

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Zweiter Vizepräsident Alexander Hold

Abg. Maximilian Böttl

Abg. Johann Müller

Abg. Jürgen Mistol

Abg. Harry Scheuenstuhl

Abg. Felix Freiherr von Zobel

Staatssekretär Martin Schöffel

**Zweiter Vizepräsident Alexander Hold:** Ich rufe **Tagesordnungspunkt 10** auf:

### **Antrag der Abgeordneten**

**Maximilian Böttl, Jürgen Baumgärtner, Kerstin Schreyer u. a. (CSU),**

**Florian Streibl, Felix Locke, Martin Behringer u. a. und Fraktion (FREIE  
WÄHLER)**

**Steuerliche Förderung Wohnungsbau III:**

**Baukasten als Bauturbo - steuerliche Erleichterungen für mehr Wohnungen**

**(Drs. 19/9500)**

Ich eröffne die Aussprache. Die Gesamtredezeit der Fraktionen beträgt 29 Minuten. Die Redezeit der Staatsregierung orientiert sich dabei an der Redezeit der stärksten Fraktion. Erster Redner ist der Kollege Maximilian Böttl für die CSU-Fraktion. Bitte schön, Sie haben das Wort.

**Maximilian Böttl (CSU):** Sehr geehrtes Präsidium, liebe Kolleginnen und Kollegen! Unser Antrag zum Baukasten für mehr Wohnungen gibt uns heute dreimal Grund zur Freude: Erstens geht er zurück auf eine Initiative aus Bayern und Baden-Württemberg, von Klaus Holetschek und Manuel Hagel, zweitens gibt er uns die Gelegenheit zu demonstrieren, dass es auch funktionieren kann, wenn man einmal frei von Ideologie und einfach nur anhand der Fakten diskutiert, und drittens basiert er auf Maßnahmen, die alle schon erprobt sind. Deswegen heißt er auch "Baukasten". Alle Werkzeuge, die der Baukasten beinhaltet, funktionieren.

Vorweg mache ich zwei grundsätzliche Bemerkungen: Mehr Wohnraum entsteht nicht durch mehr Regulierung. Bestes Beispiel sind die Mietpreisbremse und alle darauf basierenden Folgeregelungen. Diese Bremse mag zwar augenscheinlich die schützen, die schon eine Wohnung haben; in Wirklichkeit bremst sie aber tatsächlich – das wissen wir auch aus Studien – den Neubau von Wohnungen, den wir so dringend brauchen, und auch, wenn sie gut gedacht war, schadet sie vor allem denen, die noch keine Wohnung haben.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Man möchte mit so etwas immer die großen Immobilienkonzerne treffen, weil die sich so gut als Feindbild eignen; aber tatsächlich trifft man immer die privaten Vermieter, weil 60 % aller Wohnungen in Deutschland Privatleuten gehören.

Schauen wir uns einmal das Ergebnis auf Bundesebene an: Wir haben auf Bundesebene 27,7 Milliarden Euro an Zuschüssen zur Miete und 6,7 Milliarden Euro für den Wohnungsbau. Das heißt also: Wir kümmern uns viermal mehr um die Symptome als um die Wurzel des Problems.

Das ist auch der Hauptpunkt: Wir bekommen sowohl die Kosten von Wohneigentum als auch die Mieten nur dann in den Griff, wenn es einfach mehr Angebot gibt und wenn nicht länger sehr viel Nachfrage viel zu wenig Angebot gegenübersteht und das dann die Preise nach oben treibt. Deswegen ist der Weg klar: Wir müssen einfacher und günstiger werden.

Das Kabinett hat erst heute wieder Maßnahmen dazu auf den Weg gebracht, zum Beispiel für den Einbau von Wohnungen in Bürogebäude, und nach der letzten Vereinfachung für die Aufstockung von Wohnraum haben wir damit jetzt ein weiteres Werkzeug im Baukasten.

Schaffen wir also den Rahmen dafür, dass schneller und mehr gebaut werden kann, sodass es am Ende auch günstiger wird. Daneben brauchen wir zusätzliche Anreize – das ist der Grundsatz, der in der Wirtschaftspolitik immer wieder gilt –, damit es sich überhaupt erst wieder lohnt, in Wohnungen und in Wohnraum zu investieren.

Auch da mache ich noch eine grundsätzliche Bemerkung: Wenn wir mit gezielten Steuererleichterungen im Bund jetzt spürbare Anreize setzen, dann wird das nicht zu weniger Steuereinnahmen führen. Das Gegenteil ist mit solchen Maßnahmen der Fall. Das ist mehrfach bewiesen. Das wird auch hier funktionieren. Durch steuerliche

Erleichterungen wird es mehr Bautätigkeit geben, und im Ergebnis könnten die Steuereinnahmen für den Staat sogar steigen.

