

Stand: 20.04.2026 06:32:25

Vorgangsmappe für die Drucksache 18/16224

"Wohneigentum fördern und schützen - Umwandlungsverbot in Bayern Einhalt gebieten"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 18/16224 vom 08.06.2021
2. Beschlussempfehlung mit Bericht 18/17150 des BV vom 08.07.2021
3. Beschluss des Plenums 18/17488 vom 22.07.2021
4. Plenarprotokoll Nr. 90 vom 22.07.2021



Antrag

der Abgeordneten **Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt, Alexander Muthmann, Matthias Fischbach** und **Fraktion (FDP)**

Wohneigentum fördern und schützen – Umwandlungsverbot in Bayern Einhalt gebieten

Der Landtag wolle beschließen:

Der Landtag stellt fest, dass ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen, so wie es das Baulandmobilisierungsgesetz in § 250 Baugesetzbuch (BauGB) (Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) vorsieht, einen nicht zu rechtfertigenden Eingriff in das grundsätzlich geschützte Eigentumsrecht darstellt und die Bildung von Wohneigentum zusätzlich erschwert.

Die Staatsregierung wird daher aufgefordert, von der Verordnungsermächtigung des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB keinen Gebrauch zu machen.

Ferner wird die Staatsregierung aufgefordert, sich auf Bundesebene erneut und mit aller Vehemenz für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste, selbst genutzte Immobilie einzusetzen, mit dem Ziel, mehr Wohneigentum zu schaffen.

Begründung:

Die Frage nach verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängenden Herausforderungen unserer heutigen Zeit. In den letzten zwei Jahrzehnten sind Kauf-, Miet-, und Grundstückspreise für Wohnimmobilien deutlich gestiegen. Als fundamentaler Treiber dieser Entwicklung kann generell die prekäre Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage angesehen werden. Während Deutschland aufgrund eines positiven Wanderungssaldos in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hatte, stagnierte die Zahl genehmigter und fertiggestellter Wohnungen, wodurch der zunehmende Nachfrageüberhang die Preise für Wohnungen steigen ließ.

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt soll es bis Ende des Jahres 2025 einer Genehmigung der Behörden bedürfen, um Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. § 250 Abs. 1 BauGB ermöglicht den Ländern, durch Erlass einer Rechtsverordnung, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ein etwaiges Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen zu veranlassen. Mit einem Umwandlungsverbot wird jedoch keine einzige Wohneinheit mehr entstehen. Gar im Gegenteil wird diese dafür sorgen, dass sich vermehrt Projektentwickler, Investoren und Kleinvermieter vom Markt zurückziehen, wodurch noch weniger Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Formulierung des § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB, „Die Landesregierungen werden ermächtigt, ... durch Rechtsverordnung zu bestimmen“, räumt der Landesregierung ein Ermessen ein, ob sie von dieser Ermächtigung Gebrauch machen will. Von diesem Ermessen soll die Staatsregierung dahingehend Gebrauch machen, dass sie keine Rechtsverordnung nach § 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB erlässt. Bestehende Regelungen, wie beispielsweise in der Mieterschutzverordnung (MiSchuV) festgelegt, lassen eine weitere Rechtsverordnung sowieso obsolet erscheinen.

Die Wohneigentumsquote liegt in Deutschland bei etwa 46,5 Prozent und stellt im europäischen Vergleich den vorletzten Platz dar. Die rasant steigenden Kaufpreise für Wohnimmobilien sorgten in den letzten Jahren dafür, dass sich der Traum von den eigenen vier Wänden fast schon ausgeträumt hat. Laut der Wohntraumstudie aus dem Jahr 2019 wünschen sich 66 Prozent aller Mieterinnen und Mieter Wohneigentum, 38 Prozent haben jedoch nicht die notwendigen finanziellen Mittel, um sich Eigentum leisten zu können. Eine Effektivlösung, die gleichermaßen alle potenziellen Käufergruppen miteinschließt, wäre die Reduzierung der Kaufnebenkosten beispielsweise durch Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste, selbst genutzte Wohnimmobilie.



Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Wohnen, Bau und Verkehr

**Antrag der Abgeordneten Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt u.a. und
Fraktion (FDP)**
Drs. 18/16224

**Wohneigentum fördern und schützen - Umwandlungsverbot in Bayern Einhalt
gebieten**

I. Beschlussempfehlung:

Ablehnung

Berichterstatter: **Sebastian Körber**
Mitberichterstatter: **Jürgen Baumgärtner**

II. Bericht:

1. Der Antrag wurde dem Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr federführend zugewiesen. Der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen hat den Antrag mitberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Antrag in seiner 40. Sitzung am 15. Juni 2021 beraten und mit folgendem Stimmresultat:
CSU: Ablehnung
B90/GRÜ: Ablehnung
FREIE WÄHLER: Ablehnung
AfD: Zustimmung
SPD: Ablehnung
FDP: Zustimmung
Ablehnung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen hat den Antrag in seiner 104. Sitzung am 8. Juli 2021 mitberaten und mit folgendem Stimmresultat:
CSU: Ablehnung
B90/GRÜ: Ablehnung
FREIE WÄHLER: Ablehnung
AfD: Zustimmung
SPD: Ablehnung
FDP: Zustimmung
Ablehnung empfohlen.

