

Stand: 23.02.2026 05:07:08

Vorgangsmappe für die Drucksache 18/18929

"Gesetzentwurf zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 18/18929 vom 11.11.2021
2. Plenarprotokoll Nr. 100 vom 08.12.2021
3. Beschlussempfehlung mit Bericht 18/21612 des HA vom 24.02.2022
4. Beschluss des Plenums 18/21779 vom 15.03.2022
5. Plenarprotokoll Nr. 108 vom 15.03.2022



Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Ruth Müller, Dr. Simone Strohmayr, Arif Taşdelen, Margit Wild, Markus Rinderspacher, Klaus Adelt, Horst Arnold, Michael Busch, Martina Fehlner, Christian Flisek, Harald Güller, Volkmar Halbleib, Alexandra Hiersemann, Annette Karl, Doris Rauscher, Florian Ritter, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Ruth Waldmann und Fraktion (SPD)**

zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls

A) Problem

Insbesondere in den bayerischen Ballungsräumen und ihren Einzugsgebieten erweisen sich hohe Grundstückspreise und die Knappheit geeigneter Flächen als Hindernisse für die Verwirklichung wichtiger Vorhaben im öffentlichen Interesse. Besonders dringlich ist dieses Problem im Bereich des (sozialen) Wohnungsbaus. Für kommunale und allgemeinwohlorientierte Wohnbaugesellschaften besteht vielerorts kaum noch ein Angebot an Baugrundstücken zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und von Sozialwohnungen. Auch für wichtige Infrastruktureinrichtungen im sozialen Bereich wie Kindergärten, Einrichtungen für Behinderte, für ältere Menschen etc. werden dringend bezahlbare Grundstücke benötigt.

Zwar gibt es vom Bundesgesetzgeber einige aktuelle Initiativen, die den Kommunen bei der dringend notwendigen Schaffung von Wohnraum mehr Rechte einräumen wollen. Hier sei das im Mai 2021 vom Bundestag verabschiedete Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) erwähnt, das den Ländern die Möglichkeit einräumt, ihren Kommunen mehr Freiheiten bei der Aussprache von Baugeboten oder beim Erstellen von sektoralen Bebauungsplänen zu geben und das kommunale Vorkaufsrecht für Problemimmobilien und brachliegende Grundstücke – zum Verkehrswert – ermöglicht. Leider können diese Maßnahmen allein aber die exorbitanten Preissteigerungen von Grund und Bauland nicht ausreichend ausgleichen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Regelungen des Baulandmobilisierungsgesetzes von manchen Landesregierungen, so beispielsweise von der bayerischen, nicht mit der nötigen Entschlossenheit in Landesrecht umgesetzt werden.

Der Freistaat Bayern hat – anders als der Bund – keine eigene Regelung, die es den Grundstücks- und Liegenschaftsverwaltungen ermöglicht, staatliche Liegenschaften den Kommunen und gemeinwohlorientierten Akteuren mit Erstzugriff und preisreduziert anzubieten. Das genau zu diesem Zweck im Jahr 1996 von der Staatsregierung verabschiedete „Verbilligungsgesetz“ lief im Jahr 2004 aus und wurde von der Staatsregierung – trotz des enormen politischen Handlungsbedarfs – nicht mehr verlängert.

B) Lösung

Ein Gesetz zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls galt im Freistaat Bayern bereits zwischen den Jahren 1996 und 2004. Dieses Gesetz soll nun (entsprechend angepasst) neu aufgelegt werden.

Ein solches Vorhaben kann landesrechtlich aufgrund einer gesetzlichen Ermächtigung ermöglicht werden. Die landeseigenen Grundstücke zählen regelmäßig zum Grundstockvermögen des Staates im Sinne von Art. 81 der Bayerischen Verfassung. Diese Verfassungsbestimmung erlaubt eine verbilligte Abgabe von Grundstockvermögen aufgrund eines Gesetzes.

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Initiatoren.

Wegen der im Vergleich zum Bund nur sehr begrenzten Zahl entbehrlicher landeseigener Grundstücke ist bei einer Verbilligungsregelung des Landes in besonderer Weise eine Prioritätensetzung erforderlich. Eine Begrenzung der Verbilligungszwecke ist geboten, damit die notwendigen Grundstückserwerbungen des Staates weiterhin aus Veräußerungserlösen finanziert werden können.

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht im Wesentlichen Verbilligungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, für wichtige soziale Einrichtungen sowie für Bildungseinrichtungen vor. Auch der Bund hat seine Verbilligungen hauptsächlich auf diese Bereiche konzentriert.

Als begünstigte Träger sind in erster Linie die anderen Gebietskörperschaften, insbesondere die Städte und Gemeinden, je nach Verbilligungszweck aber ggf. auch weitere geeignete gemeinwohlorientierte Träger vorgesehen. Mit dem Gesetz kann damit zugleich ein Beitrag zur Bewältigung der durch die Coronapandemie erschwerten finanziellen Situation der Kommunen geleistet werden.

C) Alternativen

Keine

D) Kosten

Unmittelbare Auswirkungen auf den Staatshaushalt entstehen grundsätzlich nicht. Das Grundstockvermögen des Staates wird allerdings verringert. Es kommt jedoch insbesondere den kommunalen Gebietskörperschaften zur Durchführung wichtiger öffentlicher Vorhaben zugute. Für Kommunen und Wirtschaft entstehen keine Kosten.

Gesetzentwurf

zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls

Art. 1

Verbilligungszwecke

(1) Abweichend von Art. 63 Abs. 3 Satz 1 der Bayerischen Haushaltsordnung sollen entbehrliche landeseigene Grundstücke an Gebietskörperschaften und andere geeignete Träger (Art. 3) mit Erstzugriffsrecht angeboten und für folgende Zwecke unter dem vollen Wert veräußert werden:

1. a) gesetzlich förderungsfähiger sozialer Wohnungsbau,
b) öffentlich geförderter Studentenwohnraumbau,
2. a) Altenheime, Pflegeheime, Einrichtungen der Kurzzeitpflege, der Tages- und Nachtpflege, Altenwohnungen,
b) Heime, Tagesstätten, Bildungseinrichtungen und Werkstätten für geistig und körperlich behinderte Menschen sowie für psychisch kranke und behinderte Menschen,
c) Kindergärten und andere Kinder- und Jugendhilfeobjekte,
d) Betreuungseinrichtungen für Suchtkranke, Frauenhäuser, Einrichtungen für Wohnungslose,
3. a) Hochschulen,
b) Schulen,
c) Einrichtungen der überbetrieblichen beruflichen Fort- und Weiterbildung,
4. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

(2) Als „entbehrlich“ werden im Rahmen des Erstzugriffs solche Grundstücke veräußert, die zur Erfüllung der Aufgaben des Freistaates Bayern nicht benötigt werden.

Art. 2

Umfang der Verbilligung

(1) ¹Die Verbilligungen können in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 bei einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren bis zu 50 %, im Übrigen bis zu 15 % des Verkehrswerts betragen. ²In den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 können die Verbilligungen bei einer Nutzungsbindung von mindestens 20 Jahren bis zu 50 % des Verkehrswerts betragen.

(2) In Gebieten, die die Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinn der §§ 136 bis 164 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder von Entwicklungsmaßnahmen im Sinn der §§ 165 bis 171 BauGB erfüllen, ist auch ohne eine entsprechende förmliche Festlegung des Gebiets oder Förderung der Maßnahme eine Veräußerung landeseigener Grundstücke zum sanierungs- oder entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert an Gemeinden möglich, wenn sich diese zur Durchführung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen auf dem Grundstück innerhalb eines angemessenen Zeitraums verpflichten; eine zusätzliche Förderung nach Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 ist möglich.

Art. 3**Träger begünstigter Vorhaben**

(1) ¹Als Träger begünstigter Vorhaben kommen in Betracht

1. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a: Gebietskörperschaften und sonstige Träger, die die jeweiligen Fördervoraussetzungen erfüllen,
2. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b: Studentenwerke und sonstige Träger, die die jeweiligen Fördervoraussetzungen erfüllen,
3. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 2:
 - a) Gebietskörperschaften
 - b) öffentlich-rechtliche kirchliche Rechtsträger,
 - c) Träger, die einem Spitzenverband der Freien Wohlfahrtspflege angehören,
 - d) sonstige Träger der Freien Wohlfahrtspflege sowie Träger der freien Jugendhilfe,
 - e) gemeinnützige eingetragene Vereine,
4. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a: Gebietskörperschaften, öffentlich-rechtliche kirchliche Rechtsträger,
5. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b: Gebietskörperschaften, öffentlich-rechtliche kirchliche Rechtsträger, sonstige Dritte,
6. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. c: Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern einschließlich Handwerksinnungen, Wirtschaftsverbände,
7. in den Fällen des Art. 1 Abs. 1 Nr. 4: Gemeinden.

²Neben Gebietskörperschaften sind jeweils auch die von diesen mehrheitlich getragenen Gesellschaften sowie ferner deren Zusammenschlüsse, insbesondere Zweckverbände, begünstigt.

(2) ¹Die Träger gemäß Abs. 1 sind erwerbsberechtigt im Erstzugriff (Erstzugriffsrecht). ²Den Erstzugriffsberechtigten steht der Erstzugriff für entbehrliche Liegenschaften nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber dem Freistaat Bayern erklären, dass der Erwerb einer der unter Art. 1 genannten Zwecke dient und die Belegungsbindungen gemäß Art. 2 beim Erwerb schriftlich bestätigt werden.

Art. 4**Durchführungsbestimmungen**

Näheres kann das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat durch Verwaltungsvorschriften regeln.

Art. 5**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

Begründung:**A) Allgemeines**

Das Gesetz ermöglicht die verbilligte Bereitstellung entbehrlicher landeseigener Grundstücke vornehmlich für den sozialen Wohnungsbau, für andere wichtige soziale Zwecke sowie für Bildungseinrichtungen. Damit werden insbesondere die kommunalen Gebietskörperschaften bei der Erfüllung wichtiger öffentlicher Aufgaben durch den Staat auch auf diese Weise unterstützt.

B) Zu den einzelnen Vorschriften**Zu Art. 1 Abs. 1 Nr. 1**

Die Verbilligungsregelung unter Buchst. a umfasst den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Zu Art. 1 Abs. 1 Nr. 2

Durch die Bestimmung gewährt der Freistaat Bayern für soziale Einrichtungen, wie etwa Altenheime, Kindergärten etc., Grundstücksverbilligungen.

Zu Art. 1 Abs. 1 Nr. 3

Hochschulen i. S. d. Gesetzes sind auch Fachhochschulen, Schulen und insbesondere allgemeinbildende und berufsbildende Schulen.

Zu Art. 1 Abs. 1 Nr. 4

Die Begünstigung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach Maßgabe von Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes erleichtert nicht zuletzt im Interesse der Schaffung neuen Wohnraums den Gemeinden den Einsatz und die Anwendung dieser wichtigen städtebaulichen Instrumente.

Zu Art. 1 Abs. 2

Im Abs. 2 wird definiert, was entbehrliche Grundstücke sind.

Zu Art. 2 Abs. 1

Die genannten Verbilligungssätze und Bindungsfristen sind zur Erreichung der Ziele des Gesetzes erforderlich und angemessen. Bei Tauschgeschäften, die zum Ziel haben, bestehenden staatlichen Bedarf an anderer Stelle abzudecken, sind Verbilligungen ausgeschlossen.

Zu Art. 2 Abs. 2

Es werden Regelungen zur Veräußerung für Gebiete, die die Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Sinn der §§ 136 bis 164 des Baugesetzbuchs (BauGB) oder von Entwicklungsmaßnahmen im Sinn der §§ 165 bis 171 BauGB erfüllen, getroffen.

Zu Art. 3 Abs. 1

Als Träger begünstigter Vorhaben sind in erster Linie die Gebietskörperschaften vorgesehen, daneben aber auch je nach Zweck weitere geeignete Träger.

Zu Art. 3 Abs. 2

Das Erstzugriffsrecht wird erläutert. Insbesondere wird eine Zweckerklärung gefordert.

Zu Art. 4

Das Staatsministerium der Finanzen und für Heimat wird befugt, Näheres durch Verwaltungsvorschriften zu regeln.

Zu Art. 5

Das Gesetz sollte möglichst bald in Kraft treten, damit die angestrebten Fördereffekte möglichst schnell Platz greifen können.

