

Überzeugung, dass mit den veränderten Rahmenbedingungen im NKF in der nächsten Zeit auch fristgerecht Abschlüsse von den Kommunen zur Verfügung gestellt werden können.

Was wir bereits vorliegen haben – das haben wir im Kommunalausschuss bereits erörtert –, wird auch Zug um Zug im Internet veröffentlicht. Es ist nicht so, dass wir aufgrund der fehlenden Abschlüsse keinen Überblick über die kommunale Finanzsituation haben. Diesen haben wir, die Situation ist bitter genug.

Es ist für die Kommunen selbst allerdings ein wichtiges Steuerungselement, die Abschlüsse zu erzielen, und dient weniger der Information des Landes. Es ist eine Eigeninformation, um den kommunalen Haushalt zu steuern. Ich finde, das ist kein Sachverhalt, bei dem man irgendetwas skandalisieren oder falsche Anschuldigungen an die Kommunen richten sollte. Wir stehen in engem Kontakt und haben hohe Erwartungshaltungen. Ich glaube, wir werden das zu einem guten Ende bringen. – Herzlichen Dank.

(Beifall von der SPD)

**Präsidentin Carina Gödecke:** Vielen Dank, Herr Minister Jäger. – Weitere Wortmeldungen, liebe Kolleginnen und Kollegen, liegen nicht vor, sodass ich die Beratung schließen kann.

Bevor ich zur Abstimmung über den Vorschlag des Ältestenrates, an den Kommunalausschuss zu überweisen, komme, möchte ich Sie darauf aufmerksam machen, dass gerade der von Frau Scharrenbach angesprochene Änderungsantrag der CDU Drucksache 16/1591 offensichtlich schon verteilt wird. Da er damit fristgerecht beim Sitzungsvorstand eingegangen ist, kann er gemäß § 79 Abs. 5 auch mit in den Ausschuss überwiesen werden.

Nach dieser Erklärung frage ich, wer der Überweisung des **Antrages Drucksache 16/1472** an den Ausschuss für Kommunalpolitik zustimmen möchte. – Gibt es Gegenstimmen? – Stimmenthaltungen? – Beides ist nicht der Fall. Damit ist der Antrag nebst **Änderungsantrag Drucksache 16/1591** an den **Ausschuss für Kommunalpolitik überwiesen** und wird dort in öffentlicher Sitzung abschließend beraten.

Wir kommen damit zu Tagesordnungspunkt

## **7 Mieterinnen und Mieter von der Maklercourtage entlasten**

Antrag  
der Fraktion der SPD und  
der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Drucksache 16/1470

Ich eröffne die Beratung und erteile für die antragstellende Fraktion der SPD Frau Kollegin Philipp das Wort.

**Sarah Philipp (SPD):** Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Der Wohnungsmarkt in einigen Städten in Nordrhein-Westfalen ist mehr als angespannt. In einigen Regionen wachsen die Leerstände, in Ballungsräumen wie Köln oder Düsseldorf explodieren die Mietpreise. Bei einer Neu- oder einer Wiedervermietung können Wohnungseigentümer die Höhe ihrer Kaltmiete frei bestimmen. Dadurch steigen proportional auch die Maklergebühren, ohne dass dieser Anstieg irgendwie gerechtfertigt wäre. An der Dienstleistung selbst ändert sich nichts, selbst die Wohnung bleibt die gleiche.

Daher wollen wir, dass die Maklergebühr nach dem Bestellerprinzip bezahlt wird. Wer die Leistung des Maklers in Anspruch nimmt, ganz gleich, ob Vermieter oder Wohnungssuchender, soll bezahlen. Vermittlungskosten dürfen nicht nur auf die Mieter abgewälzt werden.

Wir wollen außerdem eine Qualitätssteigerung in der Wohnraumvermittlung. Nur ausgebildete Immobilienkaufleute sollen als Maklerinnen oder Makler tätig sein dürfen, zumindest muss eine kaufmännische Ausbildung Voraussetzung für den Maklerberuf sein. Wenn Sie jemals in den Genuss gekommen sind, wie in einer mittelgroßen Viehherde von einem Makler durch eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung geschleust zu werden und dafür mehrere hundert Euro bezahlen mussten, werden sie unsere Forderung nach klaren Qualitätsstandards verstehen.

(Beifall von der SPD und den GRÜNEN)

Meine Damen und Herren, die Szenarien, in denen ein Maklerbüro beauftragt wird, sind in der Regel zwei: Wenn ein Mieter sich nicht selbst durch Internetportale und Zeitungsannoncen kämpfen möchte, um eine Wohnung nach seinen Vorstellungen zu finden, beauftragt er einen Makler. Dann muss er diesen natürlich auch bezahlen. Oder aber ein Vermieter möchte es sich ersparen, selbst nach einem passenden Mieter zu suchen, dann kann auch er einen Makler beauftragen. In diesem Fall sollten diese Leistungen vom Vermieter aber auch bezahlt werden.

