

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold

Abg. Sabine Gross

Abg. Harald Meußgeier

Abg. Josef Schmid

Abg. Benjamin Nolte

Abg. Martin Behringer

Abg. Jürgen Mistol

Staatsminister Christian Bernreiter

Abg. Oskar Lipp

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Ich rufe zur Beratung auf:

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Holger Grießhammer, Sabine Gross,
Volkmar Halbleib u. a. und Fraktion (SPD)**

**Mehr Schutz für Mieterinnen und Mieter - gesetzlich mögliche Spielräume zum
Erhalt von Mietwohnungen ausschöpfen! (Drs. 19/9254)**

Ich eröffne die Aussprache und erteile der Kollegin Sabine Gross, SPD-Fraktion, das Wort. Bitte schön.

Sabine Gross (SPD): Sehr geehrtes Präsidium, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Erst einmal guten Morgen! Unser Dringlichkeitsantrag heute ist zeitlich und sachlich dringlich. Es geht darum zu verhindern, dass Mieter ihre Wohnungen verlieren, weil diese in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Zum Hintergrund: Bayern hat 2023 durch Verordnung einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen eingeführt in Gebieten mit angespannter Wohnraumsituation und mit gemeindlichen Milieuschutzzsatzungen, allerdings nur bei Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen. Diese Verordnung läuft am 31.12.2025 aus. Die Staatsregierung hat schon einen Verordnungsentwurf an die Verbände weitergeleitet, der aber zu kurz greift. Möglich wäre nach § 250 des Baugesetzbuchs eine Verlängerung um fünf Jahre und eine Ausweitung auf Gebäude mit mehr als drei Wohnungen. Die Staatsregierung will aber nur ein Jahr bzw. drei Jahre verlängern und den Genehmigungsvorbehalt nicht verändern. Die Regelungen sollen wieder nur bei mehr als zehn Wohnungen greifen.

Wir fordern die Verlängerung auf fünf Jahre und die Ausweitung des Genehmigungsvorbehalts auf Gebäude mit mehr als drei Wohnungen. Die Staatsregierung weist in ihrem Verordnungsentwurf selbst darauf hin, dass sich die Situation seit dem Erlass der Verordnung 2023 in den angespannten Mietmärkten nicht geändert hat. Das ist doch Anlass, darüber nachzudenken, ob man nicht künftig die Möglichkeiten des § 250 des Baugesetzbuchs ausnutzt.

Die Wohnungsnot ist in Bayern angekommen. Es gibt mindestens 50 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt. Daran wird sich so bald nichts ändern. Der geförderte Wohnungsbau ist 2025 beinahe zum Erliegen gekommen. Der frei finanzierte Wohnungsbau stagniert seit Jahren. In solchen Zeiten muss man alle Möglichkeiten nutzen, um die vorhandenen Mietwohnungen zu erhalten, wenigstens in den Kommunen mit angespanntem Mietmarkt, um die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu erschweren.

Warum? Was passiert ganz oft bei einer Umwandlung? – Es kommt zu einer Modernisierung und Mieterhöhung, oder es kommt zu Eigenbedarfskündigungen. Das hat die Staatsregierung im Prinzip auch erkannt, meint aber immer noch, der Genehmigungs vorbehalt würde genügen, so wie er war, nämlich nur für Häuser mit mehr als zehn Wohnungen. Allerdings haben die meisten Häuser in Bayern drei bis neun Wohnungen. Deshalb ist das Umwandlungsverbot auf diese Häuser auszuweiten.

In Bayern gibt es 2.700.000 Mietwohnungen; davon sind nur 834 in Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen. In manchen Gebieten, in manchen Städten gibt es gar keine Mietshäuser mit mehr als zehn Wohnungen. Um einen effektiven Mieterschutz zu gewährleisten, ist es daher richtig, das Umwandlungsverbot auszuweiten und auch den zeitlichen Rahmen auszunutzen. Wie die Staatsregierung in ihrem Verordnungs entwurf selbst feststellt, haben zwei Jahre Umwandlungsverbot nicht ausgereicht. Deshalb ist es völlig kurzsichtig, nun wieder nur um ein bis drei Jahre zu verlängern. Es macht auch einen Heidenbürokratieaufwand, wenn man nachsteuern muss. Dann muss man wieder die Verbände anhören, man hat wieder Zeit verloren, man hat Aufwand betrieben.

Wir bitten daher um Zustimmung zu unserem Dringlichkeitsantrag. Denkt an die Mieter! Es ist Weihnachtszeit.

(Beifall bei der SPD)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Frau Kollegin, es liegt eine Meldung zu einer Zwischenbemerkung vor. Dazu hat der Abgeordnete Harald Meußgeier, AfD-Fraktion, das Wort.

Harald Meußgeier (AfD): Kollegin Gross, eine Bemerkung möchte ich einmal loswerden. Die Wohnungsnot haben Sie ja ins Land geholt. Das ist das erste Thema.

Zweitens: Wie viel Schutz wollen Sie denn den Mietern noch geben? – Ich habe jahrelang Wohnungen vermietet. Ich weiß, wie schwierig es ist, und kenne die Verantwortung, die man als Vermieter hat, wenn ein Mieter in der Wohnung ist, der sie "runterschweinert" und keine Miete bezahlt. Man hat keine rechtliche Handhabe, diesen Menschen aus der Wohnung zu bekommen. Man muss ihn mit teurem Geld herausklagen. Jetzt verlangen Sie hier als Sozialpartei, dass noch mehr Schutz für diesen Mieter eingeräumt wird. Also ich bin der Meinung, irgendwann ist Schluss.

(Beifall bei der AfD)

Sabine Gross (SPD): War das jetzt eine Frage oder ein Statement? – Wir haben den Wohnungsmangel nicht ins Haus geholt. Der Wohnungsmangel ist entstanden, als man sich 1996 dafür entschied, den Wohnungsbau dem Markt zu überlassen. Das ist die Wurzel alles Übels.