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Präsidentin Ilse Aigner

Abg. Natascha Kohnen

Abg. Jürgen Mistol

Abg. Martin Bachhuber

Abg. Franz Bergmüller

Erster Vizepräsident Karl Feller

Abg. Bernhard Pohl

Abg. Florian Ritter

Abg. Sebastian Körber

Staatsministerin Kerstin Schreyer

Präsidentin Ilse Aigner: Zur gemeinsamen Beratung rufe ich die **Tagesordnungspunkte 8 b und 8 c** auf:

Gesetzentwurf der Abgeordneten Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn u. a. und Fraktion (SPD)

zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls (Drs. 18/18929)

- Erste Lesung -

und

Antrag der Abgeordneten Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Jürgen Mistol u. a. und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Staatliche Liegenschaftspolitik reformieren - Bezahlbaren Wohnraum schaffen! (Drs. 18/17061)

Der Antrag wurde von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Einzelberatung hochgezogen und wird auf deren Wunsch in die Beratung des Gesetzentwurfs der SPD-Fraktion einbezogen. Begründung und Aussprache werden nicht miteinander verbunden. Zur Begründung des Gesetzentwurfs erteile ich der Kollegin Natascha Kohnen das Wort.

Natascha Kohnen (SPD): Sehr geehrte Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wo stehen wir heute, im Jahr 2021, auf dem Wohnungsmarkt? – In über 200 Gemeinden in Bayern haben wir einen angespannten Wohnungsmarkt. Auf dem Mietmarkt, insbesondere in den Ballungsräumen, herrscht Ausnahmezustand. Die Wohnungsknappheit und damit einhergehende hohe Mietkosten haben sich in den bayerischen Ballungsräumen zu einem drastischen politischen, sozialen und gesellschaftlichen Problem entwickelt. Fakt ist: Es wird zu wenig gebaut, insbesondere im Sektor des bezahlbaren Wohnraums. Warum? – Da die Bodenpreise ungebremsst in die Höhe schießen, sind bezahlbare und bebaubare Grundstücke rar.

Genau unter diesem Problem leiden besonders die kommunalen und gemeinwohlorientierten Bauunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und ihren Bestand bezahlbar halten wollen. Dabei sind sie aber auf die Mittel aus der Wohnraumförderung angewiesen. Diese Unternehmer brauchen dringend bezahlbare Grundstücke und dabei die Hilfe vom Freistaat. Was heißt das? – Geeignete landeseigene Grundstücke könnten verbilligt an öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften abgegeben werden und darüber hinaus an weitere gemeinnützige Träger wie die Wohlfahrtsverbände, Kirchen oder eingetragene gemeinnützige Vereine.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, genau dies wird mit dem vorliegenden Gesetzentwurf der SPD heute und hier gefordert. Er mag denjenigen CSU-Kollegen bekannt vorkommen, die schon einige Jahrzehnte in diesem Parlament sitzen; denn es gab dieses Gesetz bereits einmal in den Jahren von 1996 bis 2004. Dieses Gesetz wurde im Jahre 1996 von der damaligen CSU-Regierung mit folgenden Argumenten eingebracht. Ich bitte Sie, genau zuzuhören. Ich zitiere aus den damaligen Protokollen: Der Gesetzentwurf sei ausgewogen. Er schaffe den größtmöglichen Spielraum bei der Schaffung von Wohnraum, bewirke Bewegung in diesem Raum und trage zur Verminderung von Mitnahmeeffekten bei. Zitatende. – Das waren die Argumente der CSU.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, die SPD hat damals, im Jahr 1996, gefordert, dass eine Verbilligung von bis zu 75 % in dieses Gesetz Eingang finden möge. Die CSU veranschlagte damals aber 50 % in den Ballungsräumen. Heute, im Jahr 2021, bringen wir diesen Gesetzentwurf mit dem Vorschlag von 50 % ein, damit sich die CSU als Regierungspartei darin wiederfindet und sich entschließt, ein solches Gesetz erneut einzuführen; denn wir brauchen es im Jahr 2021.

Lassen Sie mich eine Argumentation gleich abräumen, die aus den Reihen der CSU kam, als das Gesetz im Jahr 2004 wieder abgeschafft wurde: Damals lautete die Argumentation, es wäre zu einer Zufallsförderung gekommen, da nicht alle Kommunen in gleicher Weise von Grundstücken des Freistaats Bayern profitieren könnten. Ich frage Sie: Was ist denn das für eine absurde Argumentation? Wenn nicht alle Kommunen

ein Grundstück bekommen können, dann geben wir gar keiner ein verbilligtes Grundstück? Das kann doch nicht wahr sein! Damit braucht mir heute niemand zu kommen. Wir brauchen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum jede Förderung, jede Erleichterung und jede Unterstützung für unsere Kommunen, die all ihre Kraft einsetzen, um den Bürgerinnen und Bürgern ein bezahlbares Dach über dem Kopf zu garantieren, übrigens genau so, wie es unsere Bayerische Verfassung vorschreibt.

(Beifall bei der SPD)

Liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU, geben Sie sich einen Ruck! Wir müssen beim Thema "Bezahlbares Wohnen" alles tun, was wir können; denn dieses Problem wird zur sozialen Frage unserer Gesellschaft, wenn wir es nicht endlich schaffen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Menschen zur Verfügung zu stellen. Das ist unsere Verpflichtung. Deshalb bitte ich Sie: Geben Sie sich den Ruck zu diesem Verbilligungsgesetz!

(Beifall bei der SPD)

Präsidentin Ilse Aigner: Als nächstem Redner erteile ich Herrn Kollegen Jürgen Mistol für die Fraktion des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN das Wort.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! Boden ist wie Luft und Wasser unvermehrbar und unverzichtbar. Der Boden ist der Dreh- und Angelpunkt für bezahlbares Wohnen, für lebenswerte Städte. Eine aktive und gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik in Bund, Ländern und Kommunen ist Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Das ist auch die einhellige Meinung diverser Expertinnen und Experten, die sich in jüngster Vergangenheit dezidiert mit der Bodenfrage beschäftigt haben. Ich erwähne nur beispielhaft die Münchner Initiative für soziales Bodenrecht. Doch im Freistaat bleiben diese Empfehlungen bislang allesamt ungehört.

Ich darf daran erinnern, dass die demokratischen Oppositionsfraktionen im Frühjahr mit Müh und Not eine Anhörung im Bauausschuss zur staatlichen Liegenschaftspolitik durchsetzen konnten. Diese war zunächst am Widerstand von CSU und FREI-EN WÄHLERN im Haushaltsausschuss gescheitert, vermutlich weil sie das befürchteten, was in der Anhörung von den geladenen Expertinnen und Experten bestätigt wurde, dass nämlich die Liegenschaftspolitik im Freistaat reformbedürftig ist; denn diese orientiert sich bisweilen am größtmöglichen Gewinn, nicht aber am Gemeinwohl.

Von den geladenen Expertinnen und Experten wurde einhellig empfohlen, staatliche Liegenschaften vergünstigt für bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Auf Bundesebene wird das bereits seit vielen Jahren praktiziert. Auch in Baden-Württemberg wird das so praktiziert. In Bayern steht dem das Haushaltsrecht entgegen, was aber nicht heißt, dass man das nicht ändern könnte. Man müsste es halt auch wollen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, aus diesem Grund unterhalten wir uns heute über diese zwei vorliegenden Initiativen, die die Voraussetzungen für eine verbilligte Abgabe schaffen wollen.

Mit unserem Antrag haben wir GRÜNEN den Regierungsfractionen bereits im Sommer ein niederschwelliges Angebot gemacht, eine verbilligte Abgabe zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im nächsten Haushaltsgesetz in Verbindung mit einer Verbilligungsrichtlinie zu regeln. Laut Artikel 81 der Bayerischen Verfassung darf das Grundstockvermögen in seinem Wertbestand nur aufgrund eines Gesetzes verringert werden. Das Haushaltsgesetz ist ein Gesetz.

Langfristig könnte und sollte die verbilligte Veräußerung landeseigener Liegenschaften für den sozialen Wohnungsbau und für weitere soziale Zwecke direkt in der Haushaltsordnung geregelt werden. Wobei ich gleichzeitig klarstellen muss, dass eine Abgabe unter Verkehrswert keineswegs eine einseitige Leistung darstellt, werden doch als Gegenleistung bezahlbare Wohnungen zur Erfüllung der Daseinsvorsorge geschaffen.

Das entspricht wiederum dem Verfassungsauftrag gemäß Artikel 106 der Bayerischen Verfassung.

Neben einer entsprechenden Regelung im Haushaltsgesetz kann mit einer Verbilligungsrichtlinie die Ausgestaltung konkretisiert werden. Dazu gehören für uns selbstverständlich eine Zweckbindung zur Schaffung von sozialem Mietwohnraum sowie ein Erstzugriffsrecht für Gebietskörperschaften und kommunale Wohnungsunternehmen. Grundsätzlich sollten Landesgrundstücke, wann immer dies möglich ist, im Erbbau-recht vergeben werden. Die Erfüllung des Vertragszwecks kann zudem durch weitere Pflichten für Käufer und Erbbauberechtigte gesichert werden.

Die SPD hat nun einen Gesetzentwurf vorgelegt, der dem Verbilligungsgesetz entspricht, das Bayern im Jahr 2004 nach weniger als zehn Jahren wieder außer Kraft gesetzt hat. Die Intention dieses Gesetzes teilen wir. Wir sehen aber noch einige offene Fragen, die es im weiteren Verlauf der parlamentarischen Beratung zu klären gilt.

Ich will gar nicht mehr näher auf den Gesetzentwurf der SPD eingehen. Dafür ist die Zeit schon zu knapp. Ich freue mich jedenfalls auf eine vertiefte Diskussion in den zuständigen Ausschüssen und bitte gleichzeitig um Zustimmung zu unserem Antrag, der die Leitplanken für eine verbilligte Abgabe von Grundstücken in Bayern setzt.

Kolleginnen und Kollegen von der CSU und den FREIEN WÄHLERN, Ihnen wurden jetzt von der SPD und von den GRÜNEN zwei unterschiedliche Wege vorgeschlagen, die zum gleichen Ziel führen sollen. Sollten Sie den Gesetzentwurf der SPD ebenso ablehnen wie unseren Antrag, dann erwarte ich von Ihnen schon, dass Sie selbst etwas vorlegen. Wir feiern heute 75 Jahre Bayerische Verfassung. Sie müssen schon zeigen, wie Sie Ihre praktische Politik mit den Artikeln 106 und 161 in Einklang bringen wollen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Ich erwarte von Ihnen, dass Sie, sollten Sie diese Initiativen ablehnen, selbst etwas vorlegen. Oder Sie sagen offen und ehrlich: Wir wollen staatliche Grundstücke nicht verbilligt abgeben. Das wäre auch eine klare Aussage.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Präsidentin Ilse Aigner: Als Nächster spricht für die CSU-Fraktion der Kollege Martin Bachhuber.

Martin Bachhuber (CSU): Frau Präsidentin, Hohes Haus! Ich glaube, dass wir uns in diesem Haus einig sind: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales politisches Thema, das uns alle beschäftigt. Deshalb begrüße ich auch die Initiativen von SPD und GRÜNEN; Sie haben sich Gedanken gemacht haben und diese Gedanken in einen Gesetzentwurf und in einen Antrag gegossen. Beide Initiativen klingen auf den ersten Blick verlockend. Bei genauerem Hinsehen müssen wir aber feststellen, dass es verfassungsrechtliche und Gerechtigkeitsprobleme gibt.

Zunächst zum Antrag der GRÜNEN, der auf eine Reform der Liegenschaftspolitik abzielt, was ja im Grundsatz nicht verkehrt ist. Auch wir von der CSU sind an einer Lösung sehr interessiert, wie mit dem Grundstockvermögen, dem Verkauf zu Marktpreisen und der zweckgebundenen Veräußerung von Flächen umgegangen wird – aber bitte nicht in Form einer Verbilligungsrichtlinie. Kolleginnen und Kollegen von den GRÜNEN, Sie sollten doch wissen, dass planmäßige und auf Regelmäßigkeit angelegte Verkäufe von Grundstücken unter Verkehrswert nicht nur der geltenden Haushaltslage widersprechen, sondern auch zu verfassungsrechtlichen Bedenken führen würden. Aus unserem Haushaltsrecht ergibt sich klar und deutlich ein grundsätzliches Verbot der Abgabe von Vermögensgegenständen unter Wert. Hierunter fällt auch das staatliche Immobilienvermögen.