Mieterverbände und selbst der Berufsverband der Immobilienberater und Makler zeigen sich offen für eine neue Regelung nach dem Bestellerprinzip. Das ist einfach und logisch. Wer bestellt, der zahlt auch.

(Beifall von der SPD)

In der Regel lauten die Gegenargumente wie folgt: Es werde schließlich niemand dazu gezwungen, eine Wohnung über einen Makler anzumieten. Ich habe mich heute Morgen einmal im Internet auf

Immobilien suche in Köln-Ehrenfeld begeben. Auf einer bekannten Immobilienplattform gibt es 51 verfügbare Wohnungen. Schränkt man die Suche auf Objekte ohne Provision ein, bleiben lediglich 13 übrig. Bei diesem Verhältnis, so meine ich, kann man schon von einer Art Zwang sprechen. Ohne Makler keine Wohnung, zumindest nicht in Köln-Ehrenfeld!

Manche sagen auch, diese gesetzliche Neuregelung führe nur dazu, dass die Vermieter die Maklergebühr auf die Kaltmiete umlegten. Das ist sehr unwahrscheinlich, denn dann würden Vermieter das Risiko eingehen, dass ihr Mietobjekt an Attraktivität verliert. Und: Vermieter werden ihren Preis am Markt erzielen, sie werden immer das nehmen, was die Nachfrage hergibt. Vielleicht vermitteln einige Vermieter ihre Immobilien dann auch wieder selbst.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, wir erwarten von Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen, dass sie mobil sind. Die Kosten eines Umzuges – insbesondere für Klein- und Geringverdiener, aber auch für Studenten – stellen eine erhebliche Belastung dar. Wir müssen dafür sorgen, dass die angespannte Lage am Wohnungsmarkt nicht durch die bisherige Regelung weiter verschärft wird. Dreimal umgezogen ist einmal abgebrannt. Das hat schon Benjamin Franklin gesagt. Das gilt heute mehr denn je. – Herzlichen Dank.

(Beifall von der SPD und den GRÜNEN)

**Präsidentin Carina Gödecke:** Vielen Dank, Frau Kollegin Philipp. Wenn ich richtig unterrichtet bin, war das Ihre erste Rede. Herzlichen Glückwunsch!

(Allgemeiner Beifall)

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen spricht Frau Kollegin Schneckenburger.

**Daniela Schneckenburger (GRÜNE):** Sehr verehrte Frau Präsidentin! Sehr geehrte Damen und Herren! Wir sprechen über ein Thema, bei dem sich die CDU nach ihren bisherigen Verlautbarungen weigert, überhaupt zur Kenntnis zu nehmen, dass es ein Problem gibt. Wir sprechen nämlich faktisch über die neue Wohnungsnot, und zwar nicht nur in Städten wie Hamburg, Berlin und München, die steigende Wohnpreise haben, sondern auch auf den Märkten Nordrhein-Westfalens, die insbesondere für Haushalte entsteht, die große Probleme haben, sich mit preisgünstigem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das sind beispielsweise Familien, die eine größere Wohnung brauchen, weil sie Zuwachs bekommen haben, das sind Menschen, die berufsbedingt umziehen müssen und sich in diesen Zentren mit Wohnraum versorgen müssen, das sind Menschen, die nicht in der Lage sind, Höchstpreise zu zahlen.

In dieser Situation tun wir Zweierlei:

Erstens. Wir sorgen als Land dafür, dass die soziale Wohnraumförderung genau an diesen Brennpunkten der Wohnraumversorgung in Nordrhein-Westfalen konzentriert wird.

Zweitens. Wir sorgen für Entlastung der Mieterinnen und Mieter, die sich insbesondere auch auf diesen Märkten bemerkbar machen. Die Kollegin hat das eben schon angesprochen. Wir schlagen vor, ein echtes Bestellerprinzip ins Wohnraumvermittlungsgesetz einzuführen und damit dafür zu sorgen, dass die Kosten der Wohnraumvermittlung – das ist gerade am Kölner Wohnungsmarkt deutlich gemacht worden, und das ist übrigens in anderen Wohnungsmärkten genauso nachvollziehbar – nicht auf die Menschen überwältzt werden, die sich in einer engen Marktlage eine Wohnung suchen müssen und insofern dieser Marktlage hilflos ausgeliefert sind.

(Beifall von den GRÜNEN)

Wer also die Musik bestellt, der bezahlt sie auch. Das soll die Regel sein. Wenn Mieterinnen und Mieter Makler beauftragen, dann bezahlen sie, wenn der Vermieter den Makler beauftragt, dann bezahlen sie auch die Maklerkosten.

Ich will Ihnen nur einmal sagen, was sich in den vergangenen Jahren bei den Maklerkosten bewegt hat – damit man sich insgesamt klar macht, was für eine Dynamik gerade in Regionen dahintersteckt, in denen die Mietwohncosten steigen.