(Zurufe von der CSU und der AfD)

– Ja, ja, 100.000 Wohnungen, genau.

Ich weiß nicht, an wen Sie vermieten. Ich bin jetzt seit zehn Jahren im Mieterverein Kronach, und ich hatte noch keinen einzigen Fall mit einem Messi.

(Zurufe von der AfD)

– Also, es tut mir ganz furchtbar leid; vielleicht liegt es auch an der Person des Vermieters.

(Beifall bei der SPD – Unruhe bei der AfD)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Danke schön, Frau Kollegin. – Nächster Redner ist für die CSU-Fraktion der Kollege Josef Schmid.

(Anhaltende Unruhe – Glocke des Präsidenten)

Herr Kollege, Sie haben das Wort.

Josef Schmid (CSU): Vielen Dank, Herr Präsident.

(Anhaltende Unruhe)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Ich bitte um etwas Ruhe im Haus. – Bitte, Sie haben das Wort.

Josef Schmid (CSU): Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Es geht bei unserer Debatte nicht um die Frage, ob es eine Verlängerung der entsprechenden Vorschriften – Gebietsbestimmungsverordnung und Durchführungsverordnung Wohnungsrecht – oder eben keine Verlängerung gibt. Es geht auch nicht um die Frage des Aufteilungsverbots für Wohnungen, sondern es geht eigentlich um Zahlen.

Frau Kollegin Gross, ich kann Ihnen nur sagen, dass die Zahl für die Gebietsbestimmungsverordnung – also die Anwendung des § 250 BauGB – durch ein Gutachten ermittelt wurde. Das Ministerium hat da wirklich umfangreich gearbeitet, um durch ein entsprechendes Fachinstitut herauszufinden: Was ist denn die Gebäudegröße, ab der dann diejenigen, die tatsächlich eine Gefahr darstellen – nämlich die professionellen Aufteiler –, kommen? Bis wohin geht es eigentlich um ganz normale Menschen?

Ja, es kommt immer auch auf den Vermieter an, im Übrigen kommt es aber auch auf den Mieter an. Bis wohin geht die Zahl der Wohnungen, mit denen beispielsweise Handwerker – ich kenne da viele – Altersvorsorge betreiben und im Grunde Vorsorge auch für ihre Kinder treffen? – Diese Zahl waren zehn Wohnungen.

Die Staatsregierung will eine Verordnung dazu jetzt um ein Jahr verlängern. Das ist auch richtig; denn wenn man nämlich, wie Sie fordern, um fünf Jahre verlängern würde, dann müsste man diesen ganzen Begutachtungsprozess noch einmal neu starten. Das wäre eine riesige Verwaltung. Ich sage Ihnen auch gleich noch einmal, warum das eine Jahr zum Thema Durchführungsverordnung Wohnungsrecht jetzt erst einmal ausreichend ist. Um diese Fragen geht es.

Wir tarieren den Schutz des Eigentums, um den es eben auch geht, ganz anders als Sie. Es geht auch um den Schutz derer, die in solche Mehrfamilienhäuser kleinerer Art im Hinblick auf Aufbau ihres Vermögens und letztendlich auch Schutz vor Armut im Alter und Sicherung der Wohnungen für die Familienangehörigen investiert haben. Um das geht es.

Damit Sie einmal die Zahlen kennen, weil so getan wird, als sei das der Untergang des Abendlandes: Seit dem Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung am 1. Juni 2023 sind bis zum 15. Juli 2025 nach durchgeföhrten Evaluationen in den fünfzig Gemeinden, um die es da geht und in denen angespannter Wohnungsmarkt besteht, 340 Mietwohnungen betroffen. Das sind jetzt also nicht Zehntausende oder so etwas. In München haben wir ungefähr 800.000 Wohnungen – bloß, dass Sie einmal wissen, worüber wir hier reden.

Für 16 Wohngebäude mit circa 310 Wohnungen wurde eine Umwandlungsgenehmigung erteilt. Dann gibt es auch noch die Fälle, mit denen sich die Verwaltung befasst. Deswegen hängt das alles auch wieder ein Stück mit Verwaltungsabbau und Bürokratieabbau zusammen. In 1.097 Fällen wurde ein Negativtestat ausgestellt, also nichts veranlasst. Man muss also einfach einmal wissen, worüber wir hier reden. Damit relativiert sich Ihre vermeintlich große Rede wieder ganz stark.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Bei dem zweiten Regelwerk, der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht, geht es darum, dass die Kommunen ermächtigt werden, Milieuschutzsatzungen zu erlassen,

sodass dann unabhängig von der Zahl ein Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen besteht.

Jetzt muss man einmal schauen, wo das relevant ist und wo solche Satzungen erlassen wurden. – Ja, natürlich in der Landeshauptstadt München. Das ist sozusagen auch der Hauptanwendungsbereich. Neben München haben nur noch die Städte Erding und Erlangen solche Milieuschutzsatzungen erlassen.

Wie war hier die Entwicklung? – Im Jahr 2014 waren rund 193.000 Einwohner in München in 110.000 Wohnungen 17 Milieuschutzsatzungen unterstellt. Aktuell sind es 36 Milieuschutzgebiete; das betrifft 350.000 Einwohner in 203.000 Wohnungen in München.

