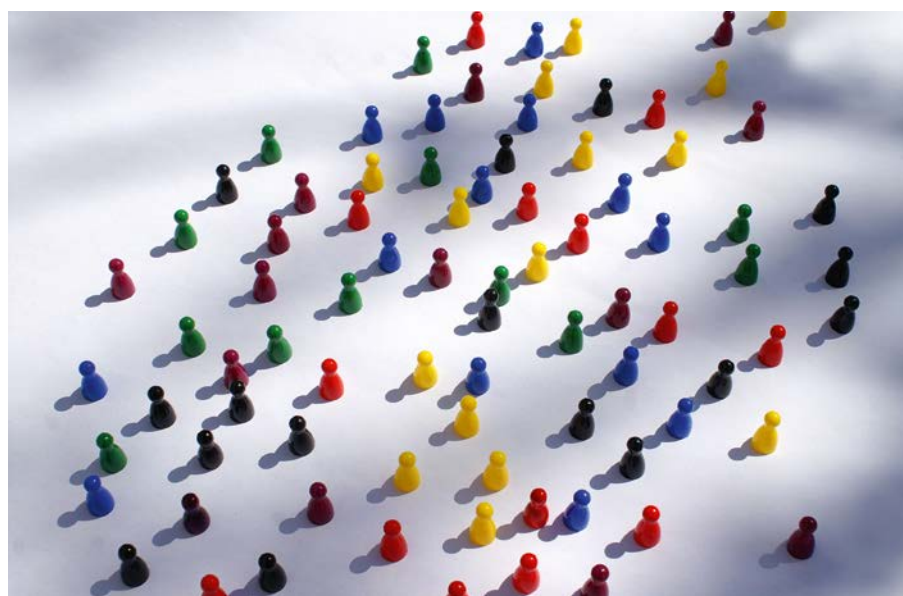


Inhalt

- 2 Neubau-Hindernisse:** Grundstücksvergabe nach Höchstpreis und langwierige Verfahren. So wird schneller, guter und bezahlbarer Wohnungsneubau in Deutschland verhindert.
- 4 Energieeffizienz:** In der litauischen Hauptstadt Vilnius haben die Auftaktgespräche für eine stärkere Zusammenarbeit bei der energetischen Stadtsanierung stattgefunden.
- 6 Sommertour:** Mit einem zweitägigen Besuch im bevölkerungsreichsten deutschen Bundesland endet die diesjährige Sommertour des GdW-Präsidenten.

Hohe Zuwanderung lässt Bevölkerung wachsen: 82,2 Millionen Einwohner am Jahresende 2015

Wiesbaden – Die Gesamtbevölkerung Deutschlands hat im Jahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 978.000 Personen oder 1,2 Prozent zugenommen und lag am Jahresende bei 82,2 Millionen. Nach ersten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes ist das der höchste Bevölkerungszuwachs seit 1992, der damals bei einem Plus von 700.000 Personen gelegen hatte. 2014 hatte es einen geringeren Anstieg um 430.000 Personen oder 0,5 Prozent gegeben. Die Bevölkerungszunahme im Jahr 2015 resultiert aus dem hohen Wanderungsüberschuss.



Hauptursache für den Zuwachs der Bevölkerungszahl in Deutschland blieb, wie in den vergangenen Jahren, die stark gestiegene Zuwanderung.

Die Entwicklung der Bevölkerung ergibt sich zum einen aus den Geburten und Sterbefällen, zum anderen aus den Zu- und Fortzügen. Zudem fließen Korrekturen in die Berechnung ein. Diese entstehen, wenn beispielsweise von der Meldebehörde übermittelte Wanderungsfälle durch die Kommune rückgängig gemacht werden.

2015 starben 188.000 Personen mehr als geboren wurden. Dieses Geburtendefizit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr –

2014 lag es bei einem Minus von 153.000. Hauptursache für den Zuwachs der Bevölkerungszahl blieb, wie in den vergangenen Jahren, die stark gestiegene Zuwanderung mit einem Überschuss von 1.139.000 Personen im Jahr 2015. Im Vorjahr hatte das Plus bei 550.000 Personen gelegen.