(Beifall bei der CSU sowie Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

Um es mit der Antragsbegründung zu halten: "Denn für eine Wohnung, die ohne Erleichterungen" – darauf komme ich nachher noch zu sprechen – "gar nicht gekauft worden wäre, fiel auch gar keine Steuer an." So einfach ist die volkswirtschaftliche Logik an der Stelle.

Was können wir also tun? – Wir haben schon im Februar hier im Hohen Haus über das Wohnen diskutiert, und da hatte ich ein Beispiel gebracht: Eine junge Angestellte kauft im Großraum München eine Wohnung, 35 Quadratmeter. Die kostet so um die 200.000 Euro. Jetzt könnten wir als Staat sagen: Ja mei, das ist halt der Marktpreis. Wir könnten uns aber auch aufmachen und konkret handeln. Wir könnten die Menschen beim Vermögensaufbau unterstützen. Wir könnten die Eigentumsquote steigern; denn sie ist nämlich in den letzten zehn Jahren in Deutschland auf unter 50 % gefallen. Wir könnten auf das europäische Durchschnittsniveau kommen, das bei 70 % liegt. Wir könnten eine Zukunftsgarantie für junge Menschen anbieten, die zu 80 % Wohneigentum wollen; das wünschen sie sich. Wir könnten auch tatsächlich etwas gegen Altersarmut tun; denn meistens ist Altersarmut eben leider Mieterarmut.

Wir schlagen mit unserem Antrag deswegen konkret neun Werkzeuge in diesem Baukasten vor, die durch niedrigere Steuern die Kosten senken könnten und dann eben Anreize bieten. Ich greife jetzt nur drei davon heraus.

Erstens, die Grunderwerbsteuer. Ich bleibe bei meinem vorherigen Beispiel. Die Wohnung kostet 200.000 Euro. Die junge Angestellte müsste also 7.000 Euro an Grunderwerbsteuer bezahlen. In Nordrhein-Westfalen wäre es übrigens mehr als das Doppelte, und dort ist es ja höchstens halb so schön. Aber zusammen mit den Notarkosten, mit den Grundbuchkosten und mit anderen Nebenkosten sind wir dann schnell bei

10 %. Dann haben wir bei unserem Beispiel schon 20.000 Euro an zusätzlichen Kosten, wenn die Wohnung eh schon 200.000 Euro kostet.

Die Effekte sind dann ganz klar. Schauen wir uns zum Beispiel die Entwicklung bei der Grunderwerbsteuer in Bayern an. 2016 hatte man insgesamt Einnahmen über die Grunderwerbsteuer in Bayern von 1,8 Milliarden Euro. Als dann der Zins bis auf das Tief in 2021 herunterging, lagen die Einnahmen bei 2,5 Milliarden Euro. Das zeigt, wenn Anreize vorhanden sind – in diesem Fall war es der niedrige Zins –, steigen die Fallzahlen und bei uns die Steuereinnahmen. Mit dem steigenden Zins im letzten Jahr sind wir dann wieder bei unter 2 Milliarden Euro gelandet. Daran sieht man die Effekte.

Umso logischer wäre es jetzt, da der Zins noch einmal gestiegen ist auf über 4 %, dem etwas entgegensetzen. Deswegen sagen wir: Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, die Grunderwerbsteuer für die erste eigene Immobilie komplett zu streichen.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Der zweite Aspekt sind die Zinslasten, bei denen wir gerade schon gewesen sind. Wir sagen, die Zinslasten sollten bei einer selbstgenutzten Wohnung, also beim Eigenheim, steuerlich berücksichtigt werden. Mir konnte noch keiner richtig schlüssig erklären, warum eine Wohnung, die man vermietet, steuerlich Vorteile bringt, aber nicht, wenn man sie selbst bewohnt. Da könnte man wirklich helfen, und auch da wollen wir konkret etwas tun.

Drittens. Wir haben noch einen echten Hammer in unserem Baukasten; den könnten wir hinbekommen, wenn wir die Möglichkeiten der Abschreibung deutlich erweitern. Wir schlagen deshalb vor: Wer eine Mietwohnung kauft oder baut, sollte die Hälfte seiner Kosten in den ersten fünf Jahren tatsächlich steuerlich absetzen können. Das hätte Wucht, und das würde wirken, um den großen Problemen zu begegnen, die wir am Wohnungsmarkt haben.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, wenn wir das soziale Problem unserer Zeit wirklich angehen wollen, dann können wir das nicht im Klein-Klein und erst recht nicht mit Ideologie tun. Wir können es nur gemeinschaftlich angehen und auf Anreize und Ideen setzen.