Sebastian Körber
Vorsitzender



Beschluss

des Bayerischen Landtags

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

Antrag der Abgeordneten **Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt, Alexander Muthmann, Matthias Fischbach** und **Fraktion (FDP)**

Drs. 18/16224, 18/17150

Wohneigentum fördern und schützen – Umwandlungsverbot in Bayern Einhalt gebieten

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

Dr. Wolfgang Heubisch

VI. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch

Abg. Sebastian Körber

Abg. Ulrike Scharf

Abg. Jürgen Mistol

Präsidentin Ilse Aigner

Abg. Hans Friedl

Abg. Uli Henkel

Abg. Natascha Kohnen

Abg. Martin Böhm

Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch: Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich rufe nun den **Tagesordnungspunkt 68** auf:

Antrag der Abgeordneten Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt u. a. und Fraktion (FDP)

Wohneigentum fördern und schützen - Umwandlungsverbot in Bayern Einhalt gebieten (Drs. 18/16224)

Ich gebe bekannt, dass die FDP-Fraktion zu diesem Antrag namentliche Abstimmung beantragt hat. Ich eröffne die Aussprache. Die Gesamtredezeit der Fraktionen beträgt nach der Geschäftsordnung 32 Minuten. Erster Redner ist der Abgeordnete Sebastian Körber für die FDP-Fraktion. Bitte schön.

Sebastian Körber (FDP): Herr Präsident, meine sehr verehrten Damen und Herren! Das Baulandmobilisierungsgesetz wird weder seinem Namen noch seinen ursprünglichen Zielen gerecht. Es wird daher nicht dazu beitragen, mehr Bauland zu schaffen. Es ist doch die Verfügbarkeit von Bauland, die den wesentlichen Flaschenhals darstellt, wenn es darum geht, mehr Wohnungen zu bauen und ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Mit diesem Gesetz hat man allerdings die Möglichkeit verspielt, und zwar sehr leichtsinnig, demokratische Prozesse auf der einen Seite abzubauen und auf der anderen Seite Verfahren zu beschleunigen. Die zuständige Bauministerin ist leider nicht im Saal. Ich kann das verstehen; denn man würde sich jetzt lieber wegducken.

Ich kann die Haltung der CSU nicht verstehen, nicht die der CSU-Fraktion, nicht die der Partei und auch nicht die der zuständigen Ministerin, die das Gesetz sogar im Bundesrat mitgetragen hat, zumal – man höre und staune, meine sehr verehrten Damen und Herren – am 12. April 2021 im "Münchner Merkur" unter der Überschrift "Ärger ums Eigenheim" zu lesen war: "Jetzt gibt es auch Streit in der CSU". Es wurde berichtet, dass die Landtagsfraktion, also die Kolleginnen und Kollegen, dagegen sind.

Es war gar von einem Abgeordneten aus Ihren Reihen – ich zitiere jetzt wörtlich – Folgendes zu lesen:

Man hat das Gefühl, dass beim Bundesinnenminister ein gestörtes Verhältnis zum Eigentum entstanden ist.

Es sei der Hinweis erlaubt – manche wissen ja nicht, wer das ist –: Das ist Horst Seehofer, ein CSU-Politiker. Ich zitiere weiter wörtlich:

Wir können in der CSU nicht immer über die Grünen herziehen und dann selbst keine CSU-geführte Baupolitik machen.

Notfalls müsse das Gesetz gestoppt werden, war weiter zu lesen.

Die CSU vertritt also nicht mehr die Interessen der Hauseigentümer Bayerns, was ich persönlich sehr bedauerlich finde. Meine sehr verehrten Damen und Herren, es ist gut, dass es hier aber noch die FDP gibt. – Das wäre für die FDP-Fraktion der Moment zum Klatschen gewesen.

(Heiterkeit – Beifall bei Abgeordneten der FDP)

Das Gesetz kann aber leider nicht mehr gestoppt werden. Was kann man jetzt noch unternehmen? – Es ist eine Kann-Ermächtigung. Meine sehr verehrten Damen und Herren, eine Kann-Ermächtigung kann man auch nicht anwenden. Dazu wäre jetzt die Frage, die die zuständige Bauministerin uns beantworten könnte, wie das Ganze in der Staatsregierung umgesetzt werden soll.

Auch hier fordere ich Sie auf, Ihren Lippenbekenntnissen auch Taten folgen zu lassen, wie Sie es schon öffentlich für alle nachlesbar in einer Zeitung kundgetan haben. Sonst, liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU, schmilzt leider die Glaubwürdigkeit, was die Unterstützung des Wohneigentums angeht, für die CSU langsam auf null. Das werden wir den Bürgerinnen und Bürgern draußen auch mitteilen.

Daher machen wir das Ganze auch in einer namentlichen Abstimmung. So mache ich es Ihnen ein bisschen leichter. Dann können Sie nämlich ganz individuell entscheiden, ob das vielleicht doch eine gute Sache ist. Damit das Ganze auch rund ist und damit man nicht weiter von der CSU sagen kann, dass es nur Baumumarmen oder Spruchbeutel sind, können Sie sich jetzt individuell dazu verhalten.

Konkret geht es ja darum, den § 250 des Baugesetzbuches – das ist das Thema Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen – auf der Landesebene gar nicht erst umzusetzen und gar keinen Gebrauch davon zu machen. Sie können das jetzt endlich korrigieren und deutlich machen, dass das Ihre Haltung ist, indem Sie namentlich zustimmen.

Außerdem – Sie sagen, Sie sind sowieso immer dafür – können wir uns in diesem Antrag auch gleich, wenn wir denn wirklich Wohneigentumsbildung unterstützen und fördern wollen, für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie aussprechen und klarstellen, dass wir uns auf der Bundesebene dafür einsetzen wollen. Das Wohneigentum zu unterstützen wäre der beste Schutz vor steigenden Mieten und auch vor Altersarmut.

Daher bitte ich Sie, unserem sehr guten Antrag in namentlicher Abstimmung zuzustimmen. Damit können Sie zeigen, dass das Thema Wohneigentum zumindest bei der CSU doch noch gut aufgehoben ist.