In allen Bundesländern nahm die Bevölkerungszahl zu, besonders in den bevölkerungsreichsten Ländern: Nordrhein-West-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Grund- und Gewerbesteueraufkommen gestiegen

Die Gemeinden in Deutschland haben im Jahr 2015 rund 58,9 Milliarden Euro aus den Realsteuern eingenommen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, ist das gegenüber 2014 eine Steigerung um 4,4 Prozent. Die Realsteuern ergeben sich aus den Grund- und Gewerbesteuern. Mit der Grundsteuer B für Grundstücke nahmen die Gemeinden im Jahr 2015 insgesamt 12,8 Milliarden Euro und damit 4,1 Prozent mehr als 2014 ein. (wi)

8,7 Millionen Euro für Bildung und gesellschaftliche Teilhabe

Im ersten Quartal 2016 hat der Staat in Deutschland knapp 8,7 Millionen Euro für Leistungen des Bildungs- und Teilhabepakets nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ausgegeben. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, entfielen dabei rund 65 Prozent der Ausgaben auf die sechs- bis 13-jährigen Leistungsempfänger, rund 20 Prozent auf die 14- bis 17-Jährigen. (wi)

Berufszulassungsregelungen beschlossen

Das Bundeskabinett hat am 31. August 2016 einen Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohnungseigentum beschlossen. Immobilienmakler müssen künftig für die Erteilung einer Gewerbeerlaubnis einen Sachkundenachweis erbringen. Für Wohnungseigentumsverwalter wird erstmals eine Erlaubnispflicht eingeführt. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

falen verzeichnete ein Plus von 227.000 Personen, Baden-Württemberg 163.000 und Bayern 152.000. Bezogen auf die dort lebende Bevölkerung gab es im Vergleich zum Vorjahr mit jeweils 1,5 Prozent stärkere Zunahmen in Baden-Württemberg und Bremen sowie mit jeweils 1,4 Prozent

in Berlin, Hamburg und Hessen. Sachsen-Anhalt und Thüringen hatten mit 0,4 beziehungsweise 0,6 Prozent die geringsten Zuwächse.

Ende 2015 lebten 8,7 Millionen ausländische Staatsbürgerinnen und -bürger in Deutschland, das entspricht einem Plus

von 14,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt 73,5 Millionen in der Bundesrepublik lebende Menschen waren 2015 Deutsche, das ist ein Minus von 0,2 Prozent gegenüber 2014. Der Ausländeranteil an allen Einwohnern erhöhte sich von 9,3 Prozent im Jahr 2014 auf 10,5 Prozent im Jahr 2015. (con/schi) ■

Scheingefechte beim Mietrecht müssen ein Ende haben

Berlin – „Die Mietpreisbremse ist das falsche Instrument, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu lösen. Daran ändern auch etwaige Verschlimmbesserungen nichts“, warnte Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), am 29. August 2016 in Berlin.

„Wir brauchen keine Mutmaßungen oder Vorwahlkampfparolen, sondern eine längere und umfassende Evaluation.“ Ibel verwies in diesem Zusammenhang auf die jüngsten Äußerungen von Bundesjustizminister Heiko Maas zum zweiten Mietrechtspaket in der Frankfurter Rundschau. Darin hatte der Bundesjustizminister erneut gefordert, die Mietpreisbremse zu verschärfen und die Vermieter zu verpflichten, die Vormieten offen zu legen.

Verzerrung des Mietspiegels

Das sei Augenwischerei, so Ibel: „Das bestehende Instrument der Mietpreisbremse krankt an ganz anderer Stelle: Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist mit Schwierigkeiten verbunden. Deshalb benötigen wir eine Regelung, die die Rechtssicherheit und Akzeptanz des qualifizierten Mietspiegels stärkt.“

Doch statt hier anzusetzen, will sich das Bundesjustizministerium mit der Verlängerung des Bezugszeitraumes von vier auf acht Jahre begnügen. „Eine breitere Basis für den Mietspiegel zu schaffen, kann nur

auf eine Weise funktionieren: Indem der Mietspiegel mehr Daten aus dem bisherigen Bezugszeitraum beinhaltet. Der Minister kann doch nicht wirklich glauben, dass der Vergleich der heutigen Neuvertragsmiete mit einem acht Jahre alten Mietvertrag noch eine Befriedungsfunktion haben kann. Ein Missbrauch des Mietspiegels wird dessen Bedeutung zerstören und zu teuren Mietrechtsprozessen mit Sachverständigen-gutachten führen.“

Falscher Reformeifer bei Mieterhöhung nach Modernisierung

Das Bundesjustizministerium plant darüber hinaus, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von 11 auf acht Prozent zu senken.