Wenn die Mietkosten einer Wohnung in den vergangenen Jahren um 20 % gestiegen sind – so ist es in der gesamten Rheinschiene und in den Druckregionen –, steigt selbstverständlich auch die Maklercourtage an, ohne dass der Makler oder die Maklerin eine andere Leistung erbracht hätte – im Gegenteil: Die Nachfrage ist größer geworden, die Vermittlungsleistung ist einfacher. Schon allein deswegen hat es keinen Sinn, diejenigen, die von hohen Mieten und einem knappen Wohnraumangebot betroffen sind, zusätzlich mit Maklerkosten zu belasten. Das ist der eine Punkt, den wir regeln wollen.

Beim anderen Punkt geht es darum, die Qualifikation von Maklerinnen und Maklern auf sichere Füße zu stellen. Das ist übrigens ein Wunsch, der auch von den Maklern an uns herangetragen wurde – das nur nebenbei bemerkt, weil ich vermute, dass Sie gleich allerhand Gegenargumente bemühen werden, die allerdings einer sachlichen Grundlage entbehren.

(Klaus Vossemer [CDU]: Warten Sie mal ab!)

Auch die Makler und Maklerinnen haben gesagt: Wenn es sich um ein echtes Bestellerprinzip handelt, haben wir überhaupt kein Problem damit. Wir sind damit einverstanden, denn unsere Leistung wird in jedem Fall bezahlt. Wenn ihr euch auch noch dafür engagieren könnt, dass unser Berufsstand die

entsprechende Qualifikation hat, die man braucht, um sich in einem solchen Segment zu bewegen, sind wir euch ausgesprochen dankbar.

Wir sind mit der Bundesratsinitiative, die wir vorschlagen, auch nicht alleine in der Bundesrepublik. Es gibt andere Bundesländer, die in eine gleiche Richtung gehen, nämlich Hamburg, Berlin und auch Bremen. Hinzu kommen die Regionen, die genau wissen, warum es notwendig ist, für Menschen zu handeln, die bezahlbaren Wohnraum brauchen.

Um zu einem letzten unsinnigen Argument zu kommen, das die Kollegin eben schon genannt hat: Es wird gesagt, wir überwälzten nur Kosten auf die Mieterinnen und Mieter. – Wer in einer Situation wie in Düsseldorf und Köln als Vermieter im freifinanzierten Wohnungsmarkt nicht versucht, das Maximum für sich herauszuholen, geht aus seiner Perspektive mit der Situation auf dem Markt nicht angemessen um. Alle versuchen das. Wo das Maximum vorhanden ist, kommt es für Vermieter nicht darauf an, die Maklerkosten zu überwälzen. Im Gegenteil: Ich glaube, angesichts einer auskömmlichen Miete wäre das für Vermieterinnen und Vermieter durchaus tragbar. Für die Mieter wäre es jedenfalls eine Entlastung.

Insofern bitten wir um Unterstützung für die Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen in den besonders frequentierten Mietwohnungsregionen. – Danke schön.

(Beifall von den GRÜNEN und der SPD)

**Präsidentin Carina Gödecke:** Vielen Dank, Frau Kollegin Schneckenburger. – Für die CDU-Fraktion spricht Herr Kollege Vossemer.

**Klaus Vossemer (CDU):** Frau Präsidentin! Meine sehr geehrten Damen und Herren! Es ist schon bemerkenswert, Frau Kollegin Schneckenburger, dass Sie sich mit unseren Argumenten auseinandergesetzt haben, ohne Sie erst einmal angehört zu haben. Aber das gehört zum Politikstil in diesem Hause.

(Beifall von der CDU und der FDP)

Meine Damen und Herren, lassen Sie mich daher auch losgelöst vom Inhalt zunächst einige Worte über die Art und Weise verlieren, mit der die Mehrheit in diesem Haus Politik macht. Rot-Grün stellt immer wieder Anträge, die die Landesregierung zu Bundesratsinitiativen auffordert. Das kann man machen, wenn es in der Sache ernstgemeint ist. Es ist allerdings Klamauk und Show, wenn das eigentliche Ziel wie im vorliegenden Fall nur ist, im Vorwahlkampf Stimmung gegen die Bundesregierung zu machen.

(Beifall von der CDU und der FDP – Zuruf von der SPD: Sie machen das doch selbst!)

Was Sie hier beantragen, ist schon vor knapp zwei Jahren im Deutschen Bundestag beraten und abgelehnt worden. Jetzt kommen Sie und füllen lediglich den alten Wein in neue Schläuche. Meine Damen und Herren, das ist keine ernsthafte Politik.

(Beifall von der CDU und der FDP – Widerspruch von Daniela Schneckenburger [GRÜNE])

Sie springen jetzt mit Ihrem Antrag auf einen Debattezug auf, der bereits auf Bundesländerebene rollt. Das Land Hamburg plant demnach im Frühjahr 2013 eine entsprechende Bundesratsinitiative. Der von Ihnen vorgelegte Antrag ist daher völlig überflüssig.

Überflüssig ist allerdings auch die Bundesratsinitiative selbst. Denn das Timing spricht ausschließlich für Show und Wahlkampfgetöse. Wenn nämlich erst im Frühjahr 2013 eine Bundesratsinitiative gestartet wird, wissen alle, dass diese gar nicht mehr rechtzeitig abgeschlossen werden kann. Alles nur Show und Wortgeklingel.