Will heißen: Der Mieterschutz wurde dort, wo vom Stadtrat für notwendig erachtet, ausgedehnt. Der Mieterschutz hinkt also nicht hinterher und hat auch nicht, wie Sie sagen, gelitten. Er wurde über die Milieuschutzsatzungen im Gegenteil letztendlich sogar erweitert.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Sehr geehrter Herr Staatsminister Bernreiter, deswegen ist es auch richtig, dass wir die Gebietsbestimmungsverordnung jetzt erst einmal um ein Jahr verlängern. Die Kommunen können über die Milieuschutzsatzung, die wir um drei Jahre verlängern, sehen, was sie tatsächlich an notwendigem Mieterschutz – immer, das will ich dazu sagen, unter Beachtung des Eigentumsrechts des Vermieters – brauchen. Nach drei Jahren wird man sehen, inwieweit diese und auch andere Maßnahmen greifen; man muss das ja als eingebettet ins Gesamtgeschehen sehen. Ich bedauere übrigens nicht, dass der Wohnungsmarkt auch privat ist. Der Wohnungsmarkt ist in erster Linie ein Markt. In erster Linie brauchen wir die Kraft des Marktes.

(Michael Hofmann (CSU): Sehr gut!)

Dort, wo der Markt nicht funktioniert, kommt dann die Korrektur.

Durch die Verantwortungskoalition auf Bundesebene haben wir jetzt gerade umfangreiche Gesetzesänderungen. Wir haben beispielsweise den Bau-Turbo sowie weitergehende Reformen im Baugesetzbuch.

Lieber Florian Herrmann, wir haben auch bei uns in Bayern Verbesserungen, Beschleunigungsmaßnahmen und Entbürokratisierungsmaßnahmen in der Bayerischen Bauordnung. Deswegen machen drei Jahre auch Sinn. Es braucht keine Verlängerung der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht um, wie Sie fordern, fünf Jahre, sondern es reichen drei Jahre.

Meine Damen und Herren, Sie sehen, es geht da schon auch sehr viel ums Detail. Da geht es sehr viel um Feinheiten.

Frau Kollegin, ich halte deswegen das, was jetzt geplant und in der Verbandsanhörung ist, für richtig.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Herr Kollege, bleiben Sie gerade noch am Rednerpult. Es liegt eine Meldung zu einer Zwischenbemerkung vor. Das Wort hat die Kollegin Sabine Gross, SPD-Fraktion.

Sabine Gross (SPD): Sehr geehrter Kollege Schmid, es ist ja schön, was Sie über Ihre Gutachten erzählen. In Ihrem eigenen Entwurf für die neue Verordnung steht aber, dass sich durch Ihre Maßnahmen bisher nichts geändert hat. Das müsste einen doch zum Umdenken anregen.

Das Zweite ist: Ich bin Verwaltungsrätin in einem kommunalen Wohnungsbauunternehmen. Wir haben auch einen Teil der Wohnungen verkauft; das waren vier Wohnungen, sechs Wohnungen. Und was ist passiert? – Die Umwandlung in Eigentum kam und dann auch die Eigenbedarfskündigung. Es gibt nämlich auch so kleine Städte wie bei uns, in denen es keine Mietshäuser mit zehn Wohnungen gibt. Durch das, was Sie vorhaben, werden ganze Gebiete völlig ausgeschaltet.

Wenn man sieht, dass es beim ersten Mal nicht geklappt hat, dann muss man es doch beim zweiten Mal besser machen.

Josef Schmid (CSU): Frau Kollegin, erstens habe ich selbstverständlich die Vorlage auch gelesen. Dort steht völlig richtig drin, dass es nach wie vor angespannte Wohnungsmärkte gibt. Deswegen habe ich vorher ja auch gesagt, dass es nicht um die Abschaffung geht. Es geht um die Frage, wie viele Wohnungen es sind und um wie lange verlängert wird. Ich habe überhaupt nicht bestritten, dass es eine Notwendigkeit zur Verlängerung gibt.

An diesen vier Wohnungen und den Eigenbedarfskündigungen – da muss man sofort aufhorchen – merkt man, dass Sie offenbar kein privates Eigentum mehr wollen. Sie wollen auch nicht, dass jemand, der eine Mietwohnung hat, weil er sie für sich selber kauft, dann vielleicht auch selber in diese einzieht. Sie wollen auch nicht, dass eine kleinere Anzahl von Wohnungen erworben wird, um sie zum Beispiel an Familie usw. zu vermieten.

Wir wollen das aber. Wir sind auch die Partei des Eigentums, meine Damen und Herren.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Danke schön, Herr Kollege. – Nächster Redner ist für die AfD-Fraktion der Abgeordnete Benjamin Nolte. Herr Abgeordneter, Sie haben das Wort.

(Beifall bei der AfD)

Benjamin Nolte (AfD): Sehr geehrter Herr Vizepräsident, liebe Kollegen! Die SPD bemängelt zu Recht, dass die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt dramatisch und in den letzten Jahren auch immer schlimmer geworden ist. Die SPD hat auch recht, dass immer mehr Mieter mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen, in Großstädten sogar teilweise die Hälfte. Mit der Wohnungslosigkeit spricht

die SPD einen wichtigen Punkt an. Besonders dramatisch ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt übrigens im SPD-regierten München, aber das nur am Rande.

Wenn es um die Lösung für die genannten Probleme geht, versagt die SPD jedoch wieder einmal komplett. Hintergrund dieses Dringlichkeitsantrags ist, dass Sie von Ihrem allgemeinen Totalversagen ablenken wollen. Die Probleme löst man nicht, indem man den Genehmigungsvorbehalt um fünf statt um drei Jahre verlängert oder auf Wohngebäude mit mehr als drei statt mehr als zehn Wohnungen anwendet. Explodierende Bau- und Energiekosten, Inflation, Bürokratiewahnsinn und exorbitante Steuerbelastung, das sind die Gründe, warum bezahlbarer Wohnraum für immer mehr Menschen zur Mangelware wird. Auch wenn Sie es nicht hören wollen: Natürlich ist auch die illegale Masseneinwanderung ein entscheidender Faktor. Wenn Sie weiterhin Woche für Woche Tausende Ihrer lieben Gäste nach Bayern importieren, dann ist es doch kein Wunder, dass der Wohnraum für die einheimische Bevölkerung knapp wird.