„Hier wird ein absolutes Missverhältnis zwischen dem Reformeifer beim Mietrecht und der eigentlichen Notwendigkeit offensichtlich“, kritisiert Ibel und verweist auf die Jahresauswertung 2014 des Deutschen Mieterbundes: Demnach wurden nur 3,1 Prozent aller Beratungsgespräche zum

Thema Modernisierung durchgeführt. Bei rund 23,7 Millionen Mietverhältnissen in der Bundesrepublik hatten also nur 0,14 Prozent der Mieter diesbezüglichen Beratungsbedarf. Von den 300.000 bei Gericht anhängigen Mietstreitigkeiten hatten nur 1,9 Prozent Mieterhöhungen nach Modernisierung zum Gegenstand. „Das zeigt, dass die bestehende Regelung – von wenigen Ausnahmefällen abgesehen – sowohl von Mietern als auch Vermietern im besten Einvernehmen gehandhabt wird“, so Ibel.

„Um Mieter vor überzogenen Mietpreiserhöhungen in Deutschland zu schützen, hilft nur eins: Mehr Wohnraum zu schaffen“, resümiert der BID-Vorsitzende. „Dazu hat das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen eine Reihe konkreter Handlungsempfehlungen vorgelegt. Die politischen Akteure sollten sich in der verbleibenden Zeit dieser Legislaturperiode auf deren Umsetzung konzentrieren, statt Scheinkämpfe beim Mietrecht auszufechten. Davon würden sowohl Mieter als auch Vermieter wesentlich mehr profitieren.“

(hop/burk) ■

Der große Politik-Check: „Best-of“ der neubauschädlichen Regelungen – und was die Politik dagegen tut

Berlin – Um die Baukosten, die Grunderwerbsteuer und die Grundsteuer ging es im ersten Teil des großen Politik-Checks des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW anlässlich der Vorstellung seiner Jahresstatistik. Es wurde beleuchtet, welche Faktoren dazu beitragen, dass der Wohnungsneubau in Deutschland nur schleppend vorankommt. Lesen Sie in dieser Ausgabe wie die geplante Grundsteuerreform, die Grundstücksvergabepraxis und langwierige Baugenehmigungsverfahren von der Wohnungswirtschaft mit Blick auf die notwendige Beschleunigung des Wohnungsbaus bewertet werden.

Viele Kommunen verkaufen ihre Grundstücke immer noch nach dem Höchstpreisverfahren. Das heißt: Der Investor, der am meisten Geld hinlegt, bekommt das Baugrundstück. Wohnungsunternehmen, die mit solchen Grundstücken bezahlbaren

Wohnraum erbauen wollen, haben hier oft das Nachsehen. Wenn sie die Höchstpreise für den Erwerb zahlen, rechnet sich das am Ende nur mit einer entsprechend hohen Miete. Berechnungen haben ergeben, dass eine Subventionierung von

Bodenpreisen eine Mietenersparnis von 10 bis 20 Prozent bringen kann. Die Kommunen sind hier gefordert, die Grundstücke an den Bewerber mit dem besten Konzept für bezahlbaren Wohnraum zu vergeben.

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

Die Kommunen müssen...

...Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.

➔ **Politik-Check:** Mit gutem Beispiel voran gehen hier beispielsweise Hamburg und München. Andere Städte handeln weiter nach dem Höchstpreisgebot.



Langwierige Baugenehmigungen, steigende Architekten- und Notarhonorare

Die Zeit, die vergeht, bis man die Baugenehmigung für ein Baugrundstück bekommt, ist häufig viel zu lang. Es gibt Fälle von nur sechs Monaten, aber auch Fälle, in denen das Verfahren zwei bis drei Jahre dauert. „Die Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt werden“, so Gedaschko. Hinzu kommen drastische Anhebungen der Architekten- und Notarhonorare.

Die Kommunen müssen...

...Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, um sie in einem angemessenen Zeitraum abzuschließen.

➔ **Politik-Check:** Die Baugenehmigungen brauchen immer noch zu lange. Grund dafür ist häufig die mangelnde Personalausstattung.



Attraktivitätssteigerung von Schrumpfungregionen

Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen ungebremst Einwohner, werden immer unattraktiver. Die ländlichen Regionen sind aktuell die Verlierer der starken Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands.

Bund, Länder und Kommunen müssen...

...mit einer konzertierten Strategie gemeinsam mit Akteuren wie der Wohnungswirtschaft daran arbeiten, lebendige Zentren in den Schrumpfungregionen zu erhalten und eine Überkonzentration unserer Bevölkerung in den Wachstumsregionen zu verhindern.