Wir als CSU haben dazu noch mehr im Koffer: Bürgschaftsprogramme für junge Käufer, Finanzierungen über öffentliche Fonds, Hypothekenversicherungen, die die Zinslasten senken – man könnte noch über sehr viel mehr nachdenken. Wir laden dazu ein, hier mitzumachen, und bitten Sie herzlich um Zustimmung zu unserem Antrag.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

**Zweiter Vizepräsident Alexander Hold:** Danke schön, Herr Kollege. – Der nächste Redner ist für die AfD-Fraktion der Abgeordnete Johann Müller. Bitte, Sie haben das Wort.

(Beifall bei der AfD)

**Johann Müller (AfD):** Herr Vizepräsident, meine Damen und Herren Abgeordnete! Kollege Böttl, alles schön und gut. Vorab zur Steuer für den Grunderwerb: Die Grunderwerbsteuer können Sie nicht selbst ändern, weil sie eine Bundessteuer ist. Sie könnten aber jederzeit die Höhe der Grunderwerbsteuer ändern. Stellen Sie dazu einen Antrag, wir stimmen ihm zu, und schon haben unsere Immobilienkäufer einen Vorteil.

(Beifall bei der AfD)

Der Wohnungsbau steckt in einer tiefen Krise. Die Zahl der Baugenehmigungen befindet sich auf einem historischen Tiefstand. Familien können sich Eigentum kaum noch leisten. Gleichzeitig steigen die Mieten und die Baukosten immer weiter. Man möchte es nicht glauben, aber anscheinend haben das nun auch die CSU und die FREIEN WÄHLER begriffen.

Wir, die AfD-Fraktion, stimmen dem Antrag zu, auch wenn er aus unserer Sicht nur ein Berichtsantrag ist; denn eines ist offensichtlich: Ohne echte Entlastungen wird der Wohnungsbau nicht wieder anspringen.

Der Antrag benennt mehrere Maßnahmen, die grundsätzlich in die richtige Richtung gehen. Das sind zum Beispiel bessere Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsbau, die Wiederaufnahme der Eigenheimförderung, die Abzugsfähigkeit für Darlehenszinsen, der Wegfall der Grunderwerbsteuer beim ersten Immobilienkauf, Bürokratieabbau und Erleichterungen bei Neubau und Umnutzung. Viele dieser Punkte fordert die AfD bereits seit Jahren. Gerade die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Wohnimmobilie ist überfällig. Wer heute Wohneigentum erwerben will, muss oft Zehntausende Euro allein für Steuern und Nebenkosten bezahlen. Für junge Familien und für Menschen mit mittlerem Einkommen wird Eigentumsbildung dadurch immer schwieriger. Das Ziel müsste aber doch genau das Gegenteil sein: mehr Eigentum, mehr private Vorsorge und mehr gesellschaftliche Stabilität.

Meine Damen und Herren, die Geschichte der Wohnungsbauförderung zeigt, dass steuerliche Anreize durchaus wirken können. Die früher gewährte Eigenheimzulage, Sonderabschreibungen im Mietwohnungsbau oder steuerliche Fördermodelle haben über Jahrzehnte dazu beigetragen, Wohnraum zu schaffen und Eigentumsbildung zu ermöglichen. Viele dieser Instrumente wurden später abgeschafft, häufig unter Verweis auf sogenannte Mitnahmeeffekte. Heute sehen wir die Folgen: zu wenige Wohnungen, zu hohe Preise und einen Wohnungsmarkt, der vielerorts kaum noch funktioniert.

Bemerkenswert ist dabei, dass zahlreiche Forderungen, die heute von den Regierungsfractionen aufgegriffen werden, von der AfD bereits früher eingebracht wurden. Wir haben wiederholt bessere Abschreibungsmöglichkeiten, weniger Bürokratie und Entlastungen beim Wohnungsbau gefordert. Auch die Abschaffung der Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums wurde von der AfD bereits im Bayerischen Landtag thematisiert. Ebenso haben wir strukturelle Entlas-

tungen bei staatlichen Förderverfahren verlangt. Unser Antrag zur Entlastung der Landkreise bei verzögerten Fördermittelauszahlungen wurde jedoch, wie bekannt, von CSU, FREIEN WÄHLERN, GRÜNEN und SPD abgelehnt.

Dabei bestätigt inzwischen sogar der Oberste Rechnungshof viele unserer Kritikpunkte. Der ORH-Bericht 2026 zeichnet ein deutliches Bild: immer mehr Förderprogramme, immer mehr Bürokratie, immer mehr Personalaufbau, aber nicht automatisch bessere Ergebnisse. Der Rechnungshof weist darauf hin, dass Bayern mittlerweile über 400 Förderprogramme hat, und kritisiert die zunehmende Komplexität staatlicher Förderstrukturen. Genau dieses Förderchaos erleben wir doch auch beim Wohnungsbau. Bauherren, Familien und Unternehmen kämpfen sich inzwischen durch einen Dschungel aus Formalien, Zuständigkeiten, Auflagen und Nachweispflichten.