(Beifall bei der FDP)

Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch: Danke, Herr Körber. – Nächste Rednerin ist die Abgeordnete Ulrike Scharf für die CSU-Fraktion.

Ulrike Scharf (CSU): Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Lieber Herr Kollege Körber, Sie haben laut gebrüllt, aber leider hält sich die Begeisterung scheinbar auch in Ihrer eigenen Fraktion in Grenzen.

(Beifall bei der CSU)

Sie fordern die Staatsregierung auf, von der Verordnungsermächtigung des § 250 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuches keinen Gebrauch zu machen.

Ich stelle Ihren Antrag einmal kurz dar. Im § 250 des Baugesetzbuches geht es um die Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Er sieht ein Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen vor. Der zweite Teil Ihres Antrags fordert die Staatsregierung auf, sich auf Bundesebene für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie einzusetzen.

Lieber Kollege Körber, wir haben das im Ausschuss ausführlich diskutiert. Unser Kollege Jürgen Baumgärtner hat Ihnen einen klaren Vorschlag unterbreitet. Lassen Sie den letzten Satz in Ihrem Antrag stehen, dann könnten wir Ihrem Antrag zustimmen. Das wollten Sie nicht.

Lassen Sie mich noch kurz darstellen, worum es geht. Der Bundestag hat am 7. Mai 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet. Für die Mehrzahl der neuen Regelungen ist für die Länder kein Umsetzungsspielraum vorgesehen. Die Bundesregelungen gelten dementsprechend automatisch auch in Bayern. Die Ausnahme – das haben Sie dargestellt – besteht für die neu eingeführte Regelung des § 250 des Baugesetzbuches. Dieser sieht eine eigene Ermächtigungsgrundlage für die Länder vor, die Gebietskulissen, in der das sogenannte verschärfte Umwandlungsverbot gelten soll, durch Rechtsverordnung festzulegen. Erlässt die Landesregierung keine Verordnung, dann gibt es auch kein Umwandlungsverbot in Bayern.

Verehrte Kolleginnen und Kollegen, eines sollten alle verstehen: In der Kürze der Zeit kann eine belastbare Entscheidung über Erlass oder Nichterlass einer Verordnung nicht getroffen werden. Hierfür sind ein äußerst komplexer politischer Abwägungsprozess und die Abstimmung mit einer Vielzahl an politischen Entscheidungsträgern und insbesondere auch mit den kommunalen Spitzenverbänden notwendig. Dieser Prozess braucht einfach mehr Zeit.

Zum zweiten Aspekt Ihres Antrags: Ich habe zu Beginn erwähnt, bei dem Wunsch, bei der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie eine Erleichterung zu schaffen, um den Erwerb von Wohnimmobilien zu fördern, liegen wir sehr nah beieinander. Auch für uns ist dies ein wünschenswertes Anliegen. Daher haben wir jetzt im gemeinsamen Regierungsprogramm der CDU und der CSU für die Bundestagswahl die Regelung vorgeschlagen, den Ländern einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 100.000 Euro pro Kind zu ermöglichen. Damit fiel für viele Bürgerinnen und Bürger und insbesondere für die Familien mindestens ein erheblicher Teil, in weiten Teilen Bayerns sogar die komplette Grunderwerbsteuer nicht mehr an.

Zusammenfassend darf ich feststellen, dass der Erlass oder Nichterlass einer Verordnung im Rahmen des § 250 des Baugesetzbuches in Ruhe abgewogen werden muss und die verschiedenen Positionen gehört werden müssen. Dies erfordert Zeit. Für Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer setzen wir uns bereits ein. Dafür brauchen wir Sie nicht. Deshalb lehnen wir Ihren Antrag wie im Ausschuss ab.

(Beifall bei der CSU)

Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch: Frau Scharf, bitte bleiben Sie noch am Mikrofon. Es gibt eine Zwischenbemerkung des Kollegen Körber. Bitte.

Sebastian Körber (FDP): Geschätzte Kollegin Scharf, ich verstehe, dass Sie hier jetzt ein bisschen ausweichend antworten, weil es auch ziemlich peinlich ist, wenn man sich als Landtagsfraktionsabgeordnete dagegen ausspricht und den eigenen Parteifreund – immerhin den Bundesinnenminister, der auch Bundesbauminister ist – öffentlich vorführt, der im Bundesrat vergeblich versucht hat, das Ganze zu kippen. Das verstehe ich. Das ist peinlich vor den Hauseigentümern. Das kann ich gut nachvollziehen.

Vielleicht – ich will das Zitat nicht wiederholen, das im "Münchener Merkur" nachzulesen ist – können Sie einfach noch mal die Haltung der Staatsregierung darstellen, weil ich nicht weiß, was man hier abwägen will. Wenn die CSU-Landtagsfraktion bzw.

deren Vertreter – immerhin der Bausprecher – dazu sagt, nein, das will ich nicht und das soll man so nicht tun, was ist dann noch abzuwägen? Wie ist denn die Haltung der Staatsregierung dazu? Die zuständige Ministerin ist leider nicht da. Vielleicht kann ein anderer Staatsminister etwas dazu sagen und für die Staatsregierung sprechen, oder Sie können sich dazu äußern. Möchte man das jetzt anwenden oder nicht? Was muss hier abgewogen werden? Es ist doch alles vorher geklärt worden. Sie haben doch gesagt: Nein, will ich nicht.

Ulrike Scharf (CSU): Herr Kollege, erstens müssen Sie zur Haltung der Staatsregierung die Staatsregierung direkt fragen, zu der ich nicht zähle.