Die Ursachen für diese dramatische Wohnungsnot liegen in Ihrer desaströsen Wirtschaftspolitik, Energiepolitik und Migrationspolitik. Sie behaupten, bezahlbaren Wohnraum schaffen zu wollen, und kommen dann mit solchen lächerlichen Alibi-Anträgen. Dafür gibt es für mich nur drei mögliche Erklärungen: Ignoranz, völliger Realitätsverlust oder schlicht und einfach Bösartigkeit. Wir lehnen den Antrag ab. – Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

(Beifall bei der AfD)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Danke schön, Herr Abgeordneter. – Der nächste Redner ist Herr Kollege Martin Behringer für die Fraktion der FREIEN WÄHLER. Bitte, Sie haben das Wort.

Martin Behringer (FREIE WÄHLER): Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen, meine sehr geehrten Damen und Herren! Herr Nolte, auch wenn wir von den Regierungsfraktionen gegen diesen Dringlichkeitsantrag stimmen werden, möchte ich feststellen, dass Sie immer wieder ein Beispiel dafür finden, dass die Migration

an der momentanen Situation schuld sei. Bei Ihnen geht es immer und immer wieder um die Migration. Wir haben es Ihnen schon oft genug gesagt: Lassen Sie sich doch einmal andere Argumente einfallen. Forschen Sie ein bisschen nach, damit Sie nicht immer wieder die gleiche Platte auflegen müssen. Das ist langsam wirklich unerträglich.

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

Nun zum Dringlichkeitsantrag der SPD. Herr Kollege Schmid hat dazu schon einiges gesagt. Lassen Sie mich noch ein paar Punkte hinzufügen. Wenn man diesen Dringlichkeitsantrag so liest, glaubt man, das wäre ein ganz großer Schritt für den Mieterschutz. Sieht man jedoch genauer hin, stellt man fest, dass dies kein Fortschritt, sondern politischer Aktionismus ohne Rücksicht auf Recht, Verhältnismäßigkeit und Realität ist. Was hier gefordert wird, hört sich zwar sehr mutig an, ich bin jedoch der Meinung, dass das absolut unverantwortlich ist.

Wir haben eine Begrenzung. Der Bund hat den Ländern mit § 250 des Baugesetzbuchs bewusst eine begrenzte und klar geregelte Ermächtigung gegeben. Bayern setzt diese Ermächtigung seit 2023 mit einem präzisen und austarierten Modell um: Fünfzig Gemeinden, Schutz für Häuser mit über zehn Wohnungen, klare Gutachtengrundlage. Die Staatsregierung verlängert dieses Modell jetzt sauber, seriös und rechtssicher um ein Jahr.

Was fordern Sie? – Eine Verlängerung um fünf Jahre, ohne Daten und ohne Rechtsgrundlage, einfach ins Blaue hinein, in dem Fall ins Rote. Außerdem fordern Sie eine Absenkung der Schwelle auf mehr als drei Wohnungen. Das wäre ein Eingriff in die Rechte von Ztausenden von Kleineigentümern. Nach meiner Ansicht geht das gar nicht. Das ist kein Mieterschutz, das ist ein Schlag ins Gesicht all jener, die mit viel Eigenkapital und harter Arbeit ein kleines Mehrfamilienhaus geschaffen haben. Sie tun so, als wären diese Menschen die großen Treiber des Drucks auf dem Wohnungsmarkt. Dabei wissen Sie ganz genau, dass genau das Gegenteil der Fall ist.

Eine weitere Verlängerung wäre nur aufgrund eines neuen Gutachtens verhältnismäßig. Aber dieses konnte vor dem Auslaufen der Bundesregelung gar nicht erstellt werden, weil der Bund erst mit dem Bau-Turbo Ende Oktober 2025 überhaupt Klarheit geschaffen hat. Sie fordern also Maßnahmen, von denen Sie wissen müssten, dass sie rechtlich nicht haltbar sind. Das ist zwar mutig, aber absolut fahrlässig.

Herr Kollege Schmid hat sehr ausführlich über den Milieuschutz gesprochen. Ich kann mir daher weitere Ausführungen dazu sparen. Wir stehen für eine realistische, verhältnismäßige und rechtssichere Lösung, die Mieterinnen und Mieter tatsächlich schützt. Sie präsentieren dagegen einen Antrag, der weder auf soliden Daten noch auf einer tragfähigen Rechtsgrundlage beruht. Dieser Antrag würde am Ende mehr Schaden als Nutzen stiften. Wir schützen den Mieter, Sie betreiben Symbolpolitik.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN und der CSU)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Herr Kollege, mir liegt eine Meldung zu einer Zwischenbemerkung vor. Dazu hat Frau Kollegin Sabine Gross von der SPD-Fraktion das Wort.

Sabine Gross (SPD): Sehr geehrter Herr Kollege Behringer, es ist hochinteressant, dass Sie mit der Zeit nicht zurande gekommen sind; denn zum Beispiel Niedersachsen oder NRW haben es geschafft und verlängern um fünf Jahre. Dort wird der Mieterschutz zumindest auf Gebäude mit sechs Wohnungen erweitert. Ich frage mich deshalb, warum es die Staatsregierung nicht hingebbracht hat, rechtzeitig ein Gutachten zu erstellen.

