streibl, Dr. Fabian Mehring, Gerald Pittner u. a. und Fraktion (FREIE**

**WÄHLER)**

**Faire Vermietung fördern! (Drs. 18/1580)**

und

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Horst Arnold, Natascha Kohnen, Florian**

**Ritter u. a. und Fraktion (SPD)**

**Soziale Vermietung fördern und anerkennen (Drs. 18/1594)**

Ich eröffne die gemeinsame Aussprache. – Erster Redner ist Herr Kollege Josef Zellmeier.

**Josef Zellmeier (CSU):** Herr Präsident, werte Kolleginnen und Kollegen! Faire Vermietung zu fördern, ist der CSU-Fraktion und den FREIEN WÄHLERN ein großes Anliegen. Wir wissen, deutschlandweit gibt es Demonstrationen für bezahlbaren Wohnraum. In Berlin werden Unterschriften für eine Enteignung großer Wohnungsunternehmen gesammelt. Wir haben steigende Mieten in den Ballungsräumen. Bezahlbares Wohnen ist ein großes Thema, das die Menschen in Deutschland bewegt. Aber es bewegt sie nicht nur in den Ballungsräumen, sondern auch im ländlichen Raum; denn auch dort gibt es Kinder, Verwandte, die in den Ballungsräumen arbeiten oder studieren und von hohen Mieten betroffen sind.

Die Position der CSU zu diesem Thema ist ganz klar. Wir wollen Anreize zum Bau und zur Modernisierung von Wohnraum geben. In Bayern sollen mehr Haushalte eine be-

zahlbare Mietwohnung finden oder sich ein Eigenheim leisten können. Ein modernes Zuhause in Stadt und Land dient gleichwertigen Lebensverhältnissen in ganz Bayern. Wir handeln aktiv. Allein für die Eigenheimzulage und für das Baukindergeld Plus gibt der Freistaat Bayern im kommenden Doppelhaushalt, den wir aktuell beraten, 375 Millionen Euro aus.

Darüber hinaus ist die CSU auch auf Bundesebene aktiv. Der Ministerrat hat gestern beschlossen, am Freitag im Bundesrat einen Dringlichkeitsantrag zur steuerlichen Entlastung bei verbilligter Wohnraumüberlassung einzubringen. Ein wichtiger Punkt ist dabei die Förderung von Werkswohnungen. Hier besteht das große Problem bzw. liegt der Nachteil darin, dass finanzielle Vorteile aus einer verbilligten Werkswohnung geldwerter Vorteil sind und als Teil des Arbeitslohnes versteuert werden müssen. Das heißt: Der Vorteil, den der Arbeitnehmer bei einer verbilligten Werkswohnung hat, wird durch die Steuer teilweise wieder aufgezehrt.

Die Lösung: Wir brauchen eine Nichtaufgriffsgrenze, einen Toleranzbereich von circa einem Drittel unterhalb der marktüblichen Miete. Erst unterhalb dieser Toleranzgrenze würde ein geldwerter Vorteil entstehen und auch steuerpflichtig werden. Bei Unterschreiten des Toleranzbereichs kann der geldwerte Vorteil nach unseren Vorstellungen durch den Arbeitgeber pauschal versteuert werden. Das wäre eine sehr unbürokratische Lösung für die Unternehmen und die Steuerverwaltung. Die Unternehmen hätten Rechtssicherheit, und der günstige Wohnraum käme tatsächlich den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zugute. Der Nettolohn würde nicht weiter belastet.

Aber auch die Förderung günstiger Mietverhältnisse durch Private ist uns ein Anliegen. Denn, meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, es gibt sehr viele private Vermieter, die mit ihren Mieten deutlich unter der ortsüblichen Miete bleiben und Mieten über eine längere Zeit nicht erhöhen. Gerade in Gegenden mit steigenden Mieten ergibt sich dabei ein großes Problem. Es betrifft Vermieter, die aus sozialen Erwägungen handeln. Oft kommt es vor, dass ältere Eheleute Vermieter sind und es schätzen, wenn sie Mieter haben, mit denen sie sich gut verstehen und die sie

sich quasi durch günstige Mieten erhalten können. Häufig entsteht bei ihnen das Problem, dass bei der Besteuerung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Werbungskosten nur noch anteilig abgesetzt werden können, wenn die tatsächliche Miete 66 % der ortsüblichen Miete unterschreitet. Das ist eine klare Benachteiligung von sehr günstigen Mietverhältnissen. Diese 66-%-Grenze soll auf 50 % abgesenkt werden. Sie bleibt grundsätzlich erhalten, um Scheinmietverhältnisse zum Beispiel mit Angehörigen und Steuersparmodelle zu verhindern, aber die Absenkung würde deutlich mehr Spielraum gewähren und damit gerade denen, die aus sozialen Erwägungen günstig vermieten, einen weiteren Antrieb dazu geben.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, man glaubt es kaum, aber nach einer aktuellen Umfrage von Haus & Grund laufen 23,9 % der erfassten Mietverhältnisse seit mehr als zehn Jahren ohne Mieterhöhung. Jedes vierte Mietverhältnis hat also seit über zehn Jahren keine Mieterhöhung erfahren. Genau die Vermieter, die solche Mietverhältnisse anbieten, wollen wir unterstützen, indem wir die Möglichkeit erhalten, Kosten steuerlich abzusetzen, auch wenn die aktuelle Miete deutlich unter der ortsüblichen Miete liegt.