Zweitens habe ich, glaube ich, sehr gut dargestellt, dass dieses Gesetz am 7. Mai 2021, also vor gut zwei Monaten, beschlossen wurde. Eine Abwägung über eine solche Verordnung, ob wir einen Erlass oder Nichterlass haben, kann nicht in zwei Monaten geschehen, auch nicht in dieser Zeit. Wir wollen die kommunalen Spitzenverbände und vor allen Dingen alle politischen Entscheidungsträger mitnehmen. Dies erfordert Zeit. Danach werden wir weiterdiskutieren, ob es einen Erlass gibt oder nicht.

(Beifall bei der CSU)

Sechster Vizepräsident Dr. Wolfgang Heubisch: Danke, Frau Scharf. – Nächster Redner ist Herr Jürgen Mistol von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Zunächst ist festzuhalten, es geht der FDP-Fraktion mit diesem Antrag in erster Linie nicht darum, das Wohneigentum zu fördern und zu schützen, sondern vor allem darum, den Mieter*innenschutz auf angespannten Wohnungsmärkten einzuschränken und weiter auszuweiten. Tatsächlich ist es nicht der große Wurf. Dennoch enthält die Novelle des Baugesetzbuches einige nützliche Neuerungen, die in bayerischen Städten und Gemeinden helfen können, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Unter anderem soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in ange-

spannten Wohnungsmärkten erschwert werden. Im Bundesrat ist die Staatsregierung, wie schon erwähnt, mit ihrem Versuch, das Umwandlungsverbot auszubremsen, noch gescheitert. Jetzt, nachdem das Gesetz in Kraft getreten ist, steht die Umsetzung im Freistaat aber auf der Kippe; denn es ist der Staatsregierung freigestellt, von den Verordnungsermächtigungen Gebrauch zu machen. Aber erst dadurch wird überhaupt die Voraussetzung für die Anwendung der zentralen Baulandmobilisierungsinstrumente wie das erweiterte Vorkaufsrecht, das Baugebot oder der Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigenwohnraum für die betroffenen Kommunen geschaffen.

Meine jüngste Anfrage an die Staatsregierung gibt auch Anlass zur Sorge, dass die Staatsregierung dieses Thema weiter hinauszögern, wenn nicht sogar gänzlich aussitzen will. Dabei drängen auch die Kommunen auf eine schnelle Umsetzung, zumal die genannten Instrumente zeitlich befristet sind. Dass es anders geht, zeigt Hamburg. Dort sind die Regelungen bereits beschlossene Sache, während die Staatsregierung herumeiert und wertvolle Zeit verstreichen lässt.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Zurück zu dem Antrag der Kolleg*innen von der FDP, der suggeriert, das Instrument, das den Kommunen an die Hand gegeben werden soll, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, würde die Schaffung von Wohneigentum erschweren. Dem ist mitnichten so. Das Gegenteil ist der Fall. Dies ist kein Modell zur Förderung von Wohneigentum und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums, wie Sie uns hier dauernd weismachen wollen. Fakt ist: Nur 5 % der umgewandelten Eigentumswohnungen werden tatsächlich von den Mieter*innen, die in dieser Wohnung wohnen, gekauft. Es handelt sich vielmehr um ein Renditemodell, das unsere Städte spaltet. Den restlichen 95 % der Mieter*innen droht durch die damit verbundene Preissteigerung der Wohnungsverlust durch Eigenbedarfskündigungen oder Mieterhöhungen. Eine solche Umwandlung vernichtet soziales Gefüge und bezahlbaren Wohnraum in unseren Städten.

Vor diesem Hintergrund sind dieser Antrag und obendrein das Zögern der Staatsregierung unverantwortlich und ein Schlag ins Gesicht der vielen Mieter*innen, die eine Verdrängung aus ihren Wohnungen fürchten müssen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, wir GRÜNE wollen Wohneigentum fördern und zugleich bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen im Freistaat schaffen. Deshalb lohnt es sich, einen genaueren Blick auf den dritten Spiegelstrich Ihres Antragstextes zu werfen. Verehrte Kolleg*innen von der FDP, für diesen Vorschlag können auch wir GRÜNE große Sympathie aufbringen, weil wir GRÜNE uns ebenfalls für Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer für selbstgenutzten Wohnraum aussprechen, sofern im Gegenzug Steuerschlupflöcher wie sogenannte Share Deals endlich gestopft werden. Eine getrennte Abstimmung im federführenden Ausschuss haben Sie, Herr Kollege Körber, leider ausgeschlagen. Hier hätten wir über die Fraktionen hinweg ein starkes Zeichen setzen können. Diese Chance wurde leider vertan. Den Rest des Antrags lehnen wir aus Überzeugung ab.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Präsidentin Ilse Aigner: Nächster Redner ist Herr Kollege Hans Friedl für die FREIEN WÄHLER.

Hans Friedl (FREIE WÄHLER): Sehr geehrte Frau Präsidentin, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Ich war ein bisschen verwundert über den Vortrag des Vorsitzenden im Bauausschuss, der den Antrag seiner Fraktion vorgetragen hat und direkt auf die Abschaffung der Grunderwerbsteuer eingegangen ist. Genau hier liegt das Problem: Es sind quasi zwei Anträge in einem; denn hinter der Drucksache 18/16224 verbirgt sich eine Kombipackung, und Kombipackungen sind manchmal problematisch. Über die in einem Nebensatz quasi versteckte Forderung nach Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie könnten wir vortrefflich diskutieren. Meine Meinung und die der Fraktion der FREIEN WÄHLER im Bayerischen Landtag ist be-

kannt. Auch mit unserem Koalitionspartner hier in Bayern wird der Wegfall der Grunderwerbsteuer für diese Fälle thematisiert. Aber wo stehen denn die anderen Bundesländer, in denen die FDP als Koalitionspartner mitregiert? Dort liegt die Grunderwerbsteuer bis zu drei Prozentpunkte höher als in Bayern. Dort könnte die FDP leicht wirken und die Bundesländer zur Abschaffung der Grunderwerbsteuer bewegen. Ich würde nicht von einem Dominoeffekt sprechen, aber es könnte doch eine gewisse Strahlkraft attestiert werden.