Martin Behringer (FREIE WÄHLER): Für uns reicht der Schutz ab zehn Wohnungen und nicht schon ab sechs Wohnungen. Sie haben sogar einen Schutz ab drei Wohnungen gefordert. Das ist uns einfach zu viel. Ich bin der Meinung, dass die Regelung so, wie sie von der Staatsregierung vorgelegt wurde, richtig ist.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN und der CSU)

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

Jürgen Mistol (GRÜNE): Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Wer sein Zuhause verliert, der verliert Sicherheit, soziale Beziehungen und oft auch die Chance, im Viertel oder auch im Dorf zu bleiben. Ein Land, das sich die soziale Marktwirtschaft auf die Fahnen schreibt, darf beim Schutz von Mieterinnen und Mietern nicht auf halbem Weg stehen bleiben. Mit diesem Dringlichkeitsantrag wird gefordert, die bayrischen Spielräume beim Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen voll auszuschöpfen. Das ist möglich und aus unserer Sicht auch überfällig.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt hat in den letzten Jahren massiv zugenommen, während bezahlbare Wohnungen rarer wurden. Immer mehr Haushalte müssen weit mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Gerade in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist die Umwandlung in Eigentum ein Treiber für Verdrängung. Wer es mit sozialer Wohnungspolitik ernst meint, der muss hier gegensteuern.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Zwei Punkte sind uns dabei besonders wichtig, nämlich Verlässlichkeit und die Gleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger. Es geht darum, dass Regeln nicht nur auf dem Papier gut klingen, sondern dass sie dauerhaft in der Praxis schützen, und zwar alle, die von dem angespannten Wohnungsmarkt betroffen sind.

Erstens. Verlässlichkeit. Der Bund erlaubt eine Verlängerung der Umwandlungsschutzregelungen um bis zu fünf Jahre. Die Staatsregierung will jedoch nur eine Verlängerung um ein Jahr bei der Gebietsbestimmungsverordnung und eine Verlängerung um

drei Jahre beim Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Wie sollen sich denn Kommunen, Mieterinnen und Mieter auf Schutzinstrumente verlassen können, wenn diese im Jahres- oder im Dreijahrestakt politisch zur Disposition gestellt werden, vom bürokratischen Aufwand ganz zu schweigen? Bei der Mietpreisbremse erleben wir seit Jahren genau dieses Muster. Sie wurde mehrfach befristet eingeführt, verlängert und nachjustiert. Jetzt wurde sie erneut bis ins Jahr 2029 verlängert. Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt.

Wenn das Ziel "bezahlbare Wohnungen in angespannten Märkten" über die Jahre gleich bleibt, müssen wir dann ständig über das Ob und Wie verhandeln, statt den Ländern einen stabilen und langfristigen Rahmen zu geben und diesen in Bayern konsequent auszuschöpfen?

Zweitens. Gleichbehandlung. Nach aktueller bayerischer Linie sollen die strengen Umwandlungsvorgaben nur für Gebäude mit mehr als zehn Wohnungen gelten. Die Ermächtigung im Baugesetzbuch erlaubt längst, den Genehmigungsvorbehalt schon ab mehr als drei Wohnungen festzulegen. Genau das wird mit dem Dringlichkeitsantrag der SPD gefordert, und genau das unterstützen auch wir GRÜNE. Ganz ehrlich: Ist denn die Mieterin oder der Mieter in einem Vierfamilienhaus weniger schützenswert als ein Mieter oder eine Mieterin in einem 20-Parteien-Block? Gerade in kleineren Häusern sind die sozialen Netzwerke oft eng. Dort sind Nachbarschaften gewachsen, sodass eine Verdrängung besonders hart wäre. Das darf kein blinder Fleck der bayrischen Verordnung bleiben. Wer künstlich den Schutz an einer Grenze von zehn Wohnungen festmacht, entscheidet politisch, dass ein großer Teil der Mieterinnen und Mieter außen vor bleibt.

Kolleginnen und Kollegen, wir GRÜNE fordern mehr Ernsthaftigkeit beim Kampf gegen überbordende Mietpreise. Die Staatsregierung sagt zwar, wir verlängern. Aber sie verlängert eben zu kurz, zu schwach, mit zu vielen Ausnahmen. Die Frage ist: Wollen

wir wohlklingende Texte in Hochglanzbroschüren, oder wollen wir wirklich alles tun, was rechtlich möglich ist, um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung zu schützen?

Deswegen stimmen wir diesem Dringlichkeitsantrag zu. Wir erwarten von der Staatsregierung mehr als Lippenbekenntnisse. Wer es ernst meint mit bezahlbarem Wohnen in Bayern, der muss in erster Linie sicher dafür sorgen, dass wieder genügend günstige Wohnungen neu entstehen. Er muss aber auch die Weichen so stellen, dass Menschen auch morgen noch in den Vierteln leben können – sicher, bezahlbar und ohne Angst vor Verdrängung.

(Beifall bei den GRÜNEN sowie Abgeordneten der SPD)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Danke schön, Herr Kollege. – Für die Staatsregierung spricht jetzt Herr Staatsminister Christian Bernreiter. Herr Staatsminister, Sie haben das Wort.

Staatsminister Christian Bernreiter (Wohnen, Bau und Verkehr): Sehr geehrter Herr Vizepräsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Unser gemeinsames Ziel ist die ausreichende Versorgung der Menschen in Bayern mit bezahlbarem Wohnraum. Das halte ich für uns fest. Dafür setzt sich die Bayerische Staatsregierung auch konsequent ein. Vorschriften zum Mieterschutz können helfen, die Folgen eines angespannten Wohnungsmarktes abzumildern. Das beste Mittel – das muss ich noch mal klar herausstellen – gegen Wohnungsnot und steigende Mieten ist halt einfach Bauen, mehr Wohnungen bauen. 90 % der neuen Wohnungen entstehen privat finanziert, frei finanziert. Da hat die Ampel-Regierung die letzten Jahre total versagt. Wenn ich jetzt höre, was Sie da alles sagen, dann steigt mein Blutdruck. Der Bau der 400.000 Wohnungen, die ins Schaufenster gestellt wurden, wurde all die Jahre versäumt.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Der frei finanzierte Wohnungsmarkt ist total zum Erliegen gekommen. Gott sei Dank ist heute Nacht das sehr stark umstrittene und völlig fehlgeleitete Heizungsgesetz – –

(Zuruf des Abgeordneten Toni Schuberl (GRÜNE))

– Sehr gut schaut es bei der BayernHeim aus! Das sind andere Dinge, die Sie da gemacht haben, die praktisch alles zerstört haben, was da war.