Auch was nächstes Jahr genau im Bundesrat diskutiert werden soll, ist bis jetzt nicht bekannt. Bekannt ist allerdings schon heute, dass es Bundesländer gibt, die der Idee, die Sie mit Ihrem Antrag verfolgen, kritisch gegenüberstehen.

(Zuruf von der SPD: Wer denn?)

Aus Sicht der CDU-Landtagsfraktion können wir diese Bedenken sehr gut nachvollziehen.

Zum Inhalt. Der Antrag sieht mit Blick auf die Regelung, wer die Maklergebühren bezahlen soll, einen erheblichen, nicht gerechtfertigten Eingriff in die Vertragsfreiheit vor. Es handelt sich also um einen weiteren Beitrag aus der Abteilung „rot-grüner Staatsdirigismus“.

Ihre Forderung ist darüber hinaus auch noch unpräzise und unbestimmt formuliert. Sie schreiben, dass der Vermieter die Kosten für die Vermittlung der Wohnung „in der Regel“ tragen soll. Was soll das? Was heißt denn „in der Regel“? Hier ist der Antrag rechtlich unsauber und damit absolut unzureichend.

Wer zu welchen Teilen die Maklercourtage trägt, ist abhängig von der Region und vom Marktsegment. Köln und Düsseldorf können nicht generell für Nordrhein-Westfalen stehen. Hier kann die Situation – betrachtet man die verschiedenen Regionen in Deutschland – sehr unterschiedlich sein. Das gilt insbesondere auch für Kaufimmobilien.

Die Bedingungen unterliegen außerdem permanenten Veränderungen, die man eben nicht durch eine starre Einheitsregel beseitigen kann. Zudem gibt es für Wohnungssuchende immer umfangreichere und bessere Möglichkeiten, auch ohne Makler eine Wohnung zu finden – man denke nur an die entsprechenden Portale im Internet.

Darüber hinaus kann man Zweifel daran haben, dass die mit dem Antrag intendierte Änderung tatsächlich den Mietern zugutekommt. Würden dem Vermieter kraft Gesetzes die Kosten der Maklercourtage auferlegt, würden diese sehr wahrscheinlich – an dieser Stelle teilen wir Ihre Auffassung eben nicht – über eine entsprechende Erhöhung des Mietzinses letztlich dem Mieter zur Last gelegt. Hier haben Sie zu Recht die Wirkung des Marktes angesprochen, aber die Wirkung des Marktes wird sich in der von mir beschriebenen Weise entfalten.

Im Übrigen gilt schon heute nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Regelung der Wohnraumvermittlung, dass von Inhabern eines Wohnberechtigungsscheins vom Makler überhaupt keine Gebühr verlangt werden darf. Der Makler selbst darf im Übrigen auch keine Gebühr verlangen, wenn er sein eigenes Eigentum vermietet.

Im Hinblick auf die Forderung nach klaren Qualitätsstandards sollte man sich unserer Auffassung nach nicht alleine um die Ausübung des Berufes als Makler kümmern. Für viele weitere Berufe ist ebenfalls keine Berufsausbildung erforderlich, beispielsweise für Unternehmensberater, Journalisten, Fotografen, Politessen, Kellner/innen, Verkäufer/innen usw. Es scheint daher sinnvoller, meine sehr geehrten Damen und Herren, eine Regelung im Gesamtkontext zu treffen und nicht eine Tätigkeit solitär regeln zu wollen.

Bezogen auf die Wohnungswirtschaft kann man sich auch die Frage stellen, wie die Regelungen für Verwalter, deren Verantwortungsbereich durch verschiedene Pflichten immer größer ausfällt, aussehen könnten. Sollte man nicht eher hier über Qualitätsstandards nachdenken? Zu dieser Frage sollte die Landesregierung unserer Auffassung nach ebenso Stellung nehmen wie zu der Frage nach einer Gesamtregelung.

Fest steht, dass die Höhe der Maklergebühren heute schon geregelt ist. Sie darf maximal zwei Monatsmieten betragen. Wir wollen keinesfalls eine Regelung, die zu Mieterhöhungen führt. Genau diese Gefahr muss man bei dem hier vorliegenden Ansinnen jedoch im Auge behalten. Ich habe hierzu gerade etwas gesagt.

Außerdem stelle ich fest, dass eine geänderte Beantwortung der Frage, wer die Maklergebühren zahlt, nicht das generelle Problem des Wohnungsmangels in bestimmten Regionen löst. Hier ist die Landesregierung ebenfalls in der Pflicht, Vorschläge zu liefern.

Sehr geehrter Herr Minister, wir erwarten von der Landesregierung ein langfristiges Konzept zur Lösung dieser perspektivisch wichtigen Frage und keinen Wahlkampfklamauk der regierungstragenden Fraktionen. – Schönen Dank.