Nun möchte ich aber auf das Hauptanliegen des Antrags zurückkommen. Der Freistaat Bayern soll nicht von der Möglichkeit Gebrauch machen, im Rahmen der Verordnungsermächtigung nach § 250 Absatz 1 Satz 3 Baugesetzbuch eine Verordnung zu erlassen, die die Möglichkeit einschränkt, aus Mietwohnungen Eigentumswohnungen zu machen. Das hört sich gut an. Die Forderung ist aber am Ende des Tages nur auf Papier. Das Baulandmobilisierungsgesetz wird wegen der regelhaften Begrenzung bis Ende des Jahres 2025 kaum Wirkung entfalten können.

Wer den Blick ins Gesetz wagt, der wird auch feststellen, dass gerade der § 250 Baugesetzbuch fünf explizite Genehmigungsverpflichtungen enthält. Um Rechtssicherheit herzustellen und alle Aspekte des § 250 zu berücksichtigen, ist ein umfangreiches Verordnungswerk nötig. Schon die Definition eines angespannten Wohnungsmarktes hier abschließend rechtssicher darzustellen und damit dem Erfordernis einer Begründung der Verordnung nachzukommen, unter Berücksichtigung der Sunset-Klausel bis zum 31.12.2025, ist sportlich.

Vielleicht hilft es dem Wohnungsmarkt, Spekulationsobjekte vom Markt zu entfernen. Bekannt ist, dass nur wenige Mieterinnen und Mieter, egal aus welchem Grund, die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umwandeln. Statistiken gehen von circa 5 % aus. Am Ende des Tages hilft nur die Ausweitung von Wohnbautätigkeit zur Erhöhung der Eigentumsquote. Dazu sind adäquate Instrumentarien wie zum Beispiel eine bayrische Eigenheimzulage langfristig zu verstetigen. Aber das wäre nur ein kleiner Baustein aus den vielen Möglichkeiten, die wir schon aus der Geschichte der Bundes-

republik kennen, zum Beispiel die Wiedereinführung von Abschreibungen für Immobilien zur Eigennutzung.

Ich habe genügend Punkte ausgeführt, warum dieser Antrag abzulehnen ist. Wir als Fraktion werden ihn ablehnen, und ich bitte auch andere darum, dies zu tun; denn besser als ein schlechter Antrag ist kein Antrag.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN sowie Abgeordneten der CSU)

Präsidentin Ilse Aigner: Für die AfD-Fraktion spricht als Nächster der Kollege Uli Henkel.

(Beifall bei der AfD)

Uli Henkel (AfD): Frau Präsidentin, geschätzte Kollegen! Bezahlbarer Wohnraum in Ballungszentren ist knapp und dürfte künftig sogar noch knapper werden. Der FDP-Antrag identifiziert das Thema, so wie auch von der AfD-Fraktion bereits vorgetragen, als eine der drängendsten Herausforderungen unserer Zeit. Aus oberbayerischer und insbesondere Münchener Sicht ist diesem Befund auch uneingeschränkt zuzustimmen. Als bayerischer Landtagsabgeordneter, der den Blick auf den gesamten Freistaat haben muss, erlaube ich mir jedoch schon, darauf hinzuweisen, dass besagte Aussage nicht pauschal auf ganz Bayern übertragbar ist. Hierbei geht es mir aber nicht um Pedanterie. Man darf nur nicht die Tatsache aus den Augen verlieren, wenn man das Problem der Metropolregionen nachhaltig lösen möchte.

Vollkommen zutreffend wird im Antrag der FDP die durch § 250 Baugesetzbuch normierte Ermächtigungsgrundlage, Umwandlungsverbote verhängen zu können, als ein inakzeptabler Eingriff in das doch grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht gebrandmarkt. Auch eine Befristung dieser Eingriffsmöglichkeit bis 2025 vermag daran gar nichts zu ändern; denn erstens ist wohl kaum zu erwarten, dass sich das zugrunde liegende Problem der Wohnungsknappheit in den Boomregionen bis dahin gelegt hat. Zweitens wissen wir doch alle hier, dass Gesetzesvorschriften, Steuern und Verord-

nungen kommen, um zu bleiben, und das auch lange über ihren ursprünglichen Zweck hinweg. Sie alle kennen die Schaumweinsteuer, die bis heute wohl die kaiserliche Kriegsmarine finanziert, welche seit dem 21. Juni 1919 auf dem Grund von Scapa Flow in der schottischen See ankert.

Nichts für ungut, aber auf den Verweis des temporären Charakters der Maßnahme durch den Kollegen Baumgärtner im Ausschuss wollen wir uns hier nicht verlassen, nicht zuletzt dank dessen bemerkenswerter Offenheit in Bezug auf den Wandel, der sich offenbar gerade innerhalb der CSU-Fraktion vollzieht: weg von der Verteidigung bürgerlicher Eigentumsrechte hin zu staatlichem Dirigismus. Dass ein Koalitionspolitiker im Ausschuss erklärt, sehr für das Eigentum gekämpft, sich aber leider gegen die eigenen Kollegen nicht durchgesetzt zu haben, nötigt mir jedenfalls Respekt ab.