(Volkmar Halbleib (SPD): Wir müssen uns mit den Verhältnissen in Bayern befassen! Das ist Ihre Verantwortung, Wohnungsförderung zum Beispiel!)

Da müssen wir eigentlich wieder hin. Ich komme später noch darauf zurück. Das nützt nichts, wenn Sie da jetzt Anträge stellen. Das ist die Wahrheit.

(Volkmar Halbleib (SPD): Befassen Sie sich mal mit Ihrer eigenen Rolle als Landesminister!)

– Ich bin deutscher Meister! Lesen Sie es nach! Das ist im Bundestag gesagt worden.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN – Volkmar Halbleib (SPD): Deutscher Meister im Großsprechen!)

Der Freistaat Bayern hat mit Abstand die meisten sozial geförderten Wohnungen.

(Zuruf des Abgeordneten Volkmar Halbleib (SPD))

– Nein, schauen Sie halt nach. 25 % der geförderten Wohnungen wurden letztes Jahr in Bayern gefördert. Wir haben aber nur 15,5 % Anteil. Die Zahlen lügen doch nicht.

(Volkmar Halbleib (SPD): Es gibt doch einen Bewilligungsstopp!)

– Nein, es gibt überhaupt nichts. Wir haben einen Haufen Mittel zur Verfügung, zahlen aus und kommen gut voran.

(Beifall bei der CSU)

Der Grundsatz ist: Der frei finanzierte Wohnungsmarkt – –

(Zuruf des Abgeordneten Volkmar Halbleib (SPD))

– Herr Präsident, kann ich jetzt ausreden?

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Selbstverständlich können Sie ausreden.
Bitte.

(Volkmar Halbleib (SPD): Geht schon!)

Staatsminister Christian Bernreiter (Wohnen, Bau und Verkehr): Also, der frei finanzierte Wohnungsbau muss wieder Fahrt aufnehmen. Gerade in schwierigen Zeiten kann die Bau- und Immobilienbranche keine zusätzlichen Belastungen brauchen. Dafür müssen wir Vorschriften und Standards immer kritisch überprüfen. Ziel der Staatsregierung ist ein fairer Ausgleich zwischen den Interessen der Mieter auf der einen Seite und den Interessen der Vermieter auf der anderen Seite.

In Bayern gibt es aktuell zwei Genehmigungsvorbehalte für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten – das sind derzeit fünfzig bayerische Kommunen – und in Milieuschutzgebieten, was besonders für München relevant ist. Beide Regelungen laufen zum 31. Dezember aus. Ich kann sagen: Wir werden die noch vor Weihnachten verlängern.

Dabei müssen wir zwischen zwei Zielen abwägen: einerseits dem Schutz des Eigentums – dazu verpflichtet uns das Grundgesetz und auch die Bayerische Verfassung; auch die Investitionsbereitschaft beim Wohnungsbau muss berücksichtigt werden. Bei all den Dingen, die da eingeführt wurden – Berlin ist da ein besonders "leuchtendes" Beispiel –, könnte ich Ihnen viele Beispiele sagen, was da passiert ist. All die Dinge, von denen man gedacht hat, sie funktionieren, gehen schief, und Wohnungen werden nicht gebaut. Eingriffe wie das Umwandlungsverbot sind genau zu bedenken und sauber zu begründen.

Auf der anderen Seite steht das Grundbedürfnis der Menschen nach Wohnraum. Ich bin überzeugt davon, dass wir bisher einen guten Ausgleich gefunden haben. Bei mir ist in den letzten Jahren keine einzige Beschwerde eingegangen, von keiner der

beiden Seiten. Diese sinnvolle Abwägung setzen wir auch fort, wenn wir die beiden Regelungen verlängern.

Es gibt gar nicht so viele Flächenländer, die überhaupt solche Verordnungen haben. Neben Hamburg und Berlin ist mir nur Niedersachsen bekannt. Zu Nordrhein-Westfalen lasse ich gerade prüfen, was die Frau Kollegin Gross da gesagt hat.

Ich darf auf beide Dinge kurz eingehen. Das Umwandlungsverbot für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist in der Gebietsbestimmungsverordnung Bau geregelt und gilt seit der Festlegung der Gebietskulisse in fünfzig bayerischen Städten und Gemeinden für Wohngebäude ab elf Wohnungen. Die Evaluation durch unser Haus zeigt, dass die Umwandlungen tatsächlich genau dort, in diesen fünfzig Kommunen, stattfinden. Der Genehmigungsvorbehalt in den Kommunen ist daher grundsätzlich gerechtfertigt.

Gleichzeitig gibt es einen erheblichen bürokratischen Aufwand; das haben alle Redner gesagt. Die Grenze von zehn Wohnungen wurde eben nicht, lieber Herr Mistol, irgendwie politisch festgesetzt, sondern durch ein Gutachten. Das hat viel Zeit erfordert. Bisher ist es auch nicht angegriffen worden. Ich bin davon überzeugt, dass das sehr sachgerecht ausgearbeitet wurde.

Private Kleineigentümer von Häusern mit zehn oder weniger Wohnungen sind in ihrem Eigentumsrecht besonders schutzbedürftig. Sie bestimmen das Umwandlungsgeschehen auch nicht maßgeblich mit.