(Beifall von der CDU und der FDP)

**Präsidentin Carina Gödecke:** Vielen Dank, Herr Kollege. – Für die FDP-Fraktion spricht Herr Kollege Ellerbrock.

**Holger Ellerbrock (FDP):** Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Frau Philipp, Sie stellen den Problembereich Maklergebühren meiner Meinung nach in den richtigen Zusammenhang – es ist so von Ihnen intendiert – mit Wohnungsnot. Sicherlich haben wir in Nordrhein-Westfalen Gebiete mit erheblicher Wohnungsnot, insbesondere im Niedrigpreissektor: Rheinschiene, Bielefeld, Aachen, Münster. Wir haben aber auch andere Bereiche, in denen wir teilweise Leerstände oder einen völlig ausgeglichenen Wohnungsmarkt haben.

In den Bereichen, in denen wir Wohnungsengpässe haben, ist es sicherlich richtig, dass viele Personen die Leistungen der Makler als zu gering ansehen, dass sie sich über den Tisch gezogen fühlen. Einzelne schwarze Schafe mag es da sicherlich geben. Das will ich gar nicht infrage stellen. Aber ich glaube, wir sollten vorsichtig sein, dass wir, wenn es um geldwerte Leistungen eines Berufsstandes geht, diese nicht über einen Kamm scheren und einen ganzen Berufsstand diskreditieren. Das sollten wir, glaube ich, nicht tun. Einzelne negative Beispiele wird man immer finden.

(Beifall von der FDP und Klaus Voussem [CDU])

Meine Damen und Herren, wenn Sie jetzt die Wohnraumknappheit ansprechen – Frau Kollegin Schneckenberger hat in beredten, betroffenen Worten versucht ...

(Sigrid Beer [GRÜNE]: Frau Schneckenberger! – Zurufe)

– Ich habe es nicht verstanden!

**Präsidentin Carina Gödecke:** Die Kollegen machen Sie darauf aufmerksam, dass Sie aus Versehen Frau Schneckenberger gesagt haben und die Kollegin Frau Schneckenberger heißt.

**Holger Ellerbrock (FDP):** Frau Schneckenberger, ich bemühe mich.

Nachdem wir das geklärt haben, fahre ich fort: Sie hat mit beredten Worten in großer Betroffenheit dargestellt, dass es um die Wohnraumknappheit geht. Wir haben uns nicht nur im Ausschuss, sondern auch schon in den Haushaltsberatungen darüber ausgetauscht, dass zu schwarz-gelben Zeiten die Wohnraumförderung 1 Milliarde € betrug, die übrigens Kollege Grünberg ins Gesetz geschrieben haben wollte. Ich erinnere daran. Sie haben einen deutlich geringeren Beitrag. Lassen wir das einmal weg.

Kollege Vossemer, Vertragsfreiheit beachten – sicherlich eine wichtige Sache. Aber die Idee dieses Antrages ist nicht schlecht, indem man sagt: Wer bestellt, bezahlt. Wir nennen das Verursacherprinzip. Nur: Das Gegenteil von gut ist ja nicht schlecht, sondern gut gemeint.

Im Gegensatz zu Ihnen, Frau Schneckenburger, habe ich jetzt festzustellen, dass der Vermieter die zusätzlichen Kosten, die für ihn auftreten – im Übrigen handelt er völlig marktgerecht, wie Sie selbst fordern –, auf die Miete umlegt. Daraus folgt letztendlich, dass der Mieter über einen sehr viel längeren Zeitraum als normalerweise üblich einen erhöhten Mietzins zahlen muss. Das ist marktgerecht und wird auch so laufen. Alles andere wäre widersinnig.

Wir sagen: Wer bestimmt, dass der Vermieter die Kosten der Maklergebühren tragen muss, ist letztendlich dafür verantwortlich, dass der Mieter einen höheren Mietzins zu zahlen hat. Und davor wollen wir den Mieter schützen. Das kann nicht richtig sein.

(Beifall von der FDP)

Meine Damen und Herren, zu der Höhe der Miete hat Kollege Vossemer auch etwas gesagt. Wenn dem Antrag ein ehrliches Interesse zugrunde gelegen hätte – Konjunktiv! –, dann hätten Sie einen klaren Auftrag, eine klare Vorstellung für einen Bundesratsantrag formuliert. Aber hier geht es einfach nur darum, nach draußen populistisch etwas auszubreiten. Ich hätte gerne mit Ihnen über die Qualifikationen von Maklern diskutiert. Sicherlich kann man darüber reden. Das ist eine ganz vernünftige Sache.

Aber wer hier so einen Antrag einbringt und sofort direkte Abstimmung fordert, der will gar nicht diskutieren,

(Beifall von der FDP und der CDU – Zuruf von Sigrid Beer [GRÜNE])

der will, wie Frau Schneckenburger eben schon gesagt hat, ohne Kenntnis der Argumentation der CDU schon eine Bewertung vornehmen, der hat sein fundamentalistisch-missionarisch geprägtes tunnelorientiertes Weltbild vor Augen und ist an einer Diskussion nicht interessiert. Deswegen werden wir diesen Antrag ablehnen. Das ist klar. Schade, über manche Sachen hätte man wirklich reden können. Aber so, auf diese Art und Weise, ist es nicht möglich. – Schönen Dank.