Nach der Umwandlung ist eine Mietwohnung noch immer eine solche. Umwandlungsverbote könnte man insoweit durchaus auch als Eigentumswohnungsinvestitionsverhinderungsgesetz bezeichnen. Zumindest entsteht dadurch keine einzige der doch so dringend gebrauchten neuen Wohnungen. Die Eigentumsquote in Deutschland ist mit gerade einmal 46 % sehr niedrig. Schließlich ist Wohnungseigentum doch die beste Altersversorgung, weshalb sich die AfD ja schon lange für die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste selbst genutzte Wohnung einsetzt. Das belegt unser Antrag auf Drucksache 18/6895 vom 12. März 2020. Verwunderlich ist insoweit allerdings schon die Ablehnung unseres Vorschlages durch die FDP in beiden damit befassten Ausschüssen. Was zum "Henkel" denken Sie sich dabei bloß?

Die AfD-Fraktion anerkennt durchaus, dass Bayern in den vergangenen Jahren nicht an dieser Steuerschraube gedreht hat. Aber auch 3,5 % stellen ein unnötiges Hindernis auf dem Weg zur Eigentumsbildung dar, führen sie doch zu hohen Kaufpreisen und damit automatisch auch zu teuren Mieten.

Kurz gesagt, hier besteht weiterhin akuter Handlungsbedarf. Mit Steuern und Verboten lösen wir das Problem der Wohnungsnot vor allem in den Ballungsräumen aber nicht.

Deshalb möchte ich doch noch einmal meinen Eingangsgedanken aufgreifen. Am Ende führt kein Weg an einer Stärkung des ländlichen Raums und unserer Kleinstädte vorbei. Nur wenn es uns gelingt, dort die Lebens- und Arbeitsqualität spürbar zu verbessern, werden wir den großen Preistreiber "Zuzug in die Metropolregionen" stoppen können.

Ach ja, ein vernünftiger Grenzschutz würde natürlich auch einen wertvollen Beitrag dazu leisten können, wenn man sich die Belegsituationen zum Beispiel in den Münchener Sozialwohnungsbauten anschaut.

(Beifall bei der AfD)

Präsidentin Ilse Aigner: Für die SPD-Fraktion spricht nun die Kollegin Natascha Kohnen.

Natascha Kohnen (SPD): Sehr geehrte Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Erstens. In unserem Grundgesetz steht: "Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen." – Zweitens. In unserer Bayerischen Verfassung ist fixiert: "Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen überwacht. Missbräuche sind abzustellen." – Drittens. Das Bundesverfassungsgericht hat bereits 1967 Folgendes geurteilt, ich zitiere:

Die Tatsache, dass [...] Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der [...] Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit [...] in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.

Und, Herr Körber, es geht weiter in diesem Urteil:

Das Gebot sozialgerechter [Boden]nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur

für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentuminhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten.

Und jetzt kommt der zentrale Satz:

Es liegt hierin die Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat.

Genau diesem Urteil, Herr Körber, folgt das Umwandlungsverbot, das im Baulandmobilisierungsgesetz enthalten ist. Es bekämpft ein zentrales Problem auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere in vielen größeren Kommunen. Dort werden Häuser mit Mietwohnungen rechtlich in einzelne Wohneinheiten aufgeteilt, diese werden dann verkauft. Die Eigentümer machen Eigenbedarf geltend und kündigen die Mietverhältnisse. Preiswerter Wohnraum geht dabei verloren. Die angestammten Mieterinnen und Mieter bleiben auf der Strecke. Dieses Vorgehen zu verhindern ist, wie eingangs beschrieben, ein Auftrag unserer eigenen Verfassung. Nichts anderes macht dieses Baulandmobilisierungsgesetz.

(Beifall bei der SPD)

Der Antrag der FDP begreift diesen Auftrag überhaupt nicht, sondern Sie machen das, was Sie so oft machen, Herr Körber, Sie folgen den ungezügelten Marktkräften und respektieren das Gemeinwohl dabei überhaupt nicht. Daher werden wir Ihren Antrag ablehnen.

Ich empfehle der FDP, das Thema Befreiung von der Grunderwerbsteuer noch einmal extra in einen Antrag zu fassen, so wie das die anderen Kollegen auch schon gesagt haben. Wir, die SPD, stehen diesem Thema offen gegenüber. Im Koalitionsvertrag der Großen Koalition steht, dass wir das prüfen werden und gerne prüfen würden, wie das Frau Scharf auch schon gesagt hat.

An Sie, Frau Scharf: Die Kommunen werden das Umwandlungsverbot mit Bedacht umsetzen. Das ist sicher. Bitte sprechen Sie mit Ihrem Kollegen Uwe Brandl, CSU-

Bürgermeister und Präsident des Bayerischen Gemeindetages. Er hat in der "Bayerischen Staatszeitung" am 18. Juni 2021 gesagt: Mehr Mut zum Gemeinwohl. Das ist mein Anliegen an alle CSU-Abgeordneten: Bitte lesen Sie den Artikel von Herrn Brandl vom 18. Juni 2021 in der "Bayerischen Staatszeitung", dann brauchen Sie keine Gespräche mehr mit den Spitzenverbänden. Er bittet die Regierungsparteien um Umjustierung ihrer Boden- und Wohnpolitik. Machen Sie die Rechtsverordnung! Berlin hat sie gemacht, Hamburg hat sie gemacht.

Für Herrn Friedl: Die angespannten Wohnungsmärkte sind doch schon längst festgelegt, sonst gäbe es doch keine Mietpreisbremse. Die kann doch nur über diese Verordnung erlassen werden. Das ist alles da. Ihr müsst es nur einfach umsetzen. Wenn ihr aber die Zeit vergehen lasst, dann leiden die Mieterinnen und Mieter, dann leiden die Menschen, die bezahlbare Wohnungen brauchen, sonst niemand. Macht endlich was! Ihr versteht nicht, was die soziale Frage des 21. Jahrhunderts ist und wo es demnächst wirklich sozialen Unfrieden geben wird, wenn wir den Wohnungsmarkt nicht in den Griff bekommen.