Sie sehen, liebe Kolleginnen und Kollegen: Wir handeln auf allen gesetzgeberischen Ebenen. Es gibt einen Antrag der GRÜNEN vom 13.02.2019 betreffend zum Abbau von Steuerhindernissen für vermietete Werkswohnungen. Dabei handelt es sich aber nur um einen Berichtsantrag. Wir wollen tatsächlich tätig werden. Dabei gehen wir den bürgerlichen Weg: keine Enteignungen von großen Wohnungsgesellschaften. Liebe Kolleginnen und Kollegen, das ist absolut der falsche Weg. In all den Ländern, in denen der Staat enteignet hat und sich damit auch selbst die Grundlage für Investitionen genommen hat, ist es mit dem Wohnen nicht besser, sondern schlechter geworden. Eine sozialistische Vergemeinschaftung, wie sie aktuell von den GRÜNEN angedacht wird, wird es mit uns nicht geben. Kein ideologischer Zwang! Die marktwirtschaftlichen Instrumente müssen angewandt werden. Sie bestehen in steuerlichen Anreizen.

(Beifall des Abgeordneten Sebastian Körber (FDP) – Heiterkeit)

– Ja, das ist das Klatschen wert. Ich danke dem Kollegen von der FDP-Fraktion.

Darüber hinaus, liebe Kolleginnen und Kollegen, führen wir natürlich unsere wohnungspolitischen Aktivitäten zur Schaffung von günstigem Wohnraum auf hohem Niveau weiter. Denn nur wer mehr Wohnraum schafft, wird auch bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das ist ein ganz entscheidender Faktor, liebe Kolleginnen und Kollegen: Durch Verstaatlichungen entsteht keine einzige zusätzliche Wohnung. Wir brauchen mehr Wohnungen.

(Beifall bei der CSU, den FREIEN WÄHLERN und der FDP)

Wir brauchen keine Beschneidung der Wohnungswirtschaft durch Verstaatlichungen.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, ein paar Worte zum SPD-Antrag: Im ersten Teil ist er weitgehend deckungsgleich mit unserem Antrag; insofern wäre er zustimmungsfähig. Im zweiten Teil aber soll die örtliche Vergleichsmiete geändert werden. Das müssen wir ablehnen; denn die Einbeziehung geförderten Wohnraums in die Berechnungsgrundlagen der ortsüblichen Miete ist ein massiver Eingriff in den Mietmarkt. Das wäre vor allem ein Eingriff, der durch staatliche Mittel entsteht, und würde den Anreiz für Investitionen mindern. Genau diese Richtung wollen wir nicht einschlagen. In den Wohnungsbau muss mehr und darf nicht weniger investiert werden.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Das Wort hat die Kollegin Natascha Kohlen von der SPD-Fraktion.

**Natascha Kohlen (SPD):** (Beitrag nicht autorisiert) Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Wären nur die letzten Sätze nicht gesagt worden, Herr Zellmeier – schade. Zum Ersten möchte ich etwas dazu sagen, dass Sie jetzt für die sozialen Vermieter endlich die Grenze herabsetzen wollen, die Sie selbst 2011 mit der FDP von damals

56 % auf heute 66 % erhöht haben. Das heißt, dass soziale Vermieter nicht weniger als 66 % der ortsüblichen Miete verlangen dürfen, und wenn sie das doch tun, haben sie steuerliche Nachteile. Wir sind dabei, wenn Sie diese Grenze herabsetzen wollen. Das ist richtig.

Aber auch der zweite Teil unseres Antrages ist dringend notwendig. Nehmen wir an, ein sozialer Vermieter will weniger als 66 % bzw. dann weniger als 56 % der ortsüblichen Miete verlangen, also nur rund die Hälfte der ortsüblichen Miete. Wenn aber gleichzeitig die ortsübliche Miete immer weiter ansteigt, muss er automatisch seine Miete mit erhöhen. Dann funktioniert es wieder nicht. Deswegen ist es wichtig, dass wir hier eingreifen und bei der Berechnung des Mietspiegels den geförderten Wohnraum mit berücksichtigen, weil dadurch eine viel weitere Berechnungsgrundlage entsteht, die den wahren Mietmarkt widerspiegelt und erst dann wirklich greift. Sie planen nur ein geringes Absenken, während ansonsten die Mieten weiter in die Höhe schießen.