Das eigentliche Problem auf dem Wohnungsmarkt ist aber nicht ein Mangel an Förderprogrammen, sondern das Problem ist ein Mangel an Wohnungen. Deshalb brauchen wir endlich einfachere und verlässlichere Rahmenbedingungen, weniger Bürokratie, niedrigere Erwerbsnebenkosten, schnellere Genehmigungen, steuerliche Entlastungen und mehr Planungssicherheit; denn Wohnungen entstehen nicht durch immer neue Förderrichtlinien, sondern sie entstehen, wenn sich bauen wieder lohnt.

Meine Damen und Herren, der Wohnungsmarkt braucht keine Ideologie. Er braucht Vernunft und vor allem keine halbherzigen Berichtsanträge. Er braucht richtige Anträge, wie sie von der AfD gestellt wurden.

(Beifall bei der AfD)

**Zweiter Vizepräsident Alexander Hold:** Herzlichen Dank. – Nächster Redner ist für BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Kollege Jürgen Mistol. Bitte, Sie haben das Wort.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Erst einmal zu Herrn Böttl: Ich war ein bisschen irritiert durch seine Aussage zur Mietpreisbremse, aber er ist jetzt gerade im Gespräch. Ich möchte den zuständigen Minister Eisenreich

zitieren, der 2025 bei der Verlängerung der Mietpreisbremse Folgendes gesagt hat: "Menschen mit normalem Einkommen [...] müssen sich das Leben in den Ballungsräumen weiter leisten können. Die Mietpreisbremse ist dafür ein wichtiges Mittel." – Sie müssen sich bei der CSU schon einmal einig werden: Finden Sie die Mietpreisbremse jetzt gut oder eben nicht gut?

Zurück zu diesem Antrag. Das Ziel des Antrags unterstützen wir ausdrücklich. Bayern wächst, wir brauchen mehr Wohnungen. Dafür braucht es engagierte und mutige Politik; denn die Wohnkrise bleibt ungelöst und drängend. Steuerliche Erleichterungen können helfen, dem lahmen Wohnungsbau neuen Schwung zu geben, aber sie sind eben nur ein Baustein von vielen. Ihr Antrag enthält gute Ansätze wie etwa die Streichung der Grunderwerbsteuer für das erste selbst genutzte Wohneigentum. Das ist ein Vorschlag, den auch wir GRÜNE bereits kürzlich eingebracht haben. Insgesamt halten wir die vorgeschlagenen Maßnahmen für sinnvoll und haben ihnen im Haushaltsausschuss zugestimmt.

Wenn Sie Wohnraum schaffen wollen, müssen Sie steuerpolitisch auch den Bestand in den Blick nehmen. Weniger Dokumentationspflichten bei Renovierungen sind okay. Eine Absenkung der Mehrwertsteuer auf Sanierungen wäre aber der konsequentere Schritt. Ich hoffe sehr, dass CSU und FREIE WÄHLER hier gemeinsam mit uns den Mut zu weiteren Schritten aufbringen.

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

Es kann nicht sein, dass sich Vermieterinnen und Vermieter, die seit Jahren etwa einer alleinstehenden Seniorin die Miete nicht erhöhen, am Ende noch mit dem Vorwurf der Liebhaberei durch das Finanzamt auseinandersetzen müssen. Es muss umgekehrt sein: Wer Wohnraum unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bereitstellt, soll steuerlich entlastet werden.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Neben steuerlichen Maßnahmen können wir in Bayern selbst mehr für bezahlbaren Wohnraum tun, ganz ohne auf den Bund zu warten. Apropos Bund: Es wäre wünschenswert, wenn die Staatsregierung ihren Draht nach Berlin nutzt, damit die Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches zur rechtlichen Absicherung des Gebäudetyps E endlich abgeschlossen wird; darauf warten wir wirklich lang genug.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Entscheidend bleibt aber: Steuererleichterungen ersetzen keine verlässliche Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Gerade für Berufseinsteiger, Auszubildende und Studierende ist die Wohnungssuche oft ein Spießrutenlauf; das muss sich ändern. Die soziale Wohnraumförderung ist und bleibt das zentrale Instrument für mehr bezahlbare Wohnungen. Umso alarmierender ist das schlechte Zeugnis, das die Bundesbauministerin der Staatsregierung kurz vor Pfingsten ausgestellt hat. Der bundesweite Rückgang bei der Förderung geht maßgeblich auf Bayern zurück. Der abrupte Förderstopp im vergangenen Jahr wirkt bis heute nach, trotz Sommer- und Herbstpaket. Ohne Bayern wären die Zahlen bundesweit gestiegen. Durch den Einbruch von über 60 % hierzulande ist die Gesamtbilanz bundesweit negativ.