(Beifall bei der SPD)

Präsidentin Ilse Aigner: Frau Kollegin, bitte verlassen Sie nicht das Pult. – Es gibt zwei Zwischenbemerkungen, die erste kommt von Herrn Kollegen Martin Böhm von der AfD.

Martin Böhm (AfD): Sehr geehrte Frau Kohlen, wir haben jetzt die Ausführungen einer gelernten Kollektivistin anhören müssen. Jetzt frage ich Sie: Wenn ein Objekt aufgeteilt wird, wenn danach Wohnungen verkauft werden, dann ist die Kündigung nach unseren Gesetzen im Regelfall nur bei Eigennutzung möglich. Können Sie sich vorstellen, dass ein Eigentümer, der eine Eigenbedarfskündigung vornimmt, um dann selbst dort einzuziehen, vielleicht eine andere Wohnung frei macht? Haben Sie das gar nicht auf dem Radar?

Natascha Kohnen (SPD): War das die Frage? – Okay. Umwandlungsanfragen – das dürfte Ihnen auch bekannt sein – werden generell von den Kommunen geprüft und angeschaut. Übrigens ist auch nicht jeder Eigentümer ein Spekulant. Das habe ich auch nicht gesagt. Es ist aber ein zentrales Problem auf den angespannten Wohnungsmärkten, insbesondere in den großen Metropolen. Okay?

Präsidentin Ilse Aigner: Die zweite Frage kommt von Herrn Kollegen Sebastian Körber von der FDP-Fraktion.

Natascha Kohnen (SPD): Darauf habe ich gewartet. Wo ist er denn?

Sebastian Körber (FDP): Ich komme sehr gerne Ihrer Erwartungshaltung nach, geschätzte Frau Kollegin, und verbinde dies mit einer Frage. Sie haben jetzt ein Plädoyer dafür gehalten, dass es einen Unterschied macht, ob man ein Gebäude aufteilt oder nicht. Ich glaube, wir sind uns in der Analyse einig, dass wir mehr Wohnraum schaffen müssen. Mehr Wohnraum heißt mehr Angebot, und damit wäre es für jeden möglich, eine Wohnung zu finden. Ich glaube, darin sind wir uns einig. Daher die Frage, denn ich verstehe es einfach nicht: Macht es aus Ihrer Sicht einen Unterschied, ob ich ein Haus nach WEG in zehn Eigentumswohnungen aufteile oder ob ich ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten habe? Was Sie gerade gesagt haben, trägt in keiner Weise dazu bei, dass wir das Angebot erhöhen und mehr Wohnungen schaffen, damit mehr Menschen die Möglichkeit haben, eine Wohnung zu finden. Das macht doch keinen Sinn. Es ist doch eigentlich nicht logisch, was Sie erzählt haben.

Natascha Kohnen (SPD): Es ist schon logisch. Es gibt zwei Maßnahmen, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Die eine Maßnahme ist das Bauen. Das ist die erste Maßnahme. Es gibt aber bereits Menschen, die auf diesem Wohnungsmarkt existieren. Deshalb die zweite Maßnahme, und das ist der Mieter*innenschutz. Das Umwandlungsverbot ist bei Eigentümerinnen und Eigentümern, die das Vorgehen wählen, das ich beschrieben habe, exakt das Steuerungsinstrument, das anzuwenden ist. Wir sehen das, aber es sind zwei Spielfelder, die ineinandergreifen müssen. Okay?

(Beifall bei der SPD)

Präsidentin Ilse Aigner: Ich sehe keine weiteren Fragen bzw. Wortmeldungen. Damit ist die Aussprache geschlossen. Wir kommen zur namentlichen Abstimmung. Der federführende Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr empfiehlt die Ablehnung des Antrags. Die namentliche Abstimmung findet in elektronischer Form mit dem Kästchen statt. Sie beginnt jetzt und dauert drei Minuten.

(Namentliche Abstimmung von 16:15 bis 16:18 Uhr)

Ich schließe die Abstimmung. Das Ergebnis wird, wie immer, später bekannt gegeben.

(...)

Präsidentin Ilse Aigner: Bevor ich dem nächsten Redner das Wort erteile, gebe ich das Ergebnis der namentlichen Abstimmung zum Tagesordnungspunkt 68 bekannt, dem Antrag der Abgeordneten Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt und anderer und Fraktion (FDP) "Wohneigentum fördern und schützen – Umwandlungsverbot in Bayern Einhalt gebieten" auf der Drucksache 18/16224. Mit Ja haben 18 gestimmt, mit Nein haben 81 gestimmt. Stimmenthaltungen: null. Damit ist der Antrag abgelehnt.

(Abstimmungsliste siehe Anlage 2)

Abstimmungsliste

zur namentlichen Abstimmung am 22.07.2021 zu Tagesordnungspunkt 68: Antrag der Abgeordneten Martin Hagen, Sebastian Körber, Julika Sandt u. a. und Fraktion FDP; Wohneigentum fördern und schützen - Umwandlungsverbot in Bayern Einhalt gebieten (Drucksache 18/16224)