Zum Zweiten möchte ich Ihnen einfach sagen: Werden Sie nicht nur in Berlin aktiv, sondern werden Sie hier vor Ort aktiv, verlängern Sie endlich die Sozialbindungen, die jetzt auslaufen! Letzte Woche haben Sie im Haushaltsausschuss genau die Programme, die dafür notwendig sind, dass man dazu in die Verhandlungen geht – dafür braucht man Geld –, abgelehnt. Die Grundlage für eine Mietpreisbremse haben Sie immer noch nicht geschaffen: die Verordnung. Was die staatliche Wohnungsbaugesellschaft anbetrifft: Wir zahlen nach wie vor einfach nur Strafzinsen. Alle anderen Länder kriegen doch so was auch auf die Reihe; wieso kriegen wir das nicht auf die Reihe?

(Beifall bei der SPD sowie Abgeordneten der GRÜNEN)

Ich muss ganz ehrlich sagen: Sie haben uns, der SPD, das Flächenkataster verweigert und sagen: Nein, nein, wir müssen gar nicht wissen, welche Flächen wir in Bayern

haben, die wir den Kommunen günstiger geben oder auf denen wir selber bauen können. – Das ist doch grotesk, Leute.

(Beifall bei der SPD sowie Abgeordneten der GRÜNEN)

Also, bitte schön, macht was in Bayern!

Zum Thema Enteignungen sage ich einfach nur: Ich kann nicht verstehen, wieso Sie auf diese dermaßen hysterische Debatte um Enteignungen anspringen. Das muss doch nicht sein. – Lieber Herr Zellmeier, wenn wir von Enteignungen reden: Wer hat denn als Staat die staatlichen Wohnungen verscherbelt? – Das war Enteignung von Menschen, von Mieterinnen und Mietern und von Steuerzahlern. Insofern kennen Sie sich also bestens aus mit Enteignungen vonseiten des Staates.

(Beifall bei der SPD und den GRÜNEN)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Danke schön. – Bevor ich dem nächsten Redner das Wort erteile, gebe ich das Ergebnis der namentlichen Abstimmung zur Zweiten Lesung zum Gesetzentwurf der Abgeordneten Horst Arnold, Florian von Brunn, Margit Wild und anderer und Fraktion (SPD) betreffend "Für ein bayerisches Gesetz zur Förderung eines sozialen Klimaschutzes in Bayern und zur Änderung des Bayerischen Landesplanungsgesetzes", Drucksache 18/148, bekannt. Mit Ja haben 50 gestimmt, mit Nein haben 127 gestimmt. Es gab keine Stimmenthaltungen. Damit wurde der Gesetzentwurf in Zweiter Lesung abgelehnt.

(Abstimmungsliste siehe Anlage 2)

Wir fahren jetzt in der Tagesordnung mit der Beratung zum ersten Dringlichkeitsantrag fort. Das Wort hat der Kollege Jürgen Mistol vom BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Aufgrund der Vielzahl der Dringlichkeitsanträge zum Thema Wohnen kann ich feststellen: Das Agenda Setting hat Herr Robert Habeck drauf. Das kann man wirklich so sagen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Selbst Sie, liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU und den FREIEN WÄHLERN, müssen das neidvoll anerkennen. Würden wir uns sonst heute über bezahlbare Mieten unterhalten? – Ich denke, nicht.

(Widerspruch bei der CSU)

Nicht nur wir, sondern die gesamte Republik diskutiert gerade über die besten Strategien, um für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es ist gut, dass wir darüber diskutieren.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Manche fragen sich immer noch, warum in München immer mehr Menschen auf die Straße gehen, um für faire Mieten zu demonstrieren. Angesichts der horrenden Mietssteigerungen wundert es mich nicht, dass auf der Straße immer radikalere Forderungen erhoben werden. Ich kann bloß sagen: Die Menschen sind verzweifelt. Die Hütte brennt. Das ist auch Folge Ihrer Politik. Das muss man ganz deutlich sagen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Nun komme ich zu Ihrem Antrag. Das Thema der verbilligten Vermietung war bereits letzten Sommer ein großes Thema, als über Herrn Fischer aus der Nymphenburger Straße in München berichtet wurde. Er ist der sogenannte Vermieterrebell, der nur einen Bruchteil der ortsüblichen Miete verlangt. Das Finanzamt hat gesagt, es handle sich nur um Liebhaberei. Die Kosten für Modernisierung und Reparatur können steuerlich nicht voll geltend gemacht werden. Das finde ich absurd. Insofern finden wir GRÜNE es gut, dass die Staatsregierung hierzu eine Bundesratsinitiative startet. Wir finden es deshalb gut – Herr Kollege Zellmeier hat bereits darauf hingewiesen –, weil wir GRÜNE selbst einen Antrag mit dem Titel "Steuerhindernisse für vermietete Werkwohnungen abbauen" in den Landtag eingebracht haben. Herr Kollege Zellmei-