(Beifall von der FDP – Vereinzelt Beifall von der CDU)

**Präsidentin Carina Gödecke:** Vielen Dank, Herr Kollege Ellerbrock. – Für die Piraten spricht Frau Kollegin Brand.

**Simone Brand (PIRATEN):** Sehr geehrte Frau Präsidentin! Meine Damen und Herren! Verehrte Zu-

schauer! Es gibt einige Berufe, die in der Öffentlichkeit leider keinen so guten Ruf haben: Investmentbanker, Gebrauchtgüterhändler, zuweilen Politiker. Immobilienmakler gehören allerdings auch dazu. Da muss man sich fragen: Warum ist das denn so? Es ist so, weil der geneigte Bürger nicht so ganz verstehen kann, dass er, dass zukünftige Mieter Kosten für einen Makler bezahlen sollen, die eigentlich vom Vermieter bezahlt werden müssten.

Eben wurde es schon erwähnt: das Bestellerprinzip. Es gilt überall. Das sagt die Lebenserfahrung. Nur da scheint es nicht gültig zu sein. Man sieht in einigen Situationen in Scripted Realities im Privatfernsehen wie „mieten kaufen wohnen“ bei VOX, dass der interessierte Mieter zu einem Makler geht. Dann bekommt er Wohnungen vorgestellt.

Das ist Quatsch. Das gibt es so gut wie überhaupt nicht. Wie sieht es in der echten Welt aus? Man schaut sich ein Inserat bei „ImmobilienScout“ oder in der Zeitung an und sieht eine interessante Wohnung. Per Mail oder Telefon nimmt man Kontakt auf. Gerade in großen Städten wird man mit Busladungen von Leuten durch diese Wohnungen geschleust. Der Makler hat überhaupt keine Ahnung. Wenn man Glück hat, bekommt man vielleicht einen Grundriss oder vielleicht ein bis zwei Fragen beantwortet.

Auf der anderen Seite darf man sich in der sogenannten freiwilligen Selbstauskunft fast nackig machen. Darin werden Fragen gestellt, wie: Hat man vielleicht geplant, irgendwann einmal Kinder zu bekommen? Hat man einen Goldhamster? Oder hat man vor, tanzen zu lernen? – Für diese vermeintliche Leistung des Maklers soll man als Mieter auch noch zwei Monatsmieten Provision – plus Mehrwertsteuer, versteht sich – bezahlen? Das heißt: Ich bestelle als Mieter nicht nur keine Leistungen vom Makler, sondern ich bekomme auch keine. Bezahlen darf ich das aber trotzdem.

Diesem Umstand wird die Bundesratsinitiative gerecht. Sie ist allerdings nur ein Schritt in die richtige Richtung und nicht die Lösung eines Problems. Ich sehe schon, dass der Versuch gestartet werden könnte, die Kosten zumindest in Teilen auf die zukünftigen Mieten aufzuschlagen. Man muss dann sehr sensibel mit dem Mietspiegel umgehen und ihn weiter beobachten.

In einigen Großstädten braucht man allerdings schon heute keinen Makler, weil ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen. Allerdings steht bezahlbarer Wohnraum nicht zur Verfügung. In Düsseldorf – Sie haben es angesprochen – haben sich die Wohnungsmieten drastisch erhöht. Aus dem Rathaus gibt es die lapidare Auskunft: Dann sollen die Leute halt außerhalb wohnen.

Der Bau sozialverträglicher Wohnungen muss deutlich mehr als bisher gefördert werden. Besonders deutlich wird das zurzeit beim Wohnraum für Stu-

den. Da greift man lieber auf Kasernen zurück, als vernünftige Studentenwohnungen zu schaffen.

**(Vorsitz: Vizepräsident Eckhard Uhlenberg)**

Wir hätten uns allerdings gewünscht, dass Sie Ziffer 2 Ihres Antrags nicht mit hineinpacken, damit nicht das Bestellerprinzip und die Berufsausbildung in einem Antrag stehen und somit jetzt direkt abgestimmt werden. Bezüglich Berufs- und Gewerbebefreiheit hätte es sicherlich noch Diskussionsbedarf gerade bei uns in den Ausschüssen gegeben.

Daher haben wir getrennte Abstimmung gefordert. Wir sind ganz ausdrücklich für Ziffer 1. Wir werden gegen Ziffer 2 stimmen, und müssen uns deshalb bezüglich des gesamten Antrags enthalten. – Vielen Dank.

(Beifall von den PIRATEN)

**Vizepräsident Eckhard Uhlenberg:** Vielen Dank, Frau Kollegin. – Für die Landesregierung spricht Herr Minister Kutschaty.

**Thomas Kutschaty, Justizminister:** Sehr geehrter Herr Präsident! Meine sehr verehrten Damen und Herren! Mit ihrem Antrag sprechen die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen ein wichtiges wohnungsbaupolitisches, aber auch ein wichtiges juristisches Thema an. Deswegen spricht hierzu jetzt der Justizminister. Dieses Thema beeinflusst auch den Wohnungsmarkt gerade in Ballungsregionen in Nordrhein-Westfalen.