Unser Fazit: Unsere bestehenden Regelungen sind angemessen und sachgerecht. Deswegen verlängern wir sie um ein Jahr. Jetzt muss ich noch mal etwas sagen, weil ich überrascht bin, dass einfach so pauschal gesagt wird, verlängert halt noch um fünf Jahre. – Vielleicht machen das andere Länder aus politischen Gründen. Ich möchte das aber auch sachgerecht begründet wissen. Eine längere Laufzeit wäre nur nach einer umfangreichen Neubewertung der Gebietskulisse verhältnismäßig gewesen. Dazu hat tatsächlich, liebe Frau Kollegin Gross, die Zeit gefehlt. Die Ermäch-

tigungsgrundlage ist im Bau-Turbo geregelt; der wurde erst am 30. Oktober 2025 in Kraft gesetzt.

Ich kann Ihnen sagen: Wir haben das natürlich angeschaut. Es geht auch um die Mieterschutzverordnung. Kollege Eisenreich ist dafür zuständig. Da haben wir festgestellt, dass die fünfzig Kommunen, die in diesen angespannten Wohnungsmärkten sind, sich in den letzten beiden Jahren verändert haben. Da sind Kommunen, auch größere, herausgefallen, kreisfreie Städte, zum Beispiel die Stadt Passau in meiner niederbayerischen Heimat. Andere sind neu hineingekommen. Darum kann ich nicht einfach pauschal sagen, jetzt wird das halt mal verlängert, weil wir das so wollen. – Wir werden uns das sehr genau anschauen.

Jetzt zum Umwandlungsschutz in Milieuschutzgebieten: Den gibt es seit 2014. Er ist vor allem in den 36 Erhaltungssatzungsgebieten der Landeshauptstadt München relevant. Ziel ist, die angestammte Bevölkerung vor Verdrängung zu schützen. Der Genehmigungsvorbehalt ist hier unabhängig von der Gebäudegröße. Die Regelung auf Grundlage der Durchführungsverordnung Wohnungsrecht wurde bereits zweimal verlängert. Die werden wir nächste Woche auch wieder um drei Jahre verlängern.

Die zeitliche Befristung sichert die Verhältnismäßigkeit, und – das ist wichtig – der Eingriff in die Eigentumsfreiheit wird begrenzt.

Liebe Kolleginnen und Kollegen von der SPD, Bayern ist stark und erfolgreich – dazu stehe ich, da können wir in jede Diskussion einsteigen –, weil wir uns um alle kümmern, um die Mieterinnen und Mieter, aber natürlich genauso um die Eigentümerinnen und Eigentümer. Wenn ich jetzt wieder das Argument höre, da wird dann Eigenbedarf angewandt: Wir stehen dazu, dass sich auch junge Menschen selbst Eigentum bilden. Wenn man Eigentum hat und dann im Alter mietfrei wohnen kann, ist das nach wie vor die beste Altersvorsorge. Dazu stehe ich uneingeschränkt. Genehmigungsvorbehalte dürfen nur zu einer zeitweisen Stabilisierung des Bestands dienen. Sie können aber keine Dauerlösung sein. Wichtig ist ein verantwortungsvoller und

verhältnismäßiger Einsatz der vorhandenen Instrumente. Deshalb verlängern wir den Umwandlungsschutz mit Augenmaß, nicht mit der Gießkanne.

Ich kann an Sie nur appellieren, dass Sie uns in Berlin unterstützen. Ich sehe da nichts. Die Bauministerin Verena Hubertz könnte eine starke Unterstützung brauchen. Ich möchte dazu nicht mehr sagen. Ich glaube, dass sie sehr offen ist für unsere Vorschläge. In Berlin wird sie halt immer eingebremst. Ich bitte um Unterstützung.

Wir müssen schauen, dass der frei finanzierte Wohnungsmarkt wieder anspringt. Wir haben das im Koalitionsvertrag verankert: Abschreibungen, Sonderabschreibungen für Mietwohnungsneubau, Sonderabschreibungen für Mietwohnungen, die saniert werden müssen. Da haben wir einen großen Aufwand vor uns. Wir brauchen auch wieder steuerliche Anreize für Eigentumsbildung. Es wäre schön, wenn wir rasch vorankommen würden.

Ich würde Sie auch bitten, weil das auch ein Thema ist – das wollen Sie immer nicht hören –, dass auch bei den sozial geförderten Wohnungen die Jahresschreiben in Berlin auf fünf Jahre gestreckt werden, im ersten Jahr 4 %, dann 23 %, usw. Wenn wir hier eine deutliche Verkürzung hätten, könnten wir viel schneller auszahlen. Ich kann sagen: Fünf Jahre sind total utopisch. Ich bin Gott sei Dank schon ein bisschen länger im Amt. Ich war jetzt bei Spatenstichen, und eineinhalb Jahre später ist die Anlage fertiggestellt. Die sagen zu mir, ich will 100 % der Fördermittel haben – verständlicherweise. Die Bauministerin hat mir das zugesichert. Die Länder haben alle zugestimmt; aber der Finanzminister blockiert es.

Wir müssen beim Gebäudetyp E vorankommen; denn der ist, Gott sei Dank, vor wenigen Wochen, am Tag der Bauministerkonferenz in Berlin von den Damen Justiz- und Bauministerin nun vorgestellt worden. Da war aber der Plan, dass wir jetzt einmal ein Jahr lang diskutieren und schauen. Wir in Bayern haben das alles schon lange vorgemacht. Wir haben es auch öffentlich-rechtlich abgesichert. Auch das wäre ein Punkt, bei dem Sie uns unterstützen könnten, damit das Ganze vorankommt, statt hier

solche Anträge zu stellen, die weder sachgerecht sind noch in der Sache helfen, mehr Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Darum will ich nur sagen: Gehen Sie unseren Weg mit, unterstützen Sie uns in Berlin. Wir können da gemeinsam wirklich gut vorankommen. Wir arbeiten hier in der Koalition – auch in der Bauministerkonferenz – sehr eng zusammen. Meine Kolleginnen und Kollegen aus den anderen Bundesländern vertreten hier nahezu die gleiche Meinung. Darum müssen wir schauen, dass wir vorankommen. Der Dringlichkeitsantrag der SPD ist abzulehnen.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Danke, Herr Staatsminister. – Es liegen zwei Meldungen zu einer Zwischenbemerkung vor; für die erste hat der Kollege Jürgen Mistol von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN das Wort.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Herr Staatsminister Bernreiter, wir sind uns einig, dass wir die Eigentumsquote erhöhen wollen. Ich stelle aber auch fest, dass nicht nur die von Ihnen kritisierte letzte Bundesregierung