Ja, Bayern investiert viel, rund 3,6 Milliarden Euro in diesem und im kommenden Jahr inklusive der Mittel aus dem Sondervermögen. Das ist viel Geld, aber es reicht nicht. Minister Bernreiter sagt selbst: Der Staat kann den Bedarf nicht allein decken. Dann nutzen Sie bitte auch die vorhandenen Möglichkeiten konsequent. Bayern sollte privates Kapital für die BayernHeim mobilisieren; denn derzeit bindet die BayernHeim überproportional viele Fördermittel, die den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und privaten Unternehmen fehlen.

Es fehlt also nicht am Bedarf, es fehlt auch nicht an einer leistungsfähigen Bauwirtschaft, es fehlt am Geld. Warum liegt bis heute kein finanzwirtschaftliches Konzept vor, um privates und institutionelles Kapital für die Wohnraumförderung zu gewinnen?

Wir GRÜNE haben zweimal Vorschläge gemacht, Sie haben sie abgelehnt, aber selbst nichts dazu vorgelegt.

Ebenso notwendig ist aus unserer Sicht eine verbindliche mehrjährige Finanzierungszusage im Haushalt. Die Branche braucht Planungssicherheit und klare Rahmenbedingungen. Steuerliche Erleichterungen können Teil der Lösung sein. Deswegen stimmen wir Ihrem Antrag auch zu.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Zweiter Vizepräsident Alexander Hold:** Herzlichen Dank, Herr Kollege. – Nächster Redner ist für die SPD-Fraktion der Kollege Harry Scheuenstuhl. Herr Kollege, Sie haben das Wort.

**Harry Scheuenstuhl (SPD):** Sehr geehrter Herr Präsident, Hohes Haus! Vielen Dank für die Auftragsarbeit. Anscheinend haben CSU und FREIE WÄHLER jetzt auch den Wohnungsbau entdeckt; denn etwas anderes als eine Auftragsarbeit scheint das nicht zu sein.

(Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER): Da warst du noch gar nicht im Landtag, da haben wir das schon debattiert!)

Man hat vorher schon gehört, dass das nur die Zusammenführung bestehender Maßnahmen ist. Es ist natürlich auch nicht schlecht, wenn man einmal innehält und darüber nachdenkt, wir bräuchten vielleicht ein paar mehr Wohnungen, und dann schaut: Was hat man früher gemacht? Es war ja nicht alles schlecht. So sehe ich das. Deswegen ist das für mich eine Auftragsarbeit.

Es ist nur ein Berichtsantrag. Wenn man etwas Gescheites hätte machen wollen, hätte man gesagt: Jetzt machen wir etwas. Wir machen erstens, zweitens, drittens. – Nein, jetzt denken wir erst einmal darüber nach, was wir denn tun könnten. So weit ist die Staatsregierung heute: Sie sind beim Denken angekommen, aber anderen brennt es unter den Nägeln. Wir sehen, dass bereits bis Ende 2024 rund 233.000 Wohnungen

fehlen. Der Gesamtbedarf in Bayern wird steigen. Man rechnet in den nächsten fünf Jahren noch einmal mit 470.000 Wohnungen. Mit 78.000 Wohnungen pro Jahr werden wir es nicht schaffen, den Bedarf zu decken.

Natürlich ist nicht alles negativ. Es ist erfreulich, dass am Himmel die Baukonjunktur anzieht und die Baugenehmigungen mehr werden. Das reicht immer noch nicht. Das zeigt aber natürlich, dass der Bedarf da ist, dass Menschen sich ein Eigenheim wünschen, dass Menschen sich eine ordentliche Wohnung wünschen und eben nicht, wie wir schon zum Beispiel bei Studentenwohnheimen gesehen haben, hausen wollen, sondern wohnen. Das muss unser Ziel sein.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen sagt, dass es im Moment äußerst schwierig ist zu bauen. Die Anzahl der Wohnungen, die im Moment gebaut werden, ist sehr gering. Im Bund ist die CSU auch dabei, die FREIEN WÄHLER nicht

(Felix Freiherr von Zobel (FREIE WÄHLER): Die SPD auch!)