Das angestrebte Erstzugriffsrecht der Kommunen auf Grundstücke wird schließlich zu einem erheblichen Konflikt mit der Haushaltsordnung führen, die Veräußerungen von Vermögensgegenständen nur dann zulässt, wenn sie zur Erfüllung der Aufgaben des

Staates nicht benötigt werden. Den Gemeinden aber kann keine solche Möglichkeit des Zugriffs auf staatliches Vermögen gewährt werden, und das Ganze auch noch zu erheblich verbilligten Bedingungen. Der Freistaat wäre dann nämlich nicht mehr in der Lage, staatliche Grundstücke vorrangig für eigene Aufgaben wie die Unterbringung von Behörden oder Wohnungsbau für Staatsbedienstete zu verwenden.

Auch darf man nicht vergessen, dass staatliche Grundstücke in aller Regel zum Grundstockvermögen des Freistaates gehören, was zu besonderen verfassungsrechtlichen Problemen führt. Artikel 81 der Bayerischen Verfassung eröffnet zwar eine Möglichkeit zur Verringerung des Grundstockvermögens; allerdings ist das nur möglich – und das wurde schon gesagt –, wenn es dafür ein Einzelfallgesetz gibt. Dieses gibt es jetzt noch nicht.

Kolleginnen und Kollegen, dies alles gilt im Übrigen auch für den Gesetzentwurf der SPD, der gar nicht erst versucht, die dahintersteckende Absicht zu verschleiern und sofort von einer verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke spricht. Warum, so frage ich, brauchen wir dafür ein Gesetz, wenn doch bereits jetzt die Möglichkeit besteht, dass Kommunen im Rahmen der Grundstücksverkehrsrichtlinien die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen und für den Freistaat Bayern entbehrlichen Grundstücke freihändig erwerben können.

Im Haushaltsausschuss haben wir mit Blick auf den angespannten Immobilienmarkt ganz bewusst entschieden, dass dies auch für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gilt. Der Freistaat veräußert seine Grundstücke ohne Ausschreibung. Jetzt werden Sie wohl gleich einwenden, dass wir die staatlichen Grundstücke zum tatsächlichen Wert an die Kommunen verkaufen und keinen Vorzugspreis geben. – Ja, das ist richtig, und ja, das ist so gewollt. Wir haben im Haushaltsausschuss schon mehrmals darüber diskutiert und mehrheitlich beschlossen, dass wir eine andere Linie verfolgen. Wir versuchen, das staatliche Vermögen zusammenzuhalten und möglichst wenig zu verkaufen. Sie, Herr Mistol, haben gesagt: Grund ist nicht vermehrbar. Wo wir keinen eigenen Bedarf an Grundstücken haben, versuchen wir, sie in Miete oder Erbpacht zu vergeben;

denn Eigentum behalten wir gerne selber. – Und das auch aus einem einfachen Grund: Gerade in Zeiten, in denen die Grundstücke so wertvoll wie nie zuvor sind und laufend noch wertvoller werden, ist es hier in diesem Haus unsere Verantwortung, den Staatsbesitz nicht unter Wert zu verkaufen, an wen auch immer.

Die SPD – Sie haben das gesagt, Frau Kohnen – bezieht sich in ihrem Gesetzentwurf auf das sogenannte Verbilligungsgesetz aus dem Jahre 1996, das im Jahre 2004 ausgelaufen ist. Dieses Gesetz hat es doch nur gegeben, weil der Bund zu dieser Zeit nur dann verbilligt an die Länder verkauft hat, wenn auch die Länder selbst ein solches Begünstigungsgesetz hatten. Ein solches Gesetz gibt es bis dato weder im Bund – vielleicht macht sich die Ampel darüber Gedanken – noch in irgendeinem Bundesland.

Eines muss ich Ihnen auch noch sagen: Ihren Gesetzentwurf haben Sie gegenüber dem früheren Gesetz sogar noch verschärft. Im früheren Gesetz war die verbilligte Veräußerung von staatlichen Grundstücken an Kommunen mit einer Kann-Klausel verbunden; im SPD-Entwurf ist jetzt von einer Soll-Klausel die Rede. Das bedeutet nichts anderes, als dass Sie für die Kommunen eine Zugriffsmöglichkeit auf das staatliche Vermögen von erheblichem Ausmaß schaffen wollen.

Kolleginnen und Kollegen, ich habe es bereits im Haushaltsausschuss gesagt: Wer den Haushalt aufmerksam durchliest, wird feststellen, dass dort bereits – das ist unser Weg – eine ausreichende Ausstattung der Wohnraumförderung vorgesehen ist. Zwischen 2018 und 2021 haben wir nicht weniger als 660 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Ich meine, allein dieser Betrag zeigt, dass wir schon sehr genau wissen, was zu tun ist, um der explodierenden Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt entgegenzuwirken.

Der Freistaat Bayern fördert aber nicht nur den sozialen Wohnungsbau, sondern der Freistaat Bayern baut auch selbst. Mit den drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, der BayernHeim, der Stadibau und dem Siedlungswerk Nürnberg, haben wir ver-

lässliche soziale und langfristig orientierte Vermieter mit moderaten Mieten. Auch diese drei Gesellschaften brauchen Grundstücke, um bauen zu können.

Wir fördern auch den Wohnraum. Erst gestern haben wir den Haushalt 2022 in Erster Lesung beraten. Für die staatliche Wohnraumförderung stehen im kommenden Jahr fast 710 Millionen Euro zur Verfügung – eine sehr respektable Summe, die um einiges über der Förderung in der jüngeren Vergangenheit liegt. Mit dieser Wohnraumförderung tragen wir ganz entschieden dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen. Dabei geht es darum, Wohnungseigentum zu bilden sowie Mietwohnungen zu bauen und zu modernisieren. Aber auch Studentenwohnheime und Wohnformen für Behinderte werden von uns tatkräftig gefördert. – Damit möchte ich sagen: Die Förderung von günstigem Wohnraum bedeutet für uns einfach mehr, als nur Grundstücke verbilligt an Kommunen abzugeben.

Hohes Haus, ich war selbst 24 Jahre lang Bürgermeister und habe als solcher auch nach jedem Euro gegriffen, den der Staat übrig hatte. Als Mitglied des Haushaltsausschusses dieses Hohen Hauses muss ich aber trotz meiner kommunalpolitischen Vergangenheit sagen: Die bayerischen Kommunen sind im Augenblick doch sehr gut aufgestellt. Erst gestern hat der Finanzminister den kommunalen Finanzausgleich für das kommende Jahr vorgestellt. Davon – das sage ich ganz ehrlich – hätte ich in meiner Zeit als Bürgermeister nicht einmal zu träumen gewagt. Der kommunale Finanzausgleich liegt auf einem Rekordniveau. Trotz der seit 2020 herrschenden Krise ist er auf über 11 Milliarden Euro gestiegen.

Lassen Sie mich also abschließend festhalten: Das Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen, teilen wir vorbehaltlos und wird auch in unserer Fraktion und von unserer Staatsministerin immer wieder ganz oben auf die Agenda gesetzt. Den Grundbesitz des Freistaates, die bayerischen Grundstücke, verbilligt und vorrangig zu verkaufen und damit erheblich zu schmälern, lehnen wir jedoch ab. Daher lehnen wir sowohl den Antrag der GRÜNEN als auch den Gesetzentwurf der SPD ab. Ich freue mich auf die

Beratungen im Haushaltsausschuss und auf die abschließende Beratung hier im Plenum. – Herzlichen Dank.

(Beifall bei der CSU)

Präsidentin Ilse Aigner: Für die AfD-Fraktion spricht als Nächster Herr Kollege Franz Bergmüller.

(Beifall bei der AfD)

Franz Bergmüller (AfD): Liebe Präsidentin, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Wohnraum in dieser Zeit zu schaffen, ist so notwendig wie ehrenwert. Die AfD wehrt sich allerdings gegen die um sich greifende Verwendung sozialistischer Mittel. Verbilligter Verkauf aus dem staatlichen Grundstock, auch für gemeinwohlorientierte Zwecke, ist als Subvention zu werten. Es gibt schon jede Menge staatliche Förderungen und Unterstützungen für den Wohnungsbau, auch für den sozialen Wohnungsbau im Freistaat. Unter genau diesen Bedingungen stehen wir jedoch in dieser Situation heute, ohne eine ausreichende Verbesserung der Situation erreicht zu haben. Das gibt der AfD zu denken. Wir sehen unser liberales marktwirtschaftliches Paradigma aufgrund dessen eher bestätigt als infrage gestellt. Unser Ansatzpunkt zur Lösung ist daher immer die verstärkte Rückführung staatlicher Eingriffe, nicht deren Ausweitung, und die Aktivierung der Heilkräfte des Marktes.

Ein vergleichbares Gesetz wurde schon von mehreren Rednern genannt. Es wurde aufgehoben, weil es eine asymmetrische oder zufällige Förderung derjenigen Gebietskörperschaften bewirkte, in denen sogenannte entbehrliche landeseigene Grundstücke lagen. Der praktisch wortgleiche Gesetzentwurf wird weder an der Zufallsförderung etwas ändern noch die Leistungsfähigkeit der Mechanik des Gesetzentwurfs wesentlich erhöhen.

Der Antrag der GRÜNEN hat dem SPD-Gesetzentwurf für ein neu aufgelegtes Verbilligungsgesetz wenigstens die Ergänzung um die Berücksichtigung des Erbbaurechts

voraus. So würde das Grundstockvermögen des Freistaats entsprechend Artikel 81 der Bayerischen Verfassung wenigstens nicht angetastet. Der baupolitische Sprecher der CSU, Jürgen Baumgärtner, sagte zu dem Sachverhalt, über den wir schon einmal diskutiert haben: Nur der allergeringste Teil der Grundstücke steht ohne Weiteres für die angestrebten Bauvorhaben an den notwendigen Orten zur Verfügung.

Um die grundlegende Mechanik der problematisch hohen Grundstückspreise zu verstehen, muss man unbedingt auf die Gründe hinweisen, die mehrheitlich eben nicht im gierigen Spekulantentum zu suchen sind. Vielfältige Prozesse der Markteingriffe und die Regulierung von Euro- und Bankenrettung über Migrationsansturm bis hin zur Bauverteuerung durch vorgebliche Umweltschutz- und Energieeinsparauflagen würden den Wohnungsbau für den Normalbürger seit Jahren ab.

Die Grundstückspreise folgen als eine wichtige Assetklasse ganz einfach dem Teuerungsdruck, der durch die katastrophale Politik der letzten Jahre entstanden ist. Ohne eine Abkehr von den falschen Entscheidungen der Vergangenheit ist eine Verbesserung durch ein Verbilligungsgesetz nicht zu erwarten, auch wenn sich jeder günstigere oder angemessenere Grundstückspreise wünscht. In Hessen ist eine Verbilligungsrichtlinie befristet bis Ende 2025 auf den Weg gebracht worden. In Hessen versucht man wenigstens, die Effizienz eines Instruments zu überprüfen und es ohne einen weiteren gesetzgeberischen Akt automatisch auslaufen zu lassen.

Man hat das Gefühl, dass einige hier verschiedene Anhörungen besucht haben. In der Anhörung haben sich mehrere Referenten gerade nicht für diese verbilligte Abgabe ausgesprochen. Manchmal weiß man nicht mehr, wer wen zitiert. Das Manuskript hätte ich dabei. Manche müssen etwas anderes verstanden haben.

Wir brauchen marktwirtschaftliche Anreize. Das ist wichtig für unsere Zukunft. Die private Bauwirtschaft ist um Längen leistungsfähiger als der kommunale und der staatliche Wohnungsbau. Hier liegen die Potenziale. Die EOF-Verfahren müssen vielmehr in

den Vordergrund gestellt werden. Das ist von uns als AfD immer wieder gefordert worden.

(Beifall bei der AfD)

Erster Vizepräsident Karl Freller: Vielen Dank, Herr Abgeordneter. – Damit komme ich zum nächsten Redner. Es ist der Abgeordnete Bernhard Pohl von der Fraktion der FREIEN WÄHLER. Herr Kollege Pohl, bitte schön.

Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER): Herr Präsident, Frau Staatsministerin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Diese Gesetzentwürfe verfolgen den richtigen Ansatz, bezahlbaren Wohnraum in Bayern zu schaffen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist die soziale Herausforderung der Gegenwart schlechthin. Das gilt insbesondere für ein Land wie Bayern, das kontinuierlich wächst. Die Frage lautet: Ist der Vorschlag, der an dieser Stelle gemacht wurde, das richtige Instrumentarium, um dieses Ziel zu erreichen? – Herr Kollege Mistol hat Antworten angemahnt. Ich werde sie gleich geben.