er sagt, das sei bloß ein Berichtsantrag gewesen. Ich sage ganz selbstbewusst: Wir waren zu dem Zeitpunkt Impulsgeber für Ihre Initiative jetzt.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, wer als Hauseigentümerin oder Hauseigentümer billig vermietet, dem kann die Erbschaftsteuer und die Schenkungsteuer teuer zu stehen kommen. Auf einen entscheidenden Punkt des SPD-Antrags möchte ich in diesem Zusammenhang hinweisen. Unabhängig von den Werbungskosten oder der Höhe der Erbschaftsteuer gilt: Wer verbilligt vermieten will, ist zunächst einmal an einer belastbaren Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete interessiert, an der die Höhe der tatsächlichen Miete ausgerichtet werden kann. Geht das Finanzamt später von einer höheren Vergleichsmiete aus als der Vermieter, besteht das Problem fort. Streitigkeiten wären vorprogrammiert. Deshalb brauchen wir in Bayern verlässliche Mietspiegel, und zwar in mehr Kommunen als bisher. Wir brauchen vor allem Mietspiegel, die nicht als Preistreiber wirken. Deshalb ist das, was im SPD-Antrag steht, wirklich wichtig. Das wäre das nächste Projekt für die schwarz-orange Staatsregierung. Sie, liebe Kolleginnen und Kollegen von CSU und FREIEN WÄHLERN, könnten wieder eine Idee der GRÜNEN oder eine SPD-Idee aufgreifen und eine Bundesratsinitiative dazu starten. Das lohnt sich vor allem für die Mieterinnen und Mieter.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Danke schön. – Das Wort hat Herr Abgeordneter Josef Seidl von der AfD.

(Beifall bei der AfD)

**Josef Seidl (AfD):** (Beitrag nicht autorisiert) Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Am 9. April hat die Bayerische Staatsregierung einen Beschluss für verbilligten Wohnraum gefasst, nachdem jahrelang Sozialwohnungen von der Bayerischen Staatsregierung verkauft wurden, federführend durch den damaligen Finanzminister

und heutigen Ministerpräsidenten Markus Söder. Welch eine Wohltat für die verzweifelten wohnungssuchenden Bürger im Land. Viel zu wenige Sozialwohnungen wurden gebaut, von beschleunigten Genehmigungsverfahren keine Spur. Bauen wurde durch eine weit überzogene Gesetzgebung verteuert. Die damalige Eigenheimzulage wurde abgeschafft, obwohl sie sehr erfolgreich war. Jetzt erwacht die CSU aus ihrem Dornröschenschlaf. Tausende verzweifelte Bürger demonstrieren in etlichen deutschen Städten für bezahlbaren Wohnraum. Durch diesen Placebo-Antrag wird nicht ein Quadratmeter Wohnraum geschaffen. Die AfD lehnt den Antrag ab. Er ist das Papier nicht wert, auf dem er geschrieben ist. – Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.

(Beifall bei der AfD)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Das Wort hat nun Herr Kollege Sebastian Körber von der FDP-Fraktion.

**Sebastian Körber (FDP):** Herr Präsident, meine sehr verehrten Damen und Herren! Ich komme kurz zur Form Ihres Antrags. Es ist natürlich ein schöner Antrag, in dem man das begrüßt, was man selber macht. Das kennen wir aus der Alleinregierungszeit der CSU. Jetzt stehen auch die FREIEN WÄHLER auf dem Antrag und applaudieren und jubeln dazu.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich schicke voraus: Wir werden diesem Antrag zustimmen. Herr Kollege Zellmeier, ich möchte darauf hinweisen, dass die CSU – sie vergisst es vielleicht manchmal – den amtierenden Bauminister auf Bundesebene stellt. Er tritt nicht so oft in Erscheinung. Er macht auch nicht wirklich viel inhaltlich von sich reden, genau genommen gar nicht. Vielleicht überlegt er noch, was er mit den Beamten aus der Abteilung "Heimat" machen soll. Das weiß niemand genau. Herr Seehofer könnte sehr einfach die Beschlüsse der Baukostensenkungskommission zur Umsetzung bringen. Bisher ist von zwanzig Kernforderungen nur eine einzige umgesetzt worden. Somit ist es ein Armutszeugnis, wenn Sie vonseiten des Landtags darauf hinwirken wollen, dass er etwas auf Bundesebene macht. Wir reden über die Bun-

desgesetzgebung. Eigentlich ist das nur ein Offenbarungseid Ihres eigenen Versagens in der Bau- und Wohnungspolitik, meine sehr verehrten Damen und Herren von der CSU.