– die SPD natürlich auch; der Satz war noch nicht fertig. Der Bund möchte sich auf Betreiben der SPD auch im Rahmen des Sondervermögens beteiligen. Mit Wucht will die Bayerische Staatsregierung in den Jahren 2028 bis 2030 diese Gelder zur Verfügung stellen; ansonsten sind es im Moment nur Verpflichtungsermächtigungen. Wucht und Wohnungsbau-Turbo schauen meiner Meinung nach anders aus.

Es gibt zwei wesentliche Methoden, um den Wohnungsbau anzuschieben; wir sollten beides machen. Das eine ist natürlich die direkte Förderung, damit man die Menschen unterstützt, die ein niedriges Einkommen haben, die wenig auf die Seite legen können, aber vielleicht für unsere Zukunft mit mehreren Kindern gesegnet sind und ihnen auch ein ordentliches Zuhause bieten wollen, aber eben nicht so viel Geld haben. Das ist die direkte Förderung.

Die andere Möglichkeit ist eine Abschreibung. Das ist richtig, das muss man auch tun. Die Abschreibung ist mit Sicherheit die schnellste Methode, Geld in das System

zu bringen, aber sie ist in gewisser Weise auch ungerecht; denn derjenige, der viel Geld hat, viel Geld verdient – das soll er auch, das neide ich ihm nicht –, hat eine höhere Abschreibung. Warum bekommt dann der, der sowieso viel Geld hat, noch mehr obendrauf als der, der es dringend nötig hat? So ist aber das System. Man muss trotzdem darüber nachdenken.

Darum, so glaube ich, ist der Berichtsantrag richtig. Mir fehlt ein Wort darüber, wer das überhaupt bezahlen soll. Mit dem Geld der anderen, mit dem Geld der Kommunen, kann man schön umgehen. Da wird entlastet, da verlangen wir nichts mehr. Na ja, schön, aber wer zahlt es dann? Dazu wird überhaupt nichts ausgesagt. Ich hoffe, dass im Bericht etwas kommt. Es ist kein Termin genannt; es wäre schön, wenn es einen Termin gäbe. Das wäre ein Turbo, wenn man sagt: In drei Monaten geht es los, nächstes Jahr wird gebaut, haltet die Kellen bereit.

Die AfD stimmt dem Antrag auch zu, wobei sie eigentlich in ihrem Programm stehen hat, durch Vertreibung Wohnraum schaffen zu wollen. Das heißt, die Leute werden aus ihren Wohnungen vertrieben. Durch Remigration Wohnraum schaffen – so haben wir es gelesen. Das ist eine Zumutung. So kann Wohnungsbau nicht funktionieren. Wir hatten es schon einmal in Deutschland, dass durch Vertreibungen Wohnraum frei geworden ist. Das lehnen wir ab.

(Beifall bei der SPD)

**Zweiter Vizepräsident Alexander Hold:** Danke schön, Herr Kollege. – Nächster Redner ist für die FREIEN WÄHLER der Kollege Felix Freiherr von Zobel. Bitte schön, Sie haben das Wort.

**Felix Freiherr von Zobel (FREIE WÄHLER):** Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Herr Müller, wenn wir heute über Wohnungsbau sprechen, müssen wir schon ehrlich sein. Bayern verzeichnet im ersten Quartal 2026 12 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen, trotzdem bleibt die Lage selbstverständlich weiter angespannt.

Viele junge Familien, viele Menschen mit mittleren Einkommen spüren: Eigentum rückt weiter weg, und bezahlbarer Wohnraum wird knapper.

Gleichzeitig sehen wir, der Wille zum Bauen ist da, aber hohe Baukosten, gestiegene Zinsen, internationale Krisen und steuerliche Belastungen sorgen dafür, dass viele Projekte leider nicht umgesetzt werden können. Genau hier setzt der Antrag an: Wenn wir mehr Wohnungen wollen, müssen wir die Rahmenbedingungen insgesamt verbessern, nicht nur mit neuen Förderprogrammen, nicht nur mit weniger Regulierung, sondern auch mit dem Schwerpunkt Steuerrecht. Genau deshalb müssen wir an mehreren Stellschrauben gleichzeitig drehen.

Wir brauchen schnellere Verfahren, mehr Bauland und weiterhin eine gute kommunale Planung, aber eben auch bessere steuerliche Rahmenbedingungen; denn steuerliche Berücksichtigungen sind ein echter Bau-Turbo. Wer in Mietwohnungen investiert, braucht verlässliche und attraktive Abschreibungsmöglichkeiten. Eine zeitlich begrenzte Sonderabschreibung kann dazu beitragen, dass Projekte wieder wirtschaftlich und damit tatsächlich realisiert werden.