Um es gleich vorweg zu sagen: Die preisgünstige Abgabe von Bauflächen an Kommunen hat nichts mit Sozialismus zu tun. Das erschließt sich mir beim besten Willen nicht. Ich glaube, Herr Kollege Bergmüller hat das mit Berlin verwechselt. Dort geht es um Enteignungen. Das ist nicht das richtige Instrumentarium, um Menschen zu angemessenem bezahlbarem Wohnraum zu verhelfen. Aber dieses Ziel verfolgt diese Gesetzesinitiative nicht.

Der Freistaat Bayern hat, wie Herr Kollege Bachhuber richtig gesagt hat, seine eigenen Grundstücke, um seine eigenen Ziele zu verwirklichen. In erster Linie braucht der Freistaat Bayern die Grundstücke selber. Selbstverständlich gibt der Freistaat Bayern auch Grundstücke an die Kommunen zum Verkehrswert ab. Dieser Verkehrswert ist keineswegs übersetzt. Ob jetzt noch ein paar Euro abgezogen werden oder nicht, ist bei der Preisfindung im Ergebnis nicht entscheidend.

Im Übrigen stehen Kommunen hier eigentlich in der Verantwortung – zu Recht. Die Kommunen haben schließlich auch über ihre Planungshoheit die Möglichkeit, ihre eigenen Grundstücke entsprechend zu entwickeln und aufzuwerten. Selbstverständlich tun sich Wachstumskommunen gerade in den Ballungsräumen etwas schwerer als Kommunen in anderen Teilen des Freistaates. Deswegen ist ein Instrument zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Bayern. Das haben sich die FREIEN WÄHLER schon immer auf die Fahnen geschrieben. Dieses Ziel verfolgen diese Staatsregierung und die sie tragenden Regierungsfaktionen konsequent.

Lieber Herr Kollege Mistol, speziell in kleineren Kommunen müssen wir Baulücken im Innenbereich schließen. Hierfür können Sie in der Bundesregierung aktiv werben. Beispielsweise können brachliegende ehemalige Hofstellen für den Wohnungsbau aktiviert werden. Dazu müssten Sie bereit sein, den Landwirten die Möglichkeit zu geben, diese Grundstücke steuerfrei zum Verkehrswert an Kommunen zu verkaufen. Ich denke, das wäre ein ganz wesentlicher Aspekt.

Ein dritter Punkt: Ich glaube auch, dass wir in den letzten Jahren durch überzogene Umweltauflagen insbesondere auf Bundesebene maßgeblich zur Verteuerung des Bauens beigetragen haben; Bauschutt musste zu über 50 km entfernten Deponien gefahren werden; es musste definiert werden, was man alles zu entsorgen hat; die Energieeinsparverordnung ist insgesamt über das Ziel hinausgeschossen. Es gibt zu viel Bürokratie im Bau. Zudem liegt eine Verteuerung von Baumaterialien und Baustoffen vor. Eine Asylpolitik – das ist gesagt worden – trägt sicherlich nicht dazu bei, dass das Bauen teurer wird, wohl aber die dauerhafte Nullzinspolitik, die die Menschen in diese Anlage hineinzwängt. Das ist ein Thema, das Sie ebenfalls im Bund über ihre Kanäle angehen können. Wenn wir hier einen guten Mix aus Bundesinitiativen, Landesinitiativen und kommunalen Anstrengungen, gepaart mit unternehmerischen Initiativen angehen, dann können wir insgesamt Herr des Problems werden. Ich freue mich auf die Beratungen im Ausschuss. – Vielen Dank.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN sowie Abgeordneten der CSU)

Erster Vizepräsident Karl Freller: Vielen Dank für Ihre Rede, Herr Abgeordneter. – Bevor ich den nächsten Redner aufrufe, möchte ich noch bekannt geben, dass in diesen Minuten in Berlin der neue Bundeskanzler Olaf Scholz mit 395 Stimmen gewählt wurde und Angela Merkel damit ihr Amt als Bundeskanzlerin nach 16 Jahren beendet hat.

(Anhaltender Beifall)

– Als nächsten Redner darf ich Herrn Abgeordneten Florian Ritter aufrufen. Bitte schön.

Florian Ritter (SPD): Sehr geehrter Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Ich freue mich tatsächlich sehr, dass Olaf Scholz heute zum Bundeskanzler gewählt worden ist, und ich will auch gleich mit einem bundespolitischen Thema anfangen; denn der Kollege Bachhuber hat angemahnt, die Ampel solle sich doch überlegen, ob eine entsprechende Regelung auf Bundesebene geschaffen werden könne. – Kollege Bachhuber, es gibt diese Regelung; im Übrigen ist sie nicht von der Ampel geschaffen, sondern tatsächlich noch mit Ihren Stimmen auf Bundesebene eingeführt worden.

Der Bund vergibt verbilligte Grundstücke an Kommunen. Der Bund geht hier mit gutem Beispiel voran; denn wer bezahlbaren Wohnraum sicherstellen will, muss tatsächlich dafür sorgen, dass auch bezahlbare Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Wenn die Kommunen in Eigenregie Wohnungen bauen, müssen sie ebenso wie gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen natürlich auch kostendeckende Mieten verlangen; auch da ist eine gesetzliche Regelung die Grundlage.

In Zeiten wilder Bauspekulationen und explodierender Grundstückspreise liegt hierin der Schlüssel zu bezahlbarem Wohnraum und bezahlbaren Wohnungen für bayerische Bürgerinnen und Bürger. Kolleginnen und Kollegen, vor diesem Hintergrund verbietet es sich tatsächlich, dass der Staat aus der Lage der Kommunen und der

Mieterinnen und Mieter Profit schlägt. Man sollte doch bitte nicht so tun, als ob der Freistaat der einzige Träger von gemeinwohlorientierten Aufgaben wäre. Die Kommunen gehören selbstverständlich dazu. Die Kommunen sind Teil des staatlichen Gebildes, haben diese Aufgaben und müssen vom Freistaat so gut wie möglich unterstützt werden.

Kolleginnen und Kollegen, das Argument, die verbilligte Abgabe von Grundstücken zu Gemeinwohlzwecken sei verfassungswidrig, ist eine Nebelkerze. Das Haushaltsrecht sieht Regelungen vor, diesen Eingriff in das Grundstockvermögen verfassungskonform durchzuführen. Kolleginnen und Kollegen, das belegt auch die Tatsache, dass das Vorgängergesetz von 1996 bis 2004 stets verfassungskonform zur Anwendung kam. – Herr Kollege Bachhuber, es tut überhaupt nichts zur Sache, dass dieses Gesetz damals durch eine Bundesregelung vorgegeben war. Wenn die Abgabe verbilligter Grundstücke verfassungswidrig wäre, dann wäre es auch verfassungswidrig, wenn eine solche Vorgabe vom Bund gekommen wäre. Also tun Sie nicht so, als ob wir uns hier auf verfassungsrechtlich schwierigem Terrain befänden!

Die Grundlage und zentrale Voraussetzung ist die Schaffung eines Gesetzes. Dieses Gesetz haben wir heute vorgelegt. Herr Kollege, jetzt fehlt noch der politische Wille, das dann auch umzusetzen. Wir setzen darauf, dass dieser politische Wille endlich auch bei der Union und den FREIEN WÄHLERN in den Ausschussdebatten geweckt wird.

(Beifall bei der SPD)

Wir bitten Sie dann im Ausschuss um eine ernsthafte Debatte über dieses Gesetz. Wir bitten Sie darum, nicht mit Nebelkerzen zu arbeiten, sondern tatsächlich für die bayerischen Bürgerinnen und Bürger die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass vermehrt bezahlbarer Wohnraum in den Kommunen entstehen kann. – Herzlichen Dank.

(Beifall bei der SPD)

Erster Vizepräsident Karl Freller: Vielen Dank, Herr Abgeordneter Ritter. – Als nächsten Redner darf ich Herrn Abgeordneten Sebastian Körber von der FDP-Fraktion an das Rednerpult bitten. Bitte schön.

Sebastian Körber (FDP): Herr Präsident, meine sehr verehrten Damen und Herren! Im Gegensatz zum Freistaat Bayern verfügt der Bund bereits über eine Verbilligungsrichtlinie, Kollege Ritter hat es angesprochen. Hier müsste sich die CSU-Fraktion noch einmal informieren. Die haben Sie nämlich selbst mit eingeführt. Ich finde es ein bisschen schade, wenn man darüber keine Kenntnis hat. So können Grundstücke für bestimmte Zwecke tatsächlich günstiger veräußert werden.

Im Gegensatz zum Freistaat Bayern haben wir aber auf Bundesebene die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die über eine durchaus nennenswerte Anzahl von Grundstücken verfügt. Es ist bereits angesprochen worden: Wir haben dazu schon eine Anhörung im Ausschuss durchgeführt. Dort wurde uns mitgeteilt, dass wir auf bayerischer Ebene kaum Flächenreserven haben. Deswegen halte ich die Erwartungshaltung der SPD-Fraktion für zu hoch. Das hat uns der Geschäftsführer der Immobilien Freistaat Bayern, Herr Knauer, in der Sachverständigenanhörung mitgeteilt.

Meine Damen und Herren, wir haben aktuell 3.500 Grundstücke in Bayern, die nicht für Verwaltungszwecke benötigt werden, so seine damalige Aussage. Sie kaprizieren sich jetzt auf diese 3.500 Grundstücke. Der ehemalige Bauminister Hans Reichhart hat schon 2019 verfügt und die Weisung gegeben, dass diese bevorzugt der neu gegründeten Wohnungsbaugesellschaft BayernHeim zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Bilanz der BayernHeim ist wirklich dürrtig, darüber braucht man gar nicht zu sprechen: Stand September 2021 sind 234 Wohneinheiten geschaffen worden; diese wurden zugekauft und nicht einmal auf staatseigenen Grundstücken hergestellt. Das war ein typischer Söder: So ein Versprechen und so ein Ergebnis! Ich gehe jede Wette ein, dass wir keine 10.000 Wohneinheiten schaffen können. Da können wir um sehr viel Geld oder sehr viel guten Wein wetten. Das ist aber nicht einmal ein Tröpfchen auf den heißen Stein. Daran, dass nicht einmal Grundstücke für die BayernHeim zur Ver-

fügung gestellt werden können, sieht man, dass eigentlich gar keine geeigneten Flächen da sind. Liebe Kolleginnen und Kollegen von der SPD und von den GRÜNEN, deswegen ist die Notwendigkeit an dieser Stelle schlicht und ergreifend nicht gegeben, wenngleich wir uns in der Analyse darüber einig sind, dass der Wohnungsmarkt ein Thema ist. Die zusätzlichen Instrumente dafür sind angesprochen worden.

Das Bauland ist der Engpass, aber die Planungshoheit haben nun einmal die Kommunen. Sie müssen das Bauland zur Verfügung stellen; das können wir nicht regeln. Es ist teilweise sehr befremdlich – ich sehe das auch in meiner Heimatstadt Forchheim –, wenn ein Baugebiet ausgewiesen wird, das nach sieben oder acht Jahren immer noch nicht umgesetzt ist, weil irgendwo Anwohner dagegen sind, noch irgendetwas mit dem Naturschutz zu klären ist, der Oberbürgermeister es dann doch nicht mehr möchte oder es nicht mehr ganz zur Agenda passt. Das ist auch ein Problem, um das wir uns aber nicht kümmern können. Deswegen ist der Antrag nicht zielführend.

Lassen Sie uns doch lieber auf die Punkte blicken, die wir jetzt gemeinsam in Berlin auf den Weg gebracht haben. Im Koalitionsvertrag sind sehr viele und sehr gute Punkte enthalten, was das Thema Bauen und Wohnen angeht, weil es schon richtig ist, dass wir die Baukosten reduzieren müssen. Dass Bauen einfach immer teurer wird, ist eine der wesentlichen Achillesfersen. Da kann man durchaus mutig an Gesetze herangehen. Ich freue mich sehr, dass gemeinsam mit SPD und GRÜNEN ein FDP-Vorschlag in Form eines Baukosten-TÜVs umgesetzt wird. Damit wird jedes Gesetz darauf kritisch überprüft, welche Konsequenzen es für die Baukosten hat.

Insofern ist es eine utopische Annahme, zu denken, dass wir hier sehr viele Grundstücke zur Verfügung gestellt bekommen, weshalb wir hier keine Zustimmung in Aussicht stellen können.