(Beifall bei der FDP)

Wir Freie Demokraten setzen uns selbstverständlich immer für steuerliche Vereinfachungen und den Bürokratieabbau ein. Gleichmaßen setzen wir uns – in diesem Punkt unterscheiden wir uns ein bisschen von den Kollegen der GRÜNEN – für Wohnungseigentum, Mietwohnungsbau sowie innovative, flexible und kreative Lösungen ein. Deshalb finden wir Ihren Vorschlag auch ganz gut. Ich gehe kurz auf die zwei wesentlichen Punkte in der Begründung des Antrags ein. Entsteht bei der Vermietung einer verbilligten Wohnung ein geldwerter Vorteil, dessen Differenz vom Mieter zu versteuern ist, ist das über die dargelegten Spielräume sehr schwierig. Das hilft dem Mieter nicht. Das Modell wäre aber ein kluges Instrument, um gerade in angespannten Miet- und Immobilienmärkten Mitarbeiter an sich zu binden. Es ist ein kluges Instrument, um einen zusätzlichen Impuls zu setzen, damit Wohnungen gebaut werden. Auf diese Weise könnte man dazu beitragen, dass Fachkräfte und Mitarbeiter stärker an das Unternehmen gebunden werden können. Es wäre eine Win-win-Situation, wenn der Vermieter und gleichzeitig der Arbeitgeber günstige Wohnungen an den Mann und an die Frau bringen kann. Übrigens gibt es solche Sonderregelungen zum Beispiel schon bei Hausmeisterwohnungen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, ein weiterer Aspekt in der Begründung wird von uns natürlich auch positiv gesehen: Wenn nicht nur die privaten Vermieter, sondern auch kommunale, kirchliche, genossenschaftliche Wohnungsbauunternehmen und viele Kleinunternehmer die Miete eben nicht ständig maximieren und erhöhen, beispielsweise weil sie zufrieden sind, dass sie dauerhaft einen Mieter haben, und froh sind, wenn die Miete pünktlich und fristgerecht überwiesen wird, sollen sie dafür nicht bestraft werden. Da haben wir, glaube ich, aufgrund der angesprochenen Sätze einen gewissen Nachholbedarf, weil die Baukosten gestiegen sind.

Klärungsbedarf sehe ich noch, warum Familienangehörige nicht berücksichtigt werden sollen, wie man das abgrenzt. Das bleibt fraglich. Das Steuerrecht sieht aktuell vor, dass bis zu 66 % auch an nahe Angehörige, an Familienangehörige vermietet werden kann.

Grundsätzlich sehe ich den positiven Effekt, dass auch die Vergleichsmieten reduziert werden können. Damit komme ich kurz zum SPD-Antrag. Unter der Voraussetzung, Frau Kollegin Kohnen, dass wir wirklich von qualifizierten und ausschließlich qualifizierten Mietspiegeln sprechen, können wir auch Ihrem Antrag an dieser Stelle zustimmen; sonst nicht. Es ist korrekt, wenn man das in qualifizierte Mietspiegel geben kann.

Wenn wir uns an der Stelle so einig sind, sollten wir uns den wirklichen Problemen zuwenden – der Kollege Zellmeier hat es angedeutet –: Wir müssen erreichen, dass die Baukosten sinken, dass Planungsprozesse beschleunigt werden, dass mehr Bauland ausgewiesen wird. Dabei versagt leider nicht nur die Bundesregierung, sondern auch die Bayerische Staatsregierung.

(Beifall bei der FDP)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Das Wort hat nun der Kollege Gerald Pittner von den FREIEN WÄHLERN. – Bitte schön.

**Gerald Pittner (FREIE WÄHLER):** Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen, werte Zuschauer! Grundsätzlich ist die Beobachtung richtig, dass Robert Habeck im Agenda Setting durchaus gut ist; das will ich gar nicht verhehlen. Leider kommt er zu den falschen Lösungen, oder er hat gar keine Lösung, wie in diesem Fall.

Die schwarz-orange Koalition hingegen versucht, ein Problem, das sie erkannt hat, zu lösen. Dabei wäre es so einfach: Wir müssten eigentlich nur die ländlichen Räume so stärken, dass kein Zuzug mehr in den Ballungsraum stattfindet; dann hätten wir die

Probleme nicht. Zugegebenermaßen würde das ein bisschen zu lange dauern, und deswegen fangen wir mit dem an, was machbar ist.