Name	Ja	Nein	Enthalte mich	Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Adelt Klaus		X		Fackler Wolfgang		X	
Adje Benjamin				Dr. Faltermeier Hubert			
Aigner Ilse				Fehlner Martina			
Aiwanger Hubert				Fischbach Matthias	X		
Arnold Horst				Flierl Alexander		X	
Aures Inge		X		Flisek Christian			
				Franke Anne		X	
Bachhuber Martin		X		Freller Karl			
Prof. (Univ. Lima) Dr. Bauer Peter				Friedl Hans		X	
Bauer Volker				Friedl Patrick			
Baumgärtner Jürgen				Fuchs Barbara			
Prof. Dr. Bausback Winfried		X		Füracker Albert		X	
Bayerbach Markus							
Becher Johannes		X		Ganserer Tessa			
Becker Barbara				Gehring Thomas			
Beißwenger Eric		X		Gerlach Judith			
Bergmüller Franz	X			Gibis Max		X	
Blume Markus				Glauber Thorsten			
Böhm Martin	X			Gotthardt Tobias		X	
Bozoglu Cemal		X		Gottstein Eva			
Brandl Alfons		X		Graupner Richard	X		
Brannekämper Robert				Grob Alfred			
Brendel-Fischer Gudrun				Güller Harald		X	
von Brunn Florian		X		Guttenberger Petra		X	
Dr. Büchler Markus							
Busch Michael		X		Häusler Johann			
				Hagen Martin	X		
Celina Kerstin				Prof. Dr. Hahn Ingo	X		
Dr. Cyron Anne				Halbleib Volkmar			
				Hanisch Joachim			
Deisenhofer Maximilian				Hartmann Ludwig		X	
Demirel Gülseren		X		Hauber Wolfgang			
Dorow Alex		X		Haubrich Christina		X	
Dremel Holger		X		Henkel Uli	X		
Dünkel Norbert		X		Herold Hans			
Duin Albert	X			Dr. Herrmann Florian		X	
				Herrmann Joachim		X	
Ebner-Steiner Katrin				Dr. Herz Leopold			
Eck Gerhard				Dr. Heubisch Wolfgang	X		
Eibl Manfred		X		Hierneis Christian		X	
Dr. Eiling-Hütig Ute		X		Hiersemann Alexandra		X	
Eisenreich Georg				Hintersberger Johannes			
Enders Susann				Högl Petra			
Enghuber Matthias		X		Hofmann Michael			
				Hold Alexander		X	

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Holetschek Klaus			
Dr. Hopp Gerhard		X	
Dr. Huber Marcel		X	
Dr. Huber Martin			
Huber Thomas			
Huml Melanie			
Jäckel Andreas			
Dr. Kaltenhauser Helmut			
Kaniber Michaela			
Karl Annette			
Kirchner Sandro		X	
Klingen Christian	X		
Knoblach Paul			
Köhler Claudia		X	
König Alexander		X	
Körber Sebastian	X		
Köhler Jochen		X	
Kohnen Natascha		X	
Krahl Andreas		X	
Kraus Nikolaus		X	
Kreuzer Thomas			
Kühn Harald		X	
Kurz Susanne		X	
Ländner Manfred			
Lettenbauer Eva			
Löw Stefan	X		
Dr. Loibl Petra		X	
Ludwig Rainer			
Magerl Roland			
Maier Christoph			
Mang Ferdinand			
Mannes Gerd			
Markwort Helmut			
Dr. Mehring Fabian		X	
Dr. Merk Beate		X	
Miskowitsch Benjamin		X	
Mistol Jürgen		X	
Mittag Martin		X	
Monatzeder Hep		X	
Dr. Müller Ralph			
Müller Ruth			
Muthmann Alexander			
Nussel Walter		X	
Dr. Oetzinger Stephan		X	
Osgyan Verena			
Pargent Tim			
Prof. Dr. Piazolo Michael			
Pittner Gerald			
Plenk Markus	X		
Pohl Bernhard		X	

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Pschierer Franz Josef			
Radler Kerstin		X	
Radlmeier Helmut			
Rauscher Doris			
Regitz Barbara			
Reiß Tobias		X	
Dr. Rieger Franz			
Rinderspacher Markus		X	
Ritter Florian			
Rüth Berthold		X	
Dr. Runge Martin			
Sandt Julika	X		
Sauter Alfred		X	
Schalk Andreas		X	
Scharf Ulrike		X	
Schiffers Jan			
Schmid Josef		X	
Schmidt Gabi		X	
Schöffel Martin		X	
Schorer Angelika			
Schorer-Dremel Tanja		X	
Schreyer Kerstin			
Schuberl Toni		X	
Schuhknecht Stephanie			
Schulze Katharina			
Schuster Stefan			
Schwab Thorsten		X	
Schwamberger Anna			
Dr. Schwartz Harald			
Seidenath Bernhard			
Seidl Josef			
Sengl Gisela		X	
Sibler Bernd		X	
Siekmann Florian			
Singer Ulrich			
Skutella Christoph			
Dr. Söder Markus			
Sowa Ursula			
Dr. Spaenle Ludwig			
Dr. Spitzer Dominik	X		
Stachowitz Diana		X	
Stadler Ralf	X		
Steinberger Rosi			
Steiner Klaus			
Stierstorfer Sylvia			
Stöttner Klaus			
Stolz Anna			
Straub Karl		X	
Streibl Florian		X	
Dr. Strohmayr Simone		X	
Stümpfig Martin			
Swoboda Raimund	X		
Tasdelen Arif		X	
Taubeneder Walter			

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Tomaschko Peter		X	
Trautner Carolina			
Triebel Gabriele		X	
Urban Hans			
Vogel Steffen			
Wagle Martin		X	
Waldmann Ruth			
Prof. Dr. Waschler Gerhard		X	
Weidenbusch Ernst			
Dr. Weigand Sabine			
Weigert Roland		X	
Widmann Jutta			
Wild Margit		X	
Winhart Andreas	X		
Winter Georg			
Zellmeier Josef			
Zierer Benno		X	
Zwanziger Christian			
Gesamtsumme	18	81	0