Genauso wichtig ist der Blick auf das Eigenheim. Für viele ist das eigene Haus oder die eigene Wohnung nicht nur ein Rückzugsort oder ein Stück Heimat, sondern auch eine Altersvorsorge. Wer zum ersten Mal eine Immobilie kauft, sollte deshalb nicht zusätzlich durch Grunderwerbsteuer und hohe Nebenkosten ausgebremst werden. Deshalb ist es wichtig, den Wegfall der Grunderwerbsteuer beim ersten Immobilienkauf zu prüfen. Auch die Abzugsfähigkeit von Darlehenszinsen für selbst genutzten Wohnraum verdient eine ernsthafte Prüfung. Gerade bei den heutigen Zinsen kann das für Familien den entscheidenden Unterschied machen, ob ein Objekt noch finanzierbar ist oder nicht.

Herr Scheuenstuhl, wichtig ist uns dabei, dass unser Antrag haushaltspolitisch verantwortungsvoll ist. Wir fordern nicht blind neue Steuervergünstigungen, sondern wir wollen einen Bericht, der beide Seiten betrachtet, mögliche Steuermindereinnahmen

auf der einen Seite, aber auch zusätzliche Einnahmen durch mehr Bautätigkeit auf der anderen Seite, also praktisch die Prüfung eines Konjunkturprogramms.

Klar ist: Eine Wohnung, die wegen schlechter Rahmenbedingungen gar nicht gebaut wird, bringt keinen Wohnraum, keine Steuereinnahmen, keine Wertschöpfung und keine Beschäftigung. Wenn steuerliche Erleichterungen dagegen dazu führen, dass wieder gebaut wird, kann sich das am Ende auch für den Staat rechnen. Wir brauchen beim Wohnungsbau einen Baukasten, also bessere Abschreibungen, Entlastung beim Eigentumserwerb, weniger Bürokratie bei Sanierung, praxistaugliche Regeln bei der Umwandlung von Gewerbe in Wohnen und steuerliche Rahmenbedingungen, die Investitionen dementsprechend nicht verhindern, sondern ermöglichen.

Gerade in Bayern, mit starkem ländlichen Raum und wachsenden Ballungsräumen, brauchen wir beides: mehr Mietwohnungen und mehr Chance auf Eigentum. Wer Eigentum schafft, entlastet langfristig auch den Mietmarkt, und wer den Bau von Mietwohnungen erleichtert, hilft den Menschen, die heute dringend bezahlbaren Wohnraum brauchen.

Deshalb ist der Antrag richtig. Er ist pragmatisch, er ist technologie- und investitions offen, und er nimmt die Realität der Menschen ernst. Wir müssen auch wieder anfangen – der Kollege Böttl hat es schon gesagt –, beim Wohnungsbau nicht nur darüber zu reden, was alles nicht geht, sondern wir müssen darüber reden, wie wir das Bauen ermöglichen und erleichtern. Dazu gehört, dass wir private Investitionen als Teil der Lösung verstehen; denn ohne private Bauherren, ohne Familien, ohne mittelständische Investitionen und ohne Wohnungsunternehmen wird es uns nicht gelingen, ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen.

Dieser Antrag ist deshalb kein "Wünsch-dir-was", sondern ein sachlicher Prüfauftrag. Wir wollen wissen: Welche steuerlichen Maßnahmen bringen tatsächlich mehr Wohnraum? Welche Entlastungen helfen Menschen beim Eigentumserwerb? Wo führen bessere Rahmenbedingungen am Ende sogar zu mehr Einnahmen für den Staat?

Deshalb bitte ich um Zustimmung.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN und der CSU)

**Zweiter Vizepräsident Alexander Hold:** Danke schön, Herr Kollege. – Für die Staatsregierung spricht jetzt Herr Staatssekretär Martin Schöffel. Herr Staatssekretär, Sie haben das Wort.

**Staatssekretär Martin Schöffel (Finanzen und Heimat):** Herr Vizepräsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Zunächst bedanke ich mich für den Antrag und die Diskussion heute. Ich möchte diejenigen, die mehrfach zum Ausdruck gebracht haben, dass es das erste Mal in diesem Jahr wäre, dass wir über Wohnungsbau sprechen, darauf hinweisen, dass wir in diesem Jahr schon oft die Frage der Wohnraumförderung und der Schaffung von neuem Wohnraum erörtert haben. Ich konnte jetzt in der Kürze der Zeit nicht feststellen, ob die, die heute gesprochen und das in Abrede gestellt haben, sich damals vielleicht sogar selbst zu Wort gemeldet haben.

Für uns als CSU-Fraktion und Staatsregierung ist es natürlich extrem wichtig, dass die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Bayern und in Deutschland deutlich verbessert werden und so auch mehr Wohnungen gebaut und geschaffen werden können.