Ich will all die Probleme und Möglichkeiten zur Senkung von Mieten nicht darstellen. Es ist ein schneller Schritt, der machbar ist; er betrifft die Werkswohnungen, er betrifft Dienstwohnungen, er betrifft Wohnungen, für die über einen langen Zeitraum keine Mieterhöhungen mehr stattgefunden haben, die jetzt in die Besteuerung kommen. Dabei ist nicht mal so sehr die Besteuerung des geldwerten Vorteils das Problem, sondern vielmehr, dass im gleichen Maße auch die absetzbaren Ausgaben gekürzt werden, womit der Vermieter bestraft wird. Insofern sind die Schritte, die Nichtaufgriffsgrenze zu senken und gleichzeitig die Pauschalversteuerung zu ändern, aus meiner Sicht genau der richtige Weg. Das sieht die Regierungskoalition auch so.

Die Veränderung des Mietspiegels ist durchaus ein guter Gedanke; das muss man ganz klar sagen. Der Mietspiegel wird meistens – das ist immer etwas unterschiedlich – aus den Vergleichsmieten der letzten vier Jahre berechnet, und zwar dort, wo sich die Miete verändert hat, entweder durch Vereinbarung oder durch Neuvermietung. Das ist eigentlich mehr ein Mieterhöhungsspiegel als ein Mietspiegel. Allerdings gibt es nicht überall einen Mietspiegel. Schon deshalb müssen wir, zumindest zum jetzigen Zeitpunkt, diesen Antrag ablehnen. Auf die Schnelle hier zuzustimmen, ohne die Folgen zu kennen, geht nicht.

Ich habe vorhin gesagt, Herr Habeck kann Agenda Setting, Lösungen kann er nicht bieten. Der Vorschlag, Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungen zu verstaatlichen, klingt gut, löst aber kein Problem. So einfach geht es nicht. Dadurch würde keine einzige Wohnung gebaut, davon würde keine einzige Mietwohnung frei. In der Übergangsphase würde das eher dazu führen, dass Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen werden, damit sie nicht in die Entschädigung fallen. Das würde dazu führen, dass der Staat erhebliche Kosten für die Entschädigung zahlen müsste, die dann später für andere Maßnahmen fehlen würden und letztlich dazu, dass keine private In-

vestition mehr in den Wohnungsbau stattfinden würde, was auch beim Unterhalt ein Problem wäre.

Wer gesehen hat, wie in der ehemaligen DDR der Wohnraum über Jahre und Jahrzehnte verkommen ist, weiß, wohin das führt. Wir wollen die Probleme der Menschen lösen, nicht die Gesellschaft verändern.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN sowie Abgeordneten der CSU)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Zu einer Zwischenbemerkung hat sich der Kollege Jürgen Mistol gemeldet. Bitte schön.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Herr Kollege Pittner, ist Ihnen bewusst, dass sich der angesprochene Robert Habeck in dem Interview, das er der "Welt am Sonntag" gegeben hat, zum Volksbegehren in Berlin gar nicht geäußert hat? Er hat gesagt – ich habe mir angeschaut, was er eigentlich gesagt hat –, er halte Enteignungen prinzipiell für denkbar; wenn etwa Eigentümer brachliegender Grundstücke weder bauen noch an die Stadt verkaufen wollten, müsse notfalls die Enteignung folgen; es müsse aber auch immer wieder gefragt werden, ob Gelder, die bei einer Enteignung zur Entschädigung eingesetzt werden müssten, nicht mit größerem Effekt anders verwendet werden könnten. – Das hat Robert Habeck gesagt. Ich bitte, hier ganz genau zu sein und sich erst einmal kundig zu machen, worum es überhaupt geht.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Gerald Pittner (FREIE WÄHLER):** In dem Artikel, den ich gelesen habe, stand das so nicht; ich kann jetzt nicht sagen, ob er das tatsächlich so gesagt hat oder nicht. Das Interview selbst habe ich nicht gehört. Ich nehme das so zur Kenntnis.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN sowie Abgeordneten der CSU)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Danke schön. – Für die Staatsregierung hat nun Staatsminister Albert Füracker das Wort.

**Staatsminister Albert Füracker (Finanzen und Heimat):** Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich danke zunächst für all die Unterstützung, die heute unserem Antrag zuteilwird. Ich will ihn auch nicht noch einmal erläutern; das ist alles schon gesagt worden.

Eines, meine Damen und Herren, ist aber schon wichtig: Wenn man hier von "Agenda Setting" spricht und sich hier wegen des schlechten Gewissens bezüglich des GRÜNEN-Vorsitzenden herausreden möchte, lieber Jürgen Mistol, ist doch völlig klar: Egal, was genau er formuliert hat, du fühlst dich heute gezwungen, ihn zu verteidigen für etwas Unsinniges, was er gesagt hat, für das Unsinnigste, was ich seit Jahren gehört habe. Er hat sein wahres Gesicht gezeigt: Die GRÜNEN wollen enteignen.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Ich danke für diese Botschaft. Da kannst du so viel erklären und vorlesen, was er angeblich alles gesagt hat, wie du willst: Aus der Kiste kommt er nicht mehr heraus.