(Beifall bei der FDP)

Erster Vizepräsident Karl Freller: Vielen Dank, Herr Abgeordneter Körber. – Die Rednerliste ist auf der Abgeordnetenseite damit zu Ende. – Es hat sich aber noch die

zuständige Staatsministerin Frau Kerstin Schreyer gemeldet. Bitte schön, Frau Ministerin.

Staatsministerin Kerstin Schreyer (Wohnen, Bau und Verkehr): Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Zu den Fragen zum Haushaltsrecht haben ja gerade schon die Kollegen Bachhuber und Pohl ausgeführt. Ich werde dazu jetzt weniger sagen, sondern jetzt bewusst auf die anderen Fragen, die noch angesprochen worden sind, antworten.

Kollege Körber hat gerade mal wieder die BayernHeim angesprochen. Damit wir bei den Zahlen richtigliegen: Sie wissen, die BayernHeim wurde 2018 gegründet. Wir betreuen insgesamt rund 3.200 Wohnungen. 234 Wohneinheiten sind im Bestand. 522 Wohneinheiten sind im Bau. 2.363 Wohneinheiten sind in Planung und Vorbereitung.

Man kann jetzt natürlich immer sagen: Mehr wäre besser. – Das ist in Ordnung. Ich möchte aber schon auch sagen, dass wir schon ganz schön kräftig dabei sind. Nehmen wir das Siedlungswerk Nürnberg: Dort haben wir 8.169 Wohneinheiten im Bestand, 452 Wohneinheiten im Bau, 60 Wohneinheiten in Planung und Vorbereitung. – Stadibau: 8.196 Wohneinheiten im Bestand, 892 Wohneinheiten im Bau, 1.040 Wohneinheiten in Planung und Vorbereitung.

Man kann also nicht sagen, der Freistaat hätte nichts gemacht. Der Freistaat macht ganz viel. Ja, es wäre schön – das steht außer Frage –, wenn mehr ginge. Nur bitte schön, nicht immer alles klein- und schlechtreden!

Kollegin Kohnen hat es zu Recht angesprochen: Wohnraum ist die soziale Frage der Zukunft. Genau deswegen ist es so, dass jeder seinen Beitrag leisten muss.

Ich bin deswegen sehr stolz darauf, dass das Jahr 2020 das Rekordjahr im Bereich Wohnungsbau ist. Seit 20 Jahren wurden noch nie so viele Wohnungen erstellt und Baugenehmigungen erteilt. Auf die Baugenehmigungen bin ich deswegen so stolz,

weil es die Kommunen offenbar trotz Corona hingekriegt haben, das Ganze abzuarbeiten.

Jeder und jede von uns kennt die Situation, in der man immer hört, es sei niemand erreichbar und Baugenehmigungen dauerten so lange. Gehen wir einmal von den Zahlen aus: 2020 wurden in Bayern 64.000 Wohnungen fertiggestellt. Das ist der Höchststand seit 20 Jahren. Die Zahl der Baugenehmigungen liegt bei 78.000; auch das ist seit 20 Jahren ein neuer Rekord.

Also bitte schön auf die nackten Zahlen schauen! – Ja, ich weiß es auch, das nützt demjenigen nichts, der keine Wohnung hat. Wir brauchen aber nicht immer so zu tun, als wäre alles ganz schlimm und ganz schrecklich. Ja, es ist schwierig. Ich kann aber nur ganz deutlich machen, dass der Freistaat und die Kommunen da ihren Job erfüllen.

(Beifall bei der CSU)

Deswegen ist es wichtig, dass wir diese Zahlen auch einmal ernst nehmen.

Die verfügbaren staatlichen Grundstücke werden immer darauf geprüft, inwieweit sie für den Wohnungsbau nutzbar sind. Das hat der Kollege Bachhuber ganz deutlich ausgeführt. Ich glaube, ich brauche dazu nichts mehr zu sagen. Das Ziel muss natürlich sein, dass diese Grundstücke auch langfristig in unserer Hand sind, damit wir die entsprechenden Mietspiegel nicht nur im Blick haben, sondern auch ein Stück weit mit kontrollieren und gestalten können.

Fakt ist, dass nicht zu wenig gebaut wird. Es wird gebaut. Ja, wir brauchen noch mehr. Ich möchte aber schon auch sagen, dass man bei dem Versuch, Freistaat und Kommunen gegeneinander auszuspielen, schon auch die Realitäten sehen muss. Ich mache es an einem Beispiel deutlich.

Wir als Freistaat wollten gerne in München-Hartmannshofen bauen. Die Stadt hat entschieden, dass wir für diese 600 bis 900 Wohnungen – je nachdem, wie man es ge-

strickt hätte – kein Baurecht bekommen. Im Übrigen war das fraktionsübergreifend, damit keiner meint, es gehe hier um eine bestimmte Fraktion. Auch die CSU-Fraktion im Stadtrat wollte es in München-Hartmannshofen nicht haben, weil das eine Gartenstadt ist.

Wir haben in München aber genau dieses Problem: Man soll nicht höher bauen; man soll nicht näher bauen; man soll die Filetgrundstücke und selbstverständlich auch die Gartenstädte nicht anfassen. Ich gebe zu: Ich habe für jeden Münchner Abgeordneten vollstes Verständnis, wenn er mir sagt: Bitte genau da nicht. – Ich verstehe das auch emotional. Man muss dann aber auch ehrlich sagen: Dann kann ich da auch nicht bauen. – Man darf dann nicht immer nur sagen: Du musst diese oder jene Zahl erreichen. – Das ist dann nicht machbar. Genauso ist es bei Grünschnaisen, bei denen es um die Fragestellung geht, dass bestimmte Hobbys und Sportarten wichtig sind.

Ich verstehe bei jedem das Einzelanliegen. Nur werden wir uns irgendwann entscheiden müssen; denn dieses Einzelanliegen wird dann auch besonders hoch gewichtet. Das heißt im Umkehrschluss, dass es dann schwierig wird, überhaupt noch irgendwo zu bauen.

In München-Hartmannshofen wären es 600 bis 900 Wohnungen gewesen, die der Stadtrat nicht möchte, meine CSUler übrigens auch nicht, nicht dass das falsch ankommt. Der springende Punkt ist aber, dass wir uns entscheiden müssen.

Jeder oder jede von uns sitzt oder saß in einem Gemeinderat oder Stadtrat und kennt die Debattenlage. Die Wahrheit ist, dass überall da, wo man baut, diejenigen, die schon Wohnraum haben, es gar nicht lustig finden, wenn die grüne Wiese zugebaut wird. Die Motivationslage für Wohnungsbau in Gemeinde- und Stadträten steigt dann exorbitant an, wenn die eigenen Kinder Wohnraum suchen. Das ist die Wahrheit; so sind wir Menschen, so sind wir alle. Deswegen müssen wir das auch realistisch sehen.

Ganz wichtig wird natürlich sein, dass wir bei der Wohnraumförderung weiterkommen. Der Freistaat ist da ein verlässlicher Partner. Albert Füracker hat hier gestern den

Haushalt vorgestellt; wir werden ihn dann in den Ausschüssen beraten. Ich bitte sehr darum, dass dann auch alle für den Haushaltsteil, für den ich Verantwortung trage, stimmen; denn die Wohnraumförderung ist dort wieder hoch vertreten. Sie können dann Farbe bekennen, ob Sie wirklich Wohnraumförderung wollen.

Ich möchte allen, die in der Ampel mitblinken, deutlich zurufen: Die Minister der Länder sind sich alle darin einig, dass die Wohnraumförderung natürlich exorbitant steigen muss, auch beim Bund. Ich freue mich, wenn es um diese Frage geht, dann auch über parteiübergreifende Unterstützung. Ich bin aber erst dann froh, wenn im Februar alle für den Haushalt Wohnen, Bau und Verkehr stimmen werden; da können Sie ein Zeichen für den Wohnraum setzen. Danke.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Erster Vizepräsident Karl Freller: Vielen Dank. Bitte bleiben Sie noch am Rednerpult. Wir haben zwei Zwischenbemerkungen. Die erste Zwischenbemerkung kommt vom Kollegen Jürgen Mistol von den GRÜNEN. – Bitte schön, Herr Kollege Mistol.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Frau Staatsministerin, im Koalitionsvertrag auf Bundesebene steht, dass die Rolle der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der BImA, gestärkt werden soll. Ich zitiere:

Wir werden der BImA mehr Freiheiten verschaffen und ihr die Aufnahme von Krediten ermöglichen. Die BImA soll künftig selbst investieren und bauen sowie weiterhin kommunales Bauen unterstützen können.

Ich frage Sie: Halten Sie es für sinnvoll, dass wir die Immobilien Freistaat Bayern, also die IMBY, auch zu einem aktiven Player auf dem Grundstücksmarkt fortentwickeln?

Erster Vizepräsident Karl Freller: Bitte schön, Frau Ministerin.

Staatsministerin Kerstin Schreyer (Wohnen, Bau und Verkehr): Herr Mistol, ich werde mir sehr genau anschauen, was im Koalitionsvertrag auf Bundesebene steht.

Oftmals bildet man dort eher – das ist jetzt keine Parteischelte, sondern generell so – die Überschriften; der Teufel liegt ja dann immer im Detail.

Ich kann Ihnen nur sagen, dass uns die IMBY, wenn es um Grundstücksfragen geht, wirklich sehr eifrig hilft. Mein Problem ist auch nicht die hier angesprochene Frage, wie teuer die Dinge sind. Das wird dann ein Thema, wenn ich es mit dem Kollegen Füracker diskutieren muss. Wir sind uns zwar alle pauschal darüber einig, dass Wohnraum eine ganz wichtige Sache ist. Aber dann heißt es: Bitte nicht vor der eigenen Haustür! – Das ist mein Hauptproblem. Das habe ich vorhin darzustellen versucht. Natürlich ist es immer schwierig, die Grundstücke zu finden. Das Hauptproblem ist aber, dass wir es vor Ort so entwickeln zu können, dass dann die Nachbarschaft und alle anderen wirklich damit einverstanden sind, dass dort Wohnraum entsteht. Hierzu müssen wir alle miteinander beitragen.

Ohne in irgendeine Parteifakultät hineinzugreifen: Komischerweise entstehen dann immer die entsprechenden Bürgerinitiativen, die pauschal natürlich für den Wohnraum sind, aber genau an der Stelle, an der ich gerade bauen will, nicht. Wenn das flächen-deckend so ist, dann wird es halt nicht weitergehen.

Ich bin aber deswegen so stolz darauf – ich habe Ihnen vorhin die Zahlen vorgelesen –, dass wir trotzdem viel Wohnraum schaffen. Ein ganz herzliches Dankeschön an meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Ministerium, die, genauso wie die IMBY, in liebevoller Kleinstarbeit versuchen, Überzeugungsarbeit zu leisten, die örtlichen Dinge doch anzupassen. Ich würde mir in diesem Haus manchmal wünschen, dass man denjenigen mehr dankt, die das jeden Tag trotz der schwierigen Rahmenbedingungen doch versuchen, und dass man nicht immer kleinredet, was alles nicht geleistet worden ist. Wir haben gerade in den letzten zwei, drei Jahren ganz schön viel geschafft.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Erster Vizepräsident Karl Freller: Vielen Dank. – Es gibt eine weitere Zwischenbemerkung: vom Kollegen Sebastian Körber von der FDP-Fraktion. Bitte.

Sebastian Körber (FDP): Frau Staatsministerin, ich kann Ihnen schon einmal zurufen, dass die Ampelkoalition und die heute eingesetzten Bundesminister und Bundesministerinnen für den Wohnungsbau so viel Geld wie noch niemals zuvor zur Verfügung stellen werden. Sie sehen also, dass man sich keine Sorgen machen muss. Die Ampel wird – auch wenn kein CSUler mehr am Kabinetttisch sitzen wird –, dafür sorgen, dass Bayern – das ist auch gut so – sehr viel Geld für den Wohnungsbau bekommen wird.

Ich habe zwei Fragen. Sie haben die Zahlen angesprochen. Aktuell sind 234 Wohneinheiten im Eigentum der BayernHeim. Die BayernHeim hat aber nicht selbst gebaut, diese Wohneinheiten sind einfach zu aktuell sehr hohen Marktpreisen zugekauft. Sie haben damit bereits 2,3 % der angestrebten 10.000 Wohneinheiten im Bestand. Ich finde, das ist kläglich und eine Klatsche für den Ministerpräsidenten und dessen Prestigeprojekt.