Lassen Sie uns einmal von der Frage absehen, ob der Vorwurf, der im Übrigen nicht zutrifft – dazu sage ich Ihnen gleich noch etwas –, Klamauk ist. Was ist denn eigentlich sachlich begründet? Welche Aufgaben nimmt eine Maklerin bzw. ein Makler wahr, wenn er für den Vermieter tätig wird? Der Makler inseriert, er macht Besichtigungen, er prüft die Bonität, er besorgt beim Haus- und Grundeigentümerverband das Mietvertragsformular für den Vermieter und sorgt dann für die Unterzeichnung. Das alles sind eindeutig Vermieteraufgaben. Deswegen ist es sehr gut nachvollziehbar zu sagen: Wenn man die Aufgaben des Vermieters übernimmt, hat dafür auch der Vermieter die Kosten zu tragen.

Wenn wir berücksichtigen, wie hoch die Kosten bei einem Umzug für Mieterinnen und Mieter heute schon sind, ist es nur angezeigt zu überlegen, wie man zu einer gerechten Kostenverteilung kommen kann. Wenn ich die Kosten für den Umzug eines Mieters oder einer Mieterin anspreche, meine ich nicht nur die reinen Umzugs- und Renovierungskosten. Denn neben den beiden Monatsmieten plus 19 % Umsatzsteuer sind heute in der Regel drei Monatsmieten Kautionszahlung zu zahlen. Das heißt: Mieter sind erst einmal mit fünf Monatsmieten belastet, ohne einen einzigen Tag in der Wohnung gewohnt zu haben.

Diese hohen finanziellen Belastungen, die dann auf neue Mieterinnen und Mieter zukommen, sorgen dafür, dass die Flexibilität auf dem Wohnungsmarkt, die doch gerade Ihnen von FDP und CDU sehr gelegen sein müsste, nicht mehr gewahrt werden kann, insbesondere wenn wir erwarten, dass die Leute zum Arbeitsplatzwechsel bzw. zur Arbeitsplatzwahl mobiler sind.

Insoweit begrüßt die Landesregierung ausdrücklich diese Initiative. Ich darf Ihnen sagen, dass wir schon Gespräche darüber mit anderen Bundesländern führen.

(Beifall von Jochen Ott [SPD])

Das wurde gerade schon zu Recht gesagt. In Hamburg hat schon ein Gespräch mit der dortigen Justizsenatorin stattgefunden. Der Kollege Bauminister ist auch im Gespräch mit seinen Senatoren- und Ministerkollegen. Insofern sind wir dabei. Baden-Württemberg hat schon eine Länderabfrage gemacht, wie der Handlungsbedarf dort gesehen wird.

Ich darf Ihnen sagen: Ich schätze die Aussichten ganz gut ein, dass eine entsprechende Bundesratsinitiative erfolgreich sein kann – auch in kürzester Zeit und noch in diesem Jahr. Das spricht im Übrigen für eine direkte Abstimmung. Wenn wir uns noch in einem Verfahren beteiligen wollen, das auch durch andere Bundesländer initiiert wird, wollen wir das natürlich noch vor der Bundestagswahl sicherstellen. Dann muss man im Deutschen Bundestag Farbe bekennen, wo man tatsächlich steht. Die nordrhein-westfälische Landesregierung unterstützt dieses Begehren der antragstellenden Fraktionen auf jeden Fall.

Lassen Sie mich zum zweiten Punkt, der Qualifikation von Maklerinnen und Maklern, kurz Folgendes erwähnen: In Deutschland ist es in der Gewerbeordnung so geregelt, dass man ohne größere Auflagen eine entsprechende Gewerbebescheinigung bekommen kann, eine Maklertätigkeit auszuüben. Das ist beispielsweise bei den Versicherungsvermittlern oder im Bewachungsgewerbe anders. Dort werden strengere Auflagen gemacht. Wir werden im Rahmen einer Bundesratsinitiative mit überprüfen, ob wir entsprechende Mehrheiten finden können, welcher Regelungsbedarf und welche vernünftigen Handlungsmöglichkeiten dazu bestehen.

Wir danken jedenfalls für die Unterstützung aus dem Parlament. Das ist ein guter Rückenwind für die Bestrebungen der Landesregierung, das gemeinsam mit anderen Bundesländern im Bundesrat schnellstmöglich einzubringen. – Herzlichen Dank.

(Beifall von der SPD – Vereinzelt Beifall von den GRÜNEN)

**Vizepräsident Eckhard Uhlenberg:** Vielen Dank, Herr Minister Kutschaty. – Mir liegen keine weiteren Wortmeldungen mehr vor. Wir sind damit am

Schluss der Beratung und kommen zur Abstimmung.

Die antragstellenden Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen haben direkte Abstimmung beantragt. Wir kommen somit zur Abstimmung über den Inhalt des **Antrages Drucksache 16/1470**.