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

das nicht geschafft hat, sondern auch die vielen unionsgeführten Bundesregierungen vorher nicht. Ich bin jetzt seit zwölf Jahren im Landtag und kenne viele Wohnraumziele, auch der Bayerischen Staatsregierung. Deshalb habe ich eine konkrete Frage: Hat die Staatsregierung die selbst gesteckten Wohnbauziele auch in Zeiten – und in den letzten zwölf Jahren waren viele solcher Zeiten –, als die Baukonjunktur wirklich noch gebrummt hat, jemals erreicht? Und, wenn ja, in welchem Jahr soll das gewesen sein?

Staatsminister Christian Bernreiter (Wohnen, Bau und Verkehr): Wir sind sehr gut vorangekommen. Der Ministerpräsident hat in der Regierungserklärung dargestellt –

ich habe das selber herausgesucht –, dass in seiner Amtszeit 81.000 Wohnungen geschaffen wurden, die von uns gefördert wurden, egal ob es in Richtung Eigentum geht – unser Bayern-Darlehen war erfolgreich –, ob wir in studentischen Wohnungen unterwegs waren oder auch im geförderten Wohnungsbau.

Bei der BayernHeim habe ich ständig gehört, das seien alles Rohrkrepierer. – Jetzt höre ich nur: Wir sind so erfolgreich unterwegs und machen da zu viel, wir würden den anderen etwas wegnehmen. – Da müssen wir in eine Grundsatzdiskussion einsteigen. Wir werden die Ziele auch bei der BayernHeim erreichen – jetzt später, weil der Staat sich zurücknehmen muss, wenn andere die Aufgabe wahrnehmen wollen. Das sind jetzt in erster Linie die Kommunen, die städtischen Wohnbau-GmbHs, die wir aktuell sehr stark unterstützen, und wenn der frei finanzierte Wohnungsmarkt wieder anspringt, werden wir bei uns wieder einsteigen. Wir haben uns interne Ziele gesetzt. Die werden wir jetzt erreichen, und wir werden auch die 10.000 BayernHeim-Wohnungen erreichen. Da bin ich sicher, dass wir da auch sehr gut und rasch vorankommen.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Für eine weitere Zwischenbemerkung hat der Abgeordnete Oskar Lipp von der AfD-Fraktion das Wort.

Oskar Lipp (AfD): Geschätzter Herr Staatsminister Bernreiter, vielen Dank für Ihre Ausführungen. Ich zitiere einmal, Sie haben gesagt: "Wir brauchen auch wieder steuerliche Anreize für Eigentumsbildung." Habe ich das richtig verstanden? Sie haben auch gesagt, dass 90 % der Wohnungen privat gebaut bzw. finanziert werden. – Jetzt regieren Sie in Berlin mit. Wir haben schon seit mehreren Monaten nicht mehr gehört, dass auf Berlin geschimpft wird. Was halten Sie denn von den im Koalitionsausschuss in Berlin getroffenen Vereinbarungen, dass jetzt auch Sozialabgaben wie Renten- oder Krankenkassenbeiträge auf die Einnahmen aus Vermietungen und Verpachtungen erhoben werden? Führt das dazu, dass mehr Wohnungen im privaten Sektor gebaut

werden, oder nicht? Und wie wird sich das auf die Mietpreise auswirken, wenn weniger Wohnungen auf den Markt kommen bzw. verfügbar sind?

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Bitte, Herr Staatsminister.

Staatsminister Christian Bernreiter (Wohnen, Bau und Verkehr): Ich glaube, die letzte Frage können Sie sich selber beantworten: Wenn wenig gebaut wird, dann ist natürlich die Nachfrage höher als das Angebot, dann steigt der Mietpreis.

Zu den anderen Fragen sage ich: Das sind Diskussionen in Berlin. Ich verfolge da nicht jede Diskussion. Da werden wir uns natürlich entscheidend einbringen. Ich glaube, dass da bisher für die Zukunft keine Entscheidungen getroffen wurden, wie es mit dem Rentensystem insgesamt weitergehen wird. Die Diskussion ist da im Fluss. Es gibt eine Rentenkommission. Da schauen wir, was dabei herauskommt.

Ich kann nur sagen: Seit heute Nacht, wenn ich das richtig gelesen habe, ist das Heizungsgesetz Geschichte. Ich habe das Heizungsgesetz persönlich in den Koalitionsverhandlungen mit eingebracht. Das steht auch in unserem Abschnitt Bau und Verkehr. Das ist eingeleitet, dass sich alles verändern wird: Wir haben die Förderungen von EH40 wieder hin zu EH55 verändert. All die Dinge, die von der Seite aus ideologischen Gründen hineinverhandelt wurden, die nicht dazu geführt haben, dass mehr gebaut wurde, sondern eher deutlich weniger, sind Geschichte. Wir werden da auch noch weiter deutlich vorankommen.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold: Herzlichen Dank. – Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Die Aussprache ist hiermit geschlossen, und wir kommen zur Abstimmung.

Wer dem Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion auf Drucksache 19/9254 seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die SPD-Fraktion und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen! – CSU-Fraktion, die FREIEN WÄH-

LER sowie die AfD-Fraktion. Einzelne Stimmenthaltungen? – Sehe ich nicht. Damit ist dieser Dringlichkeitsantrag abgelehnt.