Frage eins: Was denken Sie denn, wie viele Wohneinheiten Sie am Ende der Legislaturperiode im Eigentum der BayernHeim haben werden?

Frage zwei: Wie viel Potenzial sehen Sie denn in diesen ermittelten 3.500 Grundstücken, die der Freistaat nicht für eigene Zwecke benötigt? Wie viele Grundstücke sind nach Ihrer fachlichen Einschätzung – es ist Ihr Ressort – überhaupt bebaubar?

Das sind die zwei konkreten Fragen, die ich an Sie stellen möchte.

(Beifall bei der FDP)

Erster Vizepräsident Karl Feller: Vielen Dank, Herr Abgeordneter Körber. – Frau Ministerin, bitte schön.

Staatsministerin Kerstin Schreyer (Wohnen, Bau und Verkehr): Lieber Herr Kollege Körber, ich denke, die meisten Fragen können Sie sich selbst beantworten.

Der erste Punkt ist: Für denjenigen, der in einer Wohnung wohnt, ist es völlig unerheblich, ob BayernHeim sie gebaut oder zugekauft hat. Ich sage Ihnen ehrlich: Es ist völlig unerheblich, ob ich mir einen Bauwerber suche und BayernHeim mit ihm gemeinsam zusieht, dass Wohnraum entsteht. Am Ende des Tages ist dem Bürger nur wichtig, dass er Wohnraum hat. Deswegen bin ich sehr froh, dass wir gerade mit dem neuen Geschäftsführer sehr gute Wege – gegebenenfalls auch unorthodoxe Wege – gehen und uns Sparringspartner suchen. Warum denn auch nicht? – Das Entscheidende ist, dass der Wohnraum entsteht, und nicht, ob es dieser oder jener gebaut hat. Damit können wir, ehrlich gesagt, zufrieden sein.

Sie wollen von mir, jetzt aus der Hüfte geschossen, die Zahlen wissen und erfahren, wie viele Grundstücke wofür und wie bebaut sind. Das, finde ich, ist ein spannendes Anliegen. Wir prüfen jedes Grundstück und schauen bei jedem, wo wir es machen können. Danach versuchen wir, es auch entsprechend umzusetzen.

Ich freue mich sehr, wenn die FDP seit Neuestem meint, das Geld sei in Berlin offensichtlich frei verfügbar. Ich denke, Herr Kollege Füracker wird sich sehr genau ansehen, woher das Geld kommt. Ich finde es spannend, dass das Geld offensichtlich irgendwo wächst. Ich bin auch sehr gespannt, wie sich die FDP in der Frage der Mietpreisbremse und des Mietendeckels verhalten wird. Hier scheinen mir noch interessante Diskussionen mit Ihren Koalitionspartnern bevorzustehen. Ich werde sehr genau betrachten, ob die FDP auch weiterhin für die Mieter und für die Eigentümer zuständig ist oder dann vielleicht doch für keinen von beiden mehr.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Erster Vizepräsident Karl Freller: Vielen Dank. – Meine sehr verehrten Damen und Herren, es liegen keine weiteren Meldungen zu Zwischenbemerkungen vor. Auch liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor. Damit ist die Aussprache geschlossen. Ich schlage vor, den Gesetzentwurf der SPD-Fraktion dem Ausschuss für Staatshaus-

halt und Finanzfragen als federführendem Ausschuss zu überweisen. Erhebt sich hiergegen Widerspruch? – Ich sehe keinen. Dann ist das so beschlossen.

Nun komme ich noch zur Abstimmung über den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN betreffend "Staatliche Liegenschaftspolitik reformieren – Bezahlbaren Wohnraum schaffen!" auf Drucksache 18/17061. Der federführende Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen empfiehlt die Ablehnung des Antrags. Wer entgegen dem Ausschussvotum dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die GRÜNEN und die SPD. Dann darf ich die Gegenstimmen abfragen. – Das sind die CSU, die FREIEN WÄHLER und die FDP. Gibt es Stimmenthaltungen? – Keine. Damit ist der Antrag abgelehnt.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, – –

(Zuruf)

– Ah, Entschuldigung, bitte?

(Zuruf)

– Die AfD ist dagegen. Entschuldigung, das war gerade nicht sichtbar. Danke.



Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen

**Gesetzentwurf der Abgeordneten Natascha Kohnen, Inge Aures,
Florian von Brunn u.a. und Fraktion (SPD)**
Drs. 18/18929

**zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Ge-
meinwohls**

I. Beschlussempfehlung:

Ablehnung

Berichterstatter: **Harald Güller**
Mitberichterstatter: **Michael Hofmann**

II. Bericht:

1. Der Gesetzentwurf wurde dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen federführend zugewiesen. Der Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Integration hat den Gesetzentwurf endberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Gesetzentwurf in seiner 118. Sitzung am 26. Januar 2022 beraten und mit folgendem Stimmergebnis:
 - CSU: Ablehnung
 - B90/GRÜ: Zustimmung
 - FREIE WÄHLER: Ablehnung
 - AfD: Ablehnung
 - SPD: Zustimmung
 - FDP: AblehnungAblehnung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Integration hat den Gesetzentwurf in seiner 73. Sitzung am 24. Februar 2022 endberaten und mit folgendem Stimmergebnis:
 - CSU: Ablehnung
 - B90/GRÜ: Zustimmung
 - FREIE WÄHLER: Ablehnung
 - AfD: Ablehnung
 - SPD: Zustimmung
 - FDP: AblehnungAblehnung empfohlen.

Josef Zellmeier
Vorsitzender



Beschluss

des Bayerischen Landtags

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

Gesetzentwurf der Abgeordneten **Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn, Ruth Müller, Dr. Simone Strohmayr, Arif Taşdelen, Margit Wild, Markus Rinderspacher, Klaus Adelt, Horst Arnold, Michael Busch, Martina Fehlner, Christian Flisek, Harald Güller, Volkmar Halbleib, Alexandra Hiersemann, Annette Karl, Doris Rauscher, Florian Ritter, Stefan Schuster, Diana Stachowitz, Ruth Waldmann** und **Fraktion (SPD)**

Drs. 18/18929, 18/21612

zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

Karl Freller

I. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Dritter Vizepräsident Alexander Hold

Abg. Klaus Adelt

Abg. Michael Hofmann

Abg. Jürgen Mistol

Abg. Bernhard Pohl

Abg. Katrin Ebner-Steiner

Abg. Dr. Helmut Kaltenhauser

Dritter Vizepräsident Alexander Hold: Ich rufe nun den **Tagesordnungspunkt 5** auf:

Gesetzentwurf der Abgeordneten Natascha Kohnen, Inge Aures, Florian von Brunn u. a. und Fraktion (SPD)

zur verbilligten Veräußerung landeseigener Grundstücke für Zwecke des Gemeinwohls (Drs. 18/18929)

- Zweite Lesung -

Die Gesamtredezeit der Fraktionen beträgt nach der Vereinbarung im Ältestenrat 32 Minuten. Die Redezeit der Staatsregierung orientiert sich dabei an der Redezeit der stärksten Fraktion. Ich eröffne die Aussprache und erteile dem Kollegen Klaus Adelt für die SPD-Fraktion das Wort – wenn er will. Sie haben das Wort. Es zählt das gesprochene Wort.

Klaus Adelt (SPD): Liebe Kolleginnen und Kollegen! Winston Churchill hat einmal gesagt

(Heiterkeit – Beifall bei der SPD)

Demokratie ist die schlechteste aller Staatsformen, ausgenommen alle anderen. – Es ist mehr als demokratisch, dass ein Gesetz in mehreren Lesungen debattiert wird. Heute haben wir mit dem Verbilligungsgesetz die Kurve gekriegt.

Sie erleben heute etwas, was im Hohen Haus nicht oft passiert: Wir Sozialdemokraten werben vehement dafür, dass ein von Edmund Stoiber unterschriebenes Gesetz wieder eingeführt wird. Es geht um das 1996 im Landtag verabschiedete Verbilligungsgesetz. Dieses hat dem Freistaat damals ermöglicht, landeseigene Grundstücke bis zu 50 % billiger an öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften und gemeinnützige Träger abzutreten, um den Wohnungsbau zu fördern.

2004 wurde dieses Gesetz wieder aufgehoben. Es entfiel einerseits die Auflage vom Bund, dass Länder für verbilligte Baugrundstücke ihrerseits Grundstücke verbilligt ab-

geben müssen. Andererseits kritisierte die CSU rückblickend, das Gesetz habe zu einer Zufallsförderung geführt, da nicht alle Kommunen gleichzeitig von den Grundstücken des Freistaats profitieren konnten – was logisch ist, da der Freistaat nicht überall Grundstücke hat –, nach dem Motto: Wenn nicht alle profitieren können, profitiert eben keiner. Dies ist eine geradezu sozialistische Betrachtungsweise, liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU.

Wir haben es damals für einen Fehler gehalten, das Gesetz abzuschaffen, und es ist einer geblieben. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt hat uns recht gegeben. Mittlerweile gibt es in über 200 Gemeinden in Bayern einen angespannten Wohnungsmarkt. Wohnungsknappheit und damit einhergehend hohe Mietkosten haben sich zu einem drastischen politischen, sozialen und gesellschaftlichen Problem entwickelt. Es wird zu wenig gebaut. Auch entsteht zu wenig bezahlbarer Wohnraum. Die Grundstücke, gerade in Ballungsräumen, sind extrem teuer. Diejenigen, die den sozialen Wohnraum bauen könnten, beteiligen sich nicht an den Spekulationen um begehrtes Bauland, weil dadurch das Bauen erheblich teurer wird. Genau an dieser Stelle könnte das Verbilligungsgesetz als sinnvolle und wichtige Ergänzung der derzeit bestehenden Wohnraumförderung zielsicher greifen. Wenn man bedenkt, dass der Bund eigene Grundstücke an öffentliche Träger ebenfalls billiger weiterveräußert, gilt dies erst recht.

Deshalb bringen wir heute diesen Gesetzentwurf ein und hoffen auf mehrheitliche Zustimmung. Wir sind nicht so weit gegangen, einen völlig neuen Gesetzesvorschlag zu formulieren, sondern greifen einen alten Gesetzesvorschlag auf und hoffen so auf Zustimmung der CSU, weil er von ihr stammt. Auch wenn diesen Gesetzentwurf der Stempel der SPD zierte, trägt er Stoibers Handschrift. Geben Sie sich einen Ruck! Es geht um mehr bezahlbaren Wohnraum. Wir brauchen ihn dringender denn je, gerade jetzt.

(Beifall bei der SPD)

Dritter Vizepräsident Alexander Hold: Herzlichen Dank, Herr Kollege. – Nächster Redner ist Herr Kollege Michael Hofmann für die CSU-Fraktion. Herr Abgeordneter, Sie haben das Wort.

Michael Hofmann (CSU): Sehr geehrter Herr Vizepräsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir haben heute ein Gesetz auf dem Tisch, das vom Freistaat Bayern verlangt, Grundstücke verbilligt abzugeben. Wofür sollen diese verbilligt abgegeben werden? – Die Zwecke an sich sind grundsätzlich aller Ehren wert. Es geht um sozialen Wohnungsbau, beispielsweise um Studentenwohnraum und auch um Alten- und Pflegeheime. An wen sollen die Grundstücke abgegeben werden? – Nur an einen kleinen Kreis.

Herr Kollege Adelt, Sie sagen, den Gesetzentwurf hatten wir im Freistaat Bayern schon einmal und deswegen könnte man ihn jetzt wieder aufrufen. Demgegenüber muss man feststellen, die Umstände haben sich inzwischen geändert. Das Gesetz wurde damals gemacht, weil der Bund sich ebenfalls dazu verpflichtet hatte, seine Grundstücke verbilligt abzugeben. Diese Situation der Gegenseitigkeit haben wir nun nicht mehr. Im Übrigen haben wir diese Gegenseitigkeit auch nicht mehr gegenüber den Kommunen. Im Gegenzug könnte der Freistaat Bayern also beispielsweise nicht bei den Kommunen anklopfen und fragen: Wir wollen bei euch in der Kommune ein bestimmtes Vorhaben umsetzen, könnt ihr uns das Grundstück dafür bitte verbilligt geben? – Hier machen die Kommunen nicht mit. Dies ist ein schwerwiegender Aspekt im gesamten Prozess.