Die Fraktion der Piraten hat gemäß § 41 unserer Geschäftsordnung um Einzelabstimmung gebeten, und zwar je über die Ziffer 1 und die Ziffer 2 des Forderungskatalogs. Die antragstellenden Fraktionen haben sich mit diesem Verfahren einverstanden erklärt. Es liegen jetzt also insgesamt drei Abstimmungen vor uns.

Erstens. Ich lasse abstimmen über die **Ziffer 1** des Forderungskatalogs. Wer dem seine Zustimmung geben kann, den bitte ich um das Handzeichen. – Wer kann dem nicht seine Zustimmung geben? – Wer enthält sich? – Somit ist die Ziffer 1 des Forderungskatalogs **angenommen** worden mit den Stimmen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Piraten gegen die Stimmen der CDU- und der FDP-Landtagsfraktion.

(Kai Abruszat [FDP]: Die Piraten haben unterschiedlich gestimmt!)

– Entschuldigung! Hat es Enthaltungen gegeben? – Bei den Piraten gab es also eine Gegenstimme und zwei Enthaltungen. Vielen Dank, Herr Kollege. Das wird im Protokoll festgehalten.

Zweitens. Wir kommen nun zur Abstimmung über die **Ziffer 2** des Forderungskatalogs. Wer dem seine Zustimmung geben kann, den bitte ich um das Handzeichen. – Wer kann dem nicht zustimmen? – Wer enthält sich? – Damit ist die Ziffer 2 **angenommen** worden mit den Stimmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen, der Mehrzahl der Abgeordneten der Piratenfraktion bei einigen Nein-Stimmen, bei einigen Enthaltungen gegen die Stimmen von CDU und FDP.

(Zurufe von den PIRATEN: Wir haben dagegen gestimmt!)

– Das wird im Protokoll festgehalten.

Drittens. Wir kommen zur Gesamtabstimmung über den **Antrag Drucksache 16/1470**. Wer dem seine Zustimmung geben kann, den bitte ich um das Handzeichen. – Wer kann dem nicht zustimmen? – Wer enthält sich? – Damit ist dieser Antrag **angenommen** mit den Stimmen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen von CDU und FDP bei unterschiedlichem Stimmverhalten der Fraktion der Piraten.

(Heiterkeit von den PIRATEN)

Wir kommen nun zum Tagesordnungspunkt

## 8 Die Landesregierung muss endlich ihre Hinhaltenaktik aufgeben und für Klarheit, Transparenz und Rechtssicherheit im Stärkungspakt sorgen

Antrag  
der Fraktion der CDU  
Drucksache 16/1476

Ich eröffne die Beratung und erteile für die CDU-Landtagsfraktion dem Herrn Abgeordneten Kuper das Wort.

**André Kuper** (CDU): Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Liebe Gäste! Der Stärkungspakt ist als Hilfe für überschuldete Kommunen auf den Weg gebracht worden. Hierzu hat es von uns eine Reihe von Kritikpunkten gegeben, die ich an dieser Stelle nicht wiederholen möchte. Wenn ich sehe, welche Fehler bekannt geworden sind, dann muss ich dieses Gesetz allerdings hinsichtlich der Zielerreichung infrage stellen. Ich gehe später noch darauf ein.

Seit Ende letzten Jahres ist der Landesregierung bekannt, dass die Datengrundlage für die Auszahlung der Stärkungspaktmittel Fehler in Millionengrößenordnung enthält. Gleichwohl ist die Auszahlung der Mittel auf dieser Datenbasis erfolgt: für 2011 und noch einmal für 2012. Selbst aktuell werden Sanierungspläne noch mit den alten Zahlen genehmigt, obwohl jeder weiß, dass diese Zahlen Makulatur sind.

Es ist wohl unstrittig, dass sowohl aufseiten des Landes als auch aufseiten der Kommunen Schwierigkeiten und Fehler bei der Datenerhebung vorgekommen sind. In der Zwischenzeit zeichnet sich für eine Vielzahl von kreisangehörigen Kommunen eine erheblich zu gering berücksichtigte strukturelle Lücke ab, mit der Folge, dass auch die Konsolidierungshilfen für diese Kommunen falsch und zu gering ausbezahlt wurden.

So hat beispielsweise die Stadt Schwerte eine strukturelle Lücke von 12,6 Millionen € anstatt eines bisher berücksichtigten Defizites von 845.000 €.

In Remscheid geht man nach Zeitungsberichten davon aus, dass der Stadt zwischen 8 Millionen und 10 Millionen € pro Jahr mehr zustehen als jene 9,8 Millionen €, die aktuell gezahlt werden.

Damit kommt dringend benötigte Hilfe heute in vielen Fällen falsch an.

Das alles wäre ja unerheblich, wenn die ursprünglich im Entwurf enthaltene Bezugsgröße der Jahresabschlüsse verwendet worden wäre. Erst durch den spontanen Änderungsantrag wurde auf das Tabellenwerk von Gutachtern zurückgegriffen. Hier zeigt sich einmal mehr, dass Gesetze eine solide Grundlage benötigen und Spontanregelungen fehleranfällig sind.