Zweiter Punkt, zum geförderten Wohnungsbau: Wir stellen mit diesem Doppelhaushalt so viele Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung wie nie zuvor – Gelder des Freistaates Bayern und auch Gelder des Bundes, die dafür mit eingesetzt werden. Deswegen kann man für die Staatsregierung und die Regierungsfaktionen nur sagen, dass wir in diesem Bereich sehr viel Geld aufwenden, um den Wohnungsbau zu fördern.

Wir wollen aber vor allem auch, dass der nicht geförderte Wohnungsbau besser vorgebracht wird, und deswegen geht es darum, Rahmenbedingungen zu schaffen, die es auch wieder lohnend machen, in neuen Wohnraum zu investieren. Da wundere

ich mich schon, dass gerade auch Vertreter der SPD und der GRÜNEN hier weniger Vorschriften für Vermieter und Wohnungsinvestoren einfordern. Ich könnte eine ganze Liste von Maßnahmen aufzählen, die die Ampel-Bundesregierung neu geschaffen bzw. verschärft hat. Sie hat Investitionen in neuen Wohnraum dadurch erst behindert und Rahmenbedingungen verschlechtert. Wir müssen diese Rahmenbedingungen aber relevant verbessern.

Übrigens, liebe Kolleginnen und Kollegen, sind auch Enteignungen, wie sie da und dort in anderen Bundesländern angedacht sind, mit Sicherheit der falsche Ansatz, um mehr Investitionen in Wohnraum zu generieren.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Ich kann nur sagen und will es deutlich unterstreichen: Natürlich kann auch das Steuerrecht einen wichtigen Beitrag leisten, um die Investitionen in Wohnraum weiter zu verbessern. Deswegen will ich darauf hinweisen, dass wir viele Dinge, die auch der Kollege Böttl zu Recht angesprochen hat, mehrfach in den Bundesrat eingebracht haben: Das ist die dauerhafte Wiedereinführung einer degressiven Abschreibung für den Mietwohnungsbau, um eben genau dem Interesse von Investoren entgegenzukommen, dass in den ersten Jahren ein großer Teil der Herstellungs- und Anschaffungskosten abgeschrieben werden kann.

Die steuerliche Förderung des Erwerbs von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein wichtiges Ziel, das wir auf Bundesebene endlich voranbringen wollen. Wir setzen uns deshalb auch für die Einführung eines Grunderwerbsteuerfreibetrags für den Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum ein, weil in der Tat natürlich auch wir feststellen, dass die Entwicklung der Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer Förderbedarf aufzeigt. Wir sind heute wieder auf dem Stand von 2018, aber bei deutlich gestiegenen Immobilienpreisen. Das ist kein gutes Zeichen, was den Erwerb von selbst genutztem Wohnraum anbelangt. Deswegen wäre auch hier eine Unterstützung oder eben die Schaffung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer zielführend.

Ähnliches gilt auch für die Erbschaft- und Schenkungsteuer, wo wir uns auf Bundesebene für höhere Freibeträge einsetzen, damit Immobilien der Familie eben auch im Eigentum der Familie bleiben können.

Das Problem ist, dass bisher auf Bundesebene für viele dieser Anträge keine Mehrheiten gefunden werden konnten. Darum ist der heutige Antrag ein Auftrag an die Staatsregierung, dass wir über verschiedene Modelle und Ansätze berichten sollen. Das werden wir selbstverständlich auch tun. Es wird aber bei vielen Fragestellungen auch notwendig sein, externen Sachverstand, wissenschaftliche Expertise, mit einzubeziehen und auch Institute zu beauftragen. Wir versprechen uns davon natürlich auch – wenn am Ende dann entsprechende Untersuchungen und Ergebnisse vorliegen –, dass wir dadurch dann auch auf Bundesebene im Bundesrat, bei anderen Bundesländern, noch einmal zusätzliche Argumente haben.

Wir werden den Auftrag also annehmen und uns weiterhin dafür einsetzen, dass die richtigen Modelle gefunden werden können, auch steuerrechtlich, die in Deutschland durchgesetzt werden können, um für mehr Wohnraum in unserem Land zu sorgen.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

**Zweiter Vizepräsident Alexander Hold:** Herzlichen Dank, Herr Staatssekretär. Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Die Aussprache ist hiermit geschlossen. Wir kommen zur Abstimmung. Der federführende Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen empfiehlt Zustimmung.

Wer dem Antrag von Abgeordneten der CSU-Fraktion und der Fraktion der FREIEN WÄHLER zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die CSU, die FREIEN WÄHLER, die AfD, die SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Einzelne Gegenstimmen oder Stimmenthaltungen? – Die gibt es nicht. Dann ist dem Antrag hiermit einstimmig zugestimmt worden.