Ich will auch darauf hinweisen, Herr Kollege Adelt – deswegen tut es mir fast ein wenig weh, dass Sie als Oberfranke diesem Gesetz das Wort reden –, dass Grundstücke des Freistaats Bayern, die eventuell entbehrlich wären, bestimmt nicht in Oberfranken liegen. Dies bedeutet, dass nur bestimmte Regionen und Kommunen im Freistaat Bayern profitieren würden. Wenn man dies näher betrachtet, ist es sehr logisch, dass ausgerechnet die SPD ein solches Gesetz einbringt. Das mache ich Ihnen nicht einmal zum Vorwurf. Aber dass Sie so tun, als würden die Menschen und auch wir im

Parlament nicht merken, was tatsächlich dahintersteckt, finde ich ein bisschen lächerlich. Das muss ich Ihnen ganz ehrlich sagen. Sie sollten uns nicht für dumm verkaufen.

(Beifall bei der CSU)

Dies alleine wäre schon Grund genug, gegen das Gesetz zu sein. Wir wollen uns aber noch ein bisschen damit beschäftigen, was es mit dem Grundstock auf sich hat; denn es wird auch davon gesprochen, unter welchen Umständen ein Grundstück abgegeben werden soll. Es soll dann abgegeben werden, wenn es entbehrlich ist. Jetzt könnten wir natürlich sagen – knallhart ausgelegt –: Wir können gar kein Grundstück entbehren, wir brauchen alle! – Damit wäre das Thema erledigt. Ich glaube nicht, dass der Gesetzentwurf dies intendiert, was ich hier interpretiere.

Also geht es wohl um etwas anderes, nämlich um die Frage, ob der Freistaat Bayern ein bestimmtes Vorhaben mit einem Grundstück verknüpft. Wenn er dies nicht verknüpft, soll – das ist eine weitere Verschärfung, die Sie im Vergleich zu dem Gesetzentwurf, den es damals gegeben hat, vornehmen – der Freistaat dieses Grundstück sogar abgeben, nicht kann; er hat also kein pflichtgemäßes Ermessen. Sie wissen, was dies juristisch bedeutet: "Soll" heißt, wir haben es im Grunde genommen abzugeben. Dieser Punkt ist ein weiterer Sargnagel für das Vorhaben, das Sie hier vortragen; denn ich muss ganz ehrlich sagen, der Freistaat Bayern hat die Pflicht, ein umfassendes Flächenmanagement zu betreiben, und zwar nicht nur, um die Probleme der jetzigen Zeit zu lösen, sondern auch für die Zukunft.

Dieses Gesetz spricht auch davon, dass dieser Gedanke deswegen vorherrscht, weil Grund und Boden nicht vermehrbar sind. Ja, das ist richtig. Deshalb ist es unsere Aufgabe als Gesetzgeber, nicht nur daran zu denken, wie wir die Probleme von heute lösen können, sondern wir müssen zukünftigen Generationen entsprechenden Spielraum belassen, damit sie auch in Zukunft in der Lage sind, Probleme zu lösen. Wir werden noch mehr Probleme bekommen. Das ist meine feste Überzeugung und die

Prognose, die wir von allen, die sich im Bereich Grundstücke auskennen, erhalten haben. Wenn man die Prognose ernst nimmt, stellt man fest: Der Kampf um Grund und Boden wird noch stärker werden; denn es wird darum gehen, ob wir Ausgleichsflächen brauchen. Viele wollen nicht mehr verkaufen, weil sie sagen: Das Geld will ich eigentlich nicht. Im Gegenzug will ich lieber Grund und Boden.

Gleichzeitig hätten wir allerdings die Aufgabe – das ist der nächste Punkt –, dafür zu sorgen, dass, wenn wir diese Grundstücke verbilligt abgeben, der Grundstock weiterhin vorhanden bleibt. Dies ist übrigens eine verfassungsrechtliche Verpflichtung des Freistaats Bayern. Das heißt, wir geben auf der einen Seite an bestimmte Kommunen und Träger das Grundstück verbilligt ab, können aber im Gegenzug nicht verbilligt einkaufen, sondern müssen wahrscheinlich, weil der Preisdruck auf Grund und Boden noch stärker wird, teurer einkaufen. Wie machen wir das? – Das müssen wir aus dem laufenden Haushalt finanzieren. Das bedeutet, mit allen Kommunen, die nicht davon profitieren, müssen wir in Zukunft unter anderem beim kommunalen Finanzausgleich darüber reden, ob wir uns dies alles noch leisten können, was wir derzeit tun; denn irgendwoher muss das Geld ja kommen. Wir können jeden Euro nur einmal ausgeben.

Deswegen sage ich Ihnen ganz ehrlich: Den Gedanken dahinter will ich honorieren, dass Sie sagen, wir haben bestimmte Zwecke und Probleme, die wir mit dem Gesetz gerne gelöst hätten. Die Art und Weise, wie sie es gemacht haben, ist idealistisch und ideologisch, aber auf jeden Fall nicht praktikabel. Die CSU-Fraktion und – Herr Kollege Pohl, ich weiß gerade nicht, ob Sie danach noch reden – nach meiner Einschätzung auch die FREIEN WÄHLER werden diesen Gesetzentwurf ablehnen, und zwar zu Recht, weil wir auch eine Verantwortung für zukünftige Generationen haben. Dafür bitte ich um Verständnis. Ich denke aber, Sie haben Nehmerqualitäten, Herr Kollege Adelt. Sie halten das aus. – Danke für die Aufmerksamkeit.

Dritter Vizepräsident Alexander Hold: Herzlichen Dank, Herr Kollege. – Der nächste Redner ist der Abgeordnete Jürgen Mistol für BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Bitte, Herr Kollege, Sie haben das Wort.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Wenn ich mir die Rede von Herrn Kollegen Hofmann anhöre, muss ich ganz deutlich feststellen: So wird es nichts mit bezahlbarem Wohnraum in Bayern.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Wenn Sie sagen, dass das, was vorgeschlagen wurde, nicht praktikabel sei, fordere ich Sie auf, endlich einmal selbst etwas vorzulegen. Das bleiben Sie uns aber schuldig.

Nach der Sachverständigenanhörung im Bauausschuss zum Thema staatliche Immobilienverwaltung im Juni letzten Jahres hatte ich eigentlich gedacht, der Vorschlag zur verbilligten Abgabe landeseigener Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau würde endlich auch bei den Regierungsfractionen auf fruchtbaren Boden fallen. Ein Dreivierteljahr und zwei Oppositionsinitiativen später ist daraus jedoch immer noch keine rechtliche Grundlage geworden, obwohl sich die Experten eindeutig dafür ausgesprochen hatten. Ich zitiere einen der Experten. Auf den Vorwurf, eine Verbilligungsrichtlinie würde nichts bringen, sagte er:

Aber da kann ich nur ganz massiv widersprechen. Das stimmt nicht. Das könnte ein zusätzlicher Anreiz sein, um den geförderten Wohnungsbau vorwärts zu bringen, vielleicht und gerade auch bei den privaten Unternehmen. Das hatten wir alles schon, und es hat sehr wohl genutzt; [...].

Diese zitierte Aussage stammt vom Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Freistaat Bayern. Ich könnte noch munter weiter aus dem Protokoll der Anhörung zitieren, aber Sie können das auch gerne selbst nachlesen.

Bereits im letzten Sommer haben wir GRÜNEN Ihnen ein Angebot gemacht mit dem Antrag, eine verbilligte Abgabe zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus im Haushaltsgesetz in Verbindung mit einer Verbilligungsrichtlinie zu regeln. Das kann so gehen, das beweisen sowohl der Bund, der das so praktiziert, wie auch Länder wie

beispielsweise Baden-Württemberg. Es fehlt Ihnen, verehrte Kolleginnen und Kollegen der Regierungsfractionen, aber – und das ist gerade eben bei der Rede von Herrn Kollegen Hofmann deutlich geworden – der Wille, sich überhaupt ernsthaft mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Stattdessen tragen Sie das Haushaltsrecht, das Grundstockvermögen, wie eine Monstranz vor sich her. Man muss klarstellen: Bei einer Abgabe unter Verkehrswert handelt es sich keineswegs um eine einseitige Leistung, werden doch im Gegenzug bezahlbare Wohnungen zur Erfüllung der Daseinsvorsorge geschaffen. Das entspricht wiederum dem Auftrag gemäß Artikel 106 der Bayerischen Verfassung. Außerdem kann man das Grundstockvermögen unter anderem durch eine Vergabe im Erbbaurecht, was aus meiner Sicht und aus Sicht meiner Fraktion ohnehin die bevorzugte Praxis im Umgang mit staatlichen Liegenschaften sein sollte, oder durch ein Wiederkaufsrecht wahren. Aber wo kein Wille, da kein Weg.

Kolleginnen und Kollegen, vor wenigen Wochen wurde im Haushaltsausschuss über die BayernHeim und ihren bisher mäßigen Baufortschritt diskutiert. Zu dem Zeitpunkt war Staatsministerin a. D. Kerstin Schreyer schon angezählt. Dass die BayernHeim nicht erfolgreich ist und auch in Zukunft nicht erfolgreich sein kann, liegt vor allem daran, dass die Rahmenbedingungen nicht stimmen. Der neue Bauminister Christian Bernreiter tritt ein schweres Erbe an. Ihm ist zu wünschen, dass man ihn dabei nicht so im Regen stehen lässt wie seine Vorgängerin.

Kolleginnen und Kollegen, bisher hat die BayernHeim acht nicht staatliche Grundstücke für den Wohnungsbau erworben. Dazu gehört auch das Grundstück in Ingolstadt, auf dem die BayernHeim erstmals selber baut. Seit 2018 hat die IMBY dem Bauministerium und damit den staatlichen Wohnungsbaugesellschaften über 380 staatseigene Flurstücke für die vertiefte Prüfung auf Potenzial für den Geschosswohnungsbau vorgelegt. An die BayernHeim wurde bisher kein einziges staatliches Grundstück verkauft oder im Erbbaurecht vergeben. Im Gegenteil: Das Grundstück "Schilcherweg" in München musste die BayernHeim letztlich der Stadibau überlassen, weil es für die Bayern-

Heim nicht wirtschaftlich gewesen wäre. Warum? – Weil sie das Grundstück zum Verkehrswert hätte erwerben müssen. Merken Sie da etwas?

Noch ein weiterer Aspekt aus meiner jüngsten Schriftlichen Anfrage: Seit 2018 wurden 26 Grundstücke, die nicht für die Bebauung durch die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften infrage kommen, im Wege der öffentlichen Ausschreibung veräußert. Nur ein einziges Grundstück wurde im Erbbaurecht vergeben. Die Grundstücke konnten weder von Kommunen noch von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften erworben werden. Was sagt uns das? – Auf den ehemals staatlichen Grundstücken entstehen vor allem teure Wohnungen. Dabei könnten wir doch mit einer gemeinwohlorientierten Liegenschaftspolitik den sozialen Wohnungsbau gezielt steuern und voranbringen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, die SPD hat einen Gesetzentwurf vorgelegt, der dem Verbilligungsgesetz entspricht, das in Bayern schon einmal gegolten hat. Wir teilen die Intention des Gesetzes, halten den Gesetzentwurf an der einen oder anderen Stelle noch für verbesserungswürdig. Aufgrund der ohnehin begrenzten Anzahl entbehrlicher landeseigener Grundstücke sollte der Fokus zunächst wirklich auf den sozialen Wohnungsbau gelegt werden. Außerdem sieht der Gesetzentwurf keine Vergabe im Erbbaurecht vor. Um den Bedarf an Wohnraum im Freistaat zu decken, ist eine Beteiligung aller Marktakteure erforderlich. Auch das wurde im Rahmen der Anhörung deutlich. Entscheidend dabei ist aber, wie auch bei der Wohnraumförderung, dass langfristig ein gemeinwohlorientierter Wohnungsbestand geschaffen und gehalten wird. Der Staat hat klar in der Hand, –

Dritter Vizepräsident Alexander Hold: Herr Kollege, ich muss Sie bitten, zum Ende zu kommen.

Jürgen Mistol (GRÜNE): – was im Gegenzug zu den öffentlichen Leistungen von Begünstigten zu erbringen ist. Deswegen stimmen wir dem Gesetzentwurf der SPD zu.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Dritter Vizepräsident Alexander Hold: Herzlichen Dank. – Nächster Redner ist Herr Abgeordneter Bernhard Pohl für die Fraktion der FREIEN WÄHLER. Herr Kollege, Sie haben das Wort.

Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER): Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Bezahlbarer Wohnraum ist ohne Frage die größte sozialpolitische Herausforderung der Gegenwart. Das betrifft mindestens 50 % der gesamten Bevölkerung. Die Eigentumsquote liegt ebenfalls bei etwa 50 %. Deswegen sind der Ansatz und die Intention des Gesetzentwurfs grundsätzlich zu begrüßen. Im Ergebnis ist es aber der falsche Weg. Herr Kollege Adelt ist leider nicht mehr hier im Saal.

(Unruhe)

– Doch, dort hinten ist er. Er hat sich versteckt, wollte der direkten Konfrontation offensichtlich ausweichen. Lieber Herr Kollege, ich kann nur sagen, wenn Sie meinen, dass Sie die FREIEN WÄHLER dadurch zu einer Zustimmung verleiten können, dass Sie sich auf Edmund Stoiber beziehen, dann kann ich Ihnen sagen: Im Koalitionsvertrag steht etwas von Loyalität, aber es steht nichts darin, dass wir irgendwelchen wirklichen oder vermeintlichen ehemaligen CSU-Größen zu huldigen haben. Das werden wir auch definitiv nicht tun.

Der Gesetzentwurf, den Sie eingebracht haben, ist in der Tat der falsche Weg, denn Sie wollen gewissen Kommunen – Herr Kollege Hofmann hat es schon gesagt – verbilligten Baugrund abgeben, damit diese Wohnungsbau betreiben können. Die Kommunen haben aber doch die Planungshoheit. Ich verweise auf die Selbstverwaltungsgarantie nach Artikel 11 der Bayerischen Verfassung. Nach Artikel 83 der Bayerischen Verfassung haben die Kommunen auch die Verpflichtung, Wohnraum zu schaffen. Sie können das, indem sie entsprechend Bauland ausweisen. Wenn ich mich aber hier in München umschaue, dann stelle ich fest: In der Vergangenheit hatten Ihre Oberbürgermeister in diesem Bereich nicht gerade gegläntzt – um nicht härtere Worte zu ver-

wenden. Hier gibt es massive Versäumnisse. Die Kommunen in den Regionen haben die Möglichkeit, Bauland auszuweisen, Bauland zu erwerben. Wir können gerne über verschiedene Dinge im Baugesetzbuch sprechen. Wir können und wir müssen – und hier schaue ich zur SPD und zu den GRÜNEN – darüber reden, wie es den Kommunen ermöglicht wird, an Brachflächen im Innenbereich zu kommen.

Dann haben wir noch einen zweiten Punkt, der uns eint. Wir könnten dann endlich einmal flächensparend Wohnraum schaffen. Woran scheitert das? – Das scheitert daran, dass das Steuerrecht den Verkäufen von Innenbereichsflächen entgegensteht, gerade bei Brachflächen von ehemals aufgelassenen Landwirtschaften. Geben Sie sich einen Ruck. Ich meine sogar, dass die SPD-Fraktion als Teil eines größeren Antrags so etwas hier schon einmal eingebracht hat. Machen Sie das doch in Berlin, setzen Sie es einfach um, dann würden Sie hier unglaublich viel mobilisieren. Das wäre vor allem in einem Flächenland wie Bayern der Fall. Das ist der richtige Weg.

Ein Letztes. Sie schreiben hier, dieser Gesetzentwurf habe keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Staatshaushalt. Na ja, dieser Grundstock ist halt vielleicht ein wenig geschmälert. – Wenn man so Haushaltspolitik betreibt, dann muss man sich nicht wundern, wenn man irgendwann das, was an Grundstock, an Reserven angeschafft wurde, verspielt hat. Selbstverständlich ist das Grundstockvermögen Aktivvermögen des Freistaats Bayern, und es macht für mich – ich denke, auch für die Mehrheit hier im Haus – keinen Unterschied, ob man Schulden macht oder ob man Vermögen verbilligt abgibt. Per Saldo handelt es sich jedenfalls um eine Verringerung des Vermögens des Freistaats. Das ist nicht unsere Intention. Das wollen wir nicht.

Wir teilen Ihr Ziel, der Weg ist aber der falsche. Deswegen werden wir den Gesetzentwurf ablehnen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Dritter Vizepräsident Alexander Hold: Danke schön, Herr Kollege. – Nächste Rednerin ist Frau Abgeordnete Katrin Ebner-Steiner für die AfD-Fraktion. Frau Abgeordnete, Sie haben das Wort.

(Beifall bei der AfD)

Katrin Ebner-Steiner (AfD): Herr Vizepräsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Die AfD setzt sich seit Jahren wie keine andere Partei für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für unsere bayerischen Bürgerinnen und Bürger ein. Bezahlbarer Wohnraum ist ein Dauerthema, das die Politik schon seit Jahren beschäftigt. Doch handelt es sich hierbei um einen Gummibegriff, der kaum zu greifen ist. Der Wissenschaftliche Beirat des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie erklärt in seinem Gutachten zum Thema "Soziale Wohnungspolitik" von 2018 – Zitat –:

In der öffentlichen Diskussion wird verbreitet die Meinung geäußert, es fehle an "bezahlbarem Wohnraum". Der Beirat hält dieses Bild für irreführend, da es die Funktion von Preisen als Knappheitsindikatoren außer Acht lässt.

Die Ursache ist leicht zu benennen und mit etwas gesundem Menschenverstand auch jedem einleuchtend. Wir haben seit Jahren eine massive und unkontrollierte Zuwanderung nach Deutschland. Deutschland ist zu einem der größten Einwanderungsländer der Welt geworden. Dabei handelt es sich mehrheitlich um Armutseinwanderung oder Einwanderung gering Qualifizierter, die die Nachfrage nach günstigem und somit bezahlbarem Wohnraum erhöht. Ab 2015 bis 2020 wuchs der Hauspreisindex um 38,2 %. Im Klartext: Diese Einwanderer konkurrieren mit unseren Landsleuten um diesen begrenzten Wohnraum. Dabei hatten auch manche Scheinasylanten den Vorteil, dass ihre Miete der Steuerzahler zahlt, während der bayerische Geringverdiener oder Rentner diesen Betrag selbst verdienen muss. Vollzeitjob, Nebenjob, und das Geld reicht trotzdem vorne und hinten nicht – das ist das schaurige Ergebnis des jahrelangen politischen Versagens der Kartellparteien.

(Beifall bei der AfD)

An diesem Beispiel wird klar, dass es in erster Linie Staatseingriffe sind, die diese Misere verursachen.

Noch viel deutlicher wird die Analyse, wenn man die Rolle des Staates in der Geldpolitik betrachtet. Ein Grund für die Angebotsknappheit sind die astronomischen Immobilienpreise. Die Baulandpreise sind seit dem Jahr 2010 bundesdurchschnittlich um circa 50 % gestiegen. Sie sind aber das Resultat der Negativzinspolitik der EZB, die letztlich die maroden Staatshaushalte Südeuropas finanziert und Anreize zu maßloser Verschuldung der Staaten setzt. Es ist daher schlicht und ergreifend maßlos heuchlerisch, wenn gerade Sie aus der ökosozialistischen Ecke der SPD und der GRÜNEN über überteuerten Wohnraum klagen. Die Wahrheit ist: Ihre Politik hat maßgeblich zu genau dieser katastrophalen Lage geführt.

(Beifall bei der AfD)

Hier sei noch einmal daran erinnert, dass es ein solches Gesetz zur Herausgabe von Wohnraum bereits gab. Dieses Gesetz wurde im Jahr 2004 zu Recht nicht mehr verlängert.

Die SPD hat die Ursachen für die Wohnraumknappheit selbst gesetzt. Ändern Sie Ihre falsche Zuwanderungs- und Geldpolitik, dann wird sich in Deutschland genügend bezahlbarer Wohnraum finden.

Wir lehnen diesen Gesetzentwurf ab.

(Beifall bei der AfD)

Dritter Vizepräsident Alexander Hold: Herzlichen Dank. – Für die FDP-Fraktion spricht jetzt noch der Abgeordnete Dr. Helmut Kaltenhauser. Herr Kollege, Sie haben das Wort.

Dr. Helmut Kaltenhauser (FDP): Sehr geehrtes Präsidium, liebe Kolleginnen und Kollegen! Bevor ich mich mit dem Gesetzentwurf der SPD beschäftige, noch ein Wort an

meine Vorrednerin: Die Zuwanderung als Ursache für den Mangel an bezahlbarem Wohnraum – auf einen solchen Unsinn muss man erst einmal kommen. Das ist unglaublich!

(Beifall – Zurufe)

Zum SPD-Antrag: Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist nachvollziehbar und aller Ehren wert. Ich glaube nur, dass der Gesetzentwurf eine Hoffnung weckt, die man kaum erfüllen kann. Es ist teilweise schon angesprochen worden: In den Ballungs- und Einzugsgebieten, in denen ein besonderes Problem besteht, verfügt der Staat kaum über Flächenreserven – dass es die Vorgabe gibt, wenn überhaupt, sie an die BayernHeim zu geben, einmal ganz außen vor gelassen.

Im Bund ist schon einiges veranlasst worden – dazu komme ich gleich noch –, was erst seine Wirkung entfalten muss. Im Mai 2021 ist mit den Stimmen der SPD ein Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen worden, und dieses enthält eine ganze Menge an Möglichkeiten. Die Länder können beispielsweise Kommunen mehr Freiheit bei der Aussprache von Baugeboten und bei der Erstellung sektoraler Bebauungspläne geben. Auch gibt es ein kommunales Vorkaufsrecht. Alle diese Dinge sind auf der Bundesebene schon verfügbar.

Würde man dem vorgelegten Gesetzentwurf zustimmen, so bedeutete das, dass der Freistaat einerseits die Grundstücke unter Wert verkaufen würde und andererseits, wenn er tatsächlich Grundstücke wieder bräuchte, diese zu aktuellen Marktpreisen, die in letzter Zeit enorm ansteigen, wieder kaufen müsste. Das ist wirtschaftlich ein völliger Unsinn. Wir haben die Verpflichtung, mit dem Vermögen des Staates vernünftig umzugehen. Das Thema des Grundstockvermögens ist schon angesprochen worden. Das Grundstockvermögen würde erheblich verringert. Grundstockvermögen unter Wert zu verkaufen, dafür besteht mit Artikel 81 der Bayerischen Verfassung eine große Hürde. Ich denke, hier haben wir eine Verantwortung für den Staatsbesitz und auch eine Verantwortung für die künftigen Generationen.

Ich kann nur davor warnen, weitere Sonderregelungen für Bayern einzuführen, die bestehenden Regelungen noch komplizierter zu machen, noch mehr Bürokratie zu schaffen. Meiner Ansicht nach gibt es eine ganze Reihe anderer Möglichkeiten, etwas zu unternehmen, wenn man in dieser Richtung unterwegs ist. Man könnte zum Beispiel darüber nachdenken, Grundstücke eben nicht zu verkaufen, sondern sie im Erbbaurecht mit einer Konzeptvorgabe zur Verfügung zu stellen. Dazu braucht man auch keine Haushaltsordnung und auch nichts anderes zu ändern.

Zusammenfassend an die SPD: Meiner Meinung nach könnten wir abwarten, was in Berlin beschlossen wird. Auch der Koalitionsvertrag enthält einige Dinge. Dabei denke ich beispielsweise an das Senken der Baukosten, an die Beschleunigung von Verfahren, an die Verringerung von Vorgaben. Ich denke, damit haben wir wesentlich schneller Erfolg bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als mit solchen Vorschlägen, die letztlich in Bayern keine Wirkung entfalten. Es gibt fast keine Grundstücke. Das hat eine Anfrage unserer Fraktion gezeigt.

Der vorliegende Gesetzentwurf ist aus meiner Sicht mit zu vielen Nebenwirkungen versehen. Er ist nicht zielführend, und es gibt effektivere Maßnahmen. Deshalb lehnen wir ihn weiterhin ab.

(Beifall bei der FDP)

Dritter Vizepräsident Alexander Hold: Vielen Dank, Herr Kollege. – Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Die Aussprache ist hiermit geschlossen, und wir kommen zur Abstimmung. Der federführende Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen empfiehlt den Gesetzentwurf zur Ablehnung.

Wer entgegen dem Ausschussvotum dem Gesetzentwurf der SPD-Fraktion auf Drucksache 18/18929 zustimmen will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die SPD-Fraktion und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen! – Das sind die CSU-Fraktion, die FREIEN WÄHLER, die FDP-Fraktion und die AfD-Fraktion. – Fraktionslose Abgeordnete sehe ich nicht. Der Gesetzentwurf ist hiermit abgelehnt.