(Katharina Schulze (GRÜNE): Lesen Sie, was er tatsächlich gesagt hat!)

Die GRÜNEN sind die neue Enteignungspartei.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN – Widerspruch bei den GRÜNEN)

Ich habe mir eigentlich nicht vorstellen können, dass ich in einem Land lebe, in dem nach 1989 noch mal jemand auf die Idee kommt, jemanden zu enteignen, weil er nicht bereit ist, ein Grundstück bebauen zu lassen oder zu verkaufen oder Wohnungsbau zu betreiben. Das Grundproblem ist doch, dass wir die Miet- und Wohnungsfrage ausschließlich aus Sicht des Mieters diskutieren. Wir müssen auch einmal aus Sicht derjenigen diskutieren, die Mietwohnungen bauen sollen; denn eines kann ich nicht tun – nur die GRÜNEN enteignen dafür, ich will das nicht –: Ich kann niemanden zwingen, dass er Mietwohnungsbau betreibt und dann Mietwohnungen zur Verfügung stellt.

(Zuruf der Abgeordneten Susanne Kurz (GRÜNE))

– Ja, ihr zwingt die Leute, ihr enteignet. Das habe ich schon gehört. – Deswegen müssen wir klug handeln – im Sinne von Mietern, aber auch im Sinne von Vermietern. Wir haben die letzten Jahre doch gelernt, dass staatlicher Dirigismus scheitert. Die Mietpreisbremse, meine Damen und Herren – kläglichst gescheitert! Eingriffe in den Mietpiegel – überhaupt so etwas zu diskutieren! Wir müssen doch auch daran denken, dass diese Eingriffe noch andere Dinge auslösen.

Ich möchte weiterhin Anreize setzen. Wir müssen bauen, bauen, bauen. Wir haben in unserem Doppelhaushalt 1,7 Milliarden Euro, um das Bauen in Bayern zu unterstützen. Wir haben nicht warten müssen, bis irgendjemand Enteignungen fordert und ein anderer aus der gleichen Partei glaubt, das wäre Agenda Setting. Wir haben schon am 9. August des letzten Jahres im Bundesrat einen Antrag zur Aufstockung bestehender Gebäude zum Zwecke der Vermietung eingebracht – im Bundesrat abgelehnt! 15 Länder haben im Finanzausschuss abgelehnt; da waren alle grün-regierten Länder dabei. Wir hängen im Bundesrat bei der Frage der Unterstützung privater Investitionen im Hinblick auf die steuerliche Sonderabschreibung. Wer stimmt dagegen? – Die GRÜNEN! Meine sehr geehrten Damen und Herren, da soll ich hier Belehrungen entgegennehmen vom Agenda-Setter, der möchte, dass in Deutschland endlich mehr enteignet wird? – Das brauche ich nicht, danke schön.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN – Zurufe von den GRÜNEN)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Herr Staatsminister, bleiben Sie bitte am Rednerpult. Wir haben zwei Zwischenbemerkungen. Die erste Zwischenbemerkung ist vom Kollegen Schuberl von BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN. Bitte schön.

**Toni Schuberl (GRÜNE):** Herr Staatsminister, nur kurz zur Klarstellung: Die GRÜNEN fordern keine Enteignungen.

(Widerspruch bei der CSU)

Ich möchte Sie fragen, ob Sie ausschließen können, dass die Staatsregierung Grundstücke enteignet, bloß, weil der Eigentümer nicht bereit ist, sein Grundstück beispielsweise durch eine Autobahn oder eine dritte Startbahn bebauen zu lassen.

(Beifall bei den GRÜNEN – Eric Beißwenger (CSU): Die dritte Startbahn bauen wir wegen der GRÜNEN eh nicht!)

**Staatsminister Albert Füracker (Finanzen und Heimat):** Glauben Sie es mir: So viele Fragen können Sie mir gar nicht stellen, dass Sie da noch jemals rauskommen. Herr Habeck hat gefordert, wenn jemand nicht bereit ist, sein Grundstück – –

(Toni Schuberl (GRÜNE): Antworten Sie! – Tanja Schorer-Dremel (CSU): Lasst ihn doch erstmal ausreden!)

Darf ich nicht einmal sprechen? – Ich hätte zwei Minuten Zeit gehabt.

(Beifall bei der CSU – Unruhe)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Herr Staatsminister, bleiben Sie bitte trotzdem am Pult. Wir haben noch zwei weitere Zwischenbemerkungen. Herr Kollege Körber von der FDP-Fraktion hat sich zu einer Zwischenbemerkung gemeldet. Bitte schön.

**Sebastian Körber (FDP):** Herr Staatsminister, ich teile Ihre offenkundig kritische Einstellung zum Thema Mietpreisbremse, und wahrscheinlich teilen wir die auch gemeinsam beim Mietpreisanpassungsgesetz. Aber sind Sie sich der Tatsache bewusst, dass Sie in Berlin mitregieren, diesen Koalitionsvertrag unterschrieben haben und Ihre Minister dort ganz brav diese Gesetze mit verabschieden? Können Sie mir da zustimmen?

**Staatsminister Albert Füracker (Finanzen und Heimat):** Sind Sie von der FDP?

**Sebastian Körber (FDP):** So hat es der Präsident gerade angekündigt.

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Herr Füracker, bitte schön.

**Staatsminister Albert Füracker (Finanzen und Heimat):** Wir hätten gerne mit Ihnen in Berlin regiert. Sie sind aber davongelaufen. Ich kann mir meinen Koalitionspartner nicht aussuchen.

(Beifall bei der CSU)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Herr Staatsminister, bitte bleiben Sie am Rednerpult. Wir haben noch eine Zwischenbemerkung. Die Kollegin Stachowitz von der SPD-Fraktion hat sich zu einer Zwischenbemerkung gemeldet. Bitte schön.

**Diana Stachowitz (SPD):** Herr Staatsminister, Sie wollen bauen. Wenn das jetzt losgehen würde, wäre das sehr gut. Endlich, kann ich da nur sagen. Aber gerade aus Münchner Perspektive ist es noch viel wichtiger, den Wohnungsbestand, den wir haben, zu sichern. Ich möchte an dieser Stelle die Eisenbahnerwohnungsgesellschaften ansprechen. Das sind 3.000 Wohnungen in München. Sie könnten mit Herrn Scheuer gleich dafür sorgen, dass die wirklich im Bestand bleiben und die Mieter nicht vertrieben werden, auch nicht aus dem inneren Bereich Münchens. Das wäre eine wirklich gute und moderne Wohnungspolitik in München. 3.500 Mieter warten darauf. Das muss man nicht in der Zukunft machen, das könnte man gleich heute machen. Die Verträge müssen nämlich im nächsten Jahr verlängert werden.

(Beifall bei der SPD)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Herr Füracker, bitte.

**Staatsminister Albert Füracker (Finanzen und Heimat):** Das weiß ich nicht. Dieses Thema ist auf jeden Fall noch nicht auf meinem Schreibtisch gelandet.

(Diana Stachowitz (SPD): Dafür kann ich sofort sorgen!)

Ich kann nur sagen: In München haben wir alle Möglichkeiten, viele Wohnungen zu bauen. Man hat in den letzten Jahren die kommunale Wohnungsbaupolitik offensicht-

lich nicht in der Dynamik durchgeführt, die man bräuchte, um viele Wohnungen zu haben.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Beim Wohnungsbestand wird so viel durcheinandergebracht. Heute habe ich wieder zum hundertsten Mal gehört, dass in München – –

(Diana Stachowitz (SPD): Ich schicke Ihnen das!)

– Selbstverständlich, schicken Sie mir das. Ich bin nicht für Eisenbahnerwohnungen in München zuständig. Ich weiß jedenfalls nichts davon.

(Diana Stachowitz (SPD): Sie weichen aus! Ich schicke Ihnen das!)

– Sie hören mir nicht zu.

(Beifall bei der CSU – Thomas Kreuzer (CSU): (Beitrag nicht autorisiert) Dafür ist das Finanzministerium nicht zuständig! – Tanja Schorer-Dremel (CSU): Sie müssen ihn halt ausreden lassen!)

**Zweiter Vizepräsident Thomas Gehring:** Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Die Aussprache ist geschlossen. Wir kommen zur Abstimmung. Dazu werden die Anträge wieder getrennt.

Wer dem Dringlichkeitsantrag auf Drucksache 18/1580 – das ist der Antrag der Fraktionen CSU und FREIE WÄHLER – seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN, SPD, FREIE WÄHLER, CSU und FDP. Bitte die Gegenstimmen anzeigen. – AfD-Fraktion. Stimmenthaltungen? – Keine Stimmenthaltungen. Damit ist dieser Dringlichkeitsantrag angenommen.

Wer dem Dringlichkeitsantrag auf Drucksache 18/1594 – das ist der Antrag der SPD-Fraktion – seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind SPD, BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und die FDP-Fraktion. Bitte die Gegenstim-

men. – FREIE WÄHLER, CSU, AfD. Stimmenthaltungen? – Keine Stimmenthaltungen.  
Die fraktionslosen Abgeordneten sind nicht im Saal. Damit ist dieser Dringlichkeitsantrag abgelehnt.

Wir kommen nun zum zweiten Dringlichkeitsantrag.