➔ **Politik-Check:** Die Debatten über Wohnungspolitik drehen sich

aktuell fast ausschließlich um Wohnungsmangel und Mietspreisbegrenzungen in Ballungszentren. Vergessen werden dabei allzu oft die ländlichen Regionen.



Integration zur nationalen Aufgabe machen

Zuwanderung ist für Deutschland eine große Herausforderung und Chance zugleich. Die Wohnungsunternehmen bauen Wohnungen für alle Menschen, schaffen funktionierende Quartiere und sorgen bereits mit zahlreichen Angeboten für gute Nachbarschaften und Integration vor Ort. Intensive soziale Betreuungsangebote für die Hilfesuchenden müssen bereitgestellt werden. Wir brauchen frühzeitige Integrationshilfe insbesondere durch Sprachkurse und Flüchtlingslotsen in den Quartieren, damit die Wohnquartiere nicht überlastet werden, sondern zusammenwachsen können.

Pflicht zur Finanzierung einer strukturierten Integrationsarbeit langfristig nachkommen. Es sollte ein ressortübergreifendes Sonderprogramm für Integration aufgelegt werden – auch um zusätzliches Personal bei den Wohnungsunternehmen vor Ort für die Integrationsarbeit zu ermöglichen. Das bewährte Programm Soziale Stadt muss auf hohem Niveau für bereits bestehende Problemsituationen bereit stehen und stärker auf nicht-investive Maßnahmen ausgerichtet werden.

➔ **Politik-Check:** Das geplante Integrationsgesetz ist mit den vorgesehenen Wohnsitzauflagen ein erster wichtiger Schritt – muss aber dringend um weitere Maßnahmen, wie das Sonderprogramm Integration, ergänzt werden. Positiv zu werten ist, dass zusätzliche Mittel für die soziale Stadtentwicklung geplant sind.



(burklschi) ■

Bund, Länder und Kommunen müssen...

...ihrer Betreuungsaufgabe und ihrer

➔ Die ausführliche Jahresbilanz des GdW finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/Xn8N1z>

➔ Die Jahrespressekonferenz in voller Länge auf YouTube: <http://goo.gl/BWM2Dn>

ZITAT DER WOCHE



„Wir brauchen auch eine Willkommenskultur für Bagger und Bauzaun. Sonst wird es nichts mit dem bezahlbaren Neubau!“

GdW-Präsident Axel Gedaschko am 31. August 2016 beim Verbandstag des vdw Niedersachsen Bremen in Papenburg

Foto: Torsten George

Deutschland und Litauen bekräftigen Zusammenarbeit im Bereich Energieeffizienz

Vilnius – In der litauischen Hauptstadt Vilnius haben die Auftaktgespräche für eine stärkere Zusammenarbeit bei der energetischen Stadtsanierung zwischen dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und dem Umweltministerium der Republik Litauen begonnen. Auf der Konferenz „Steigerung der nationalen Energieeffizienz: Von der Sanierung einzelner Mehrfamilienhäuser zur komplexen Wohnviertelsanierung“ am 29. August 2016 bekräftigte Baustaatssekretär Gunther Adler die enge Zusammenarbeit bei der energetischen Quartiersanierung in Litauen.

„Ich freue mich, dass der in Deutschland bereits erfolgreich erprobte Quartiersansatz für eine energetische Stadtsanierung in Litauen auf so großes Interesse gestoßen ist. Natürlich gibt es in jedem Land nationale Besonderheiten, aber ebenso gibt es aus der Praxis immer Erfahrungen, von denen viele profitieren können. Deshalb möchten wir gute Erfahrungen auch auf internationaler Ebene austauschen“, so Adler. Dabei dient die Konferenz als Austausch mit Ministerpräsident Butkevičius und Umweltminister Trečiokas. Seit dem Jahr 2000 unterstützt das BMUB mit Mitteln des Beratungshilfeprogramms (BHP)

Projekte, die den Umweltschutz in den Staaten Mittel- und Osteuropas stärken.

In diesem Rahmen konnte das Projekt „Energetische Quartiersanierung in Litauen“ durchgeführt werden. Im Juli 2016 wurde mit dem Beschluss der litauischen Regierung zu „Empfehlungen für das Verfahren zur Vorbereitung und Umsetzung von Programmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Quartieren“ ein wesentliches Ziel umgesetzt.

Mit der Unterzeichnung eines Rahmenabkommens zwischen dem BMUB und dem

Umweltministerium der Republik Litauen am Rande des Kongresses „Vom Gebäude zum Quartier: Fünf Jahre KfW-Programm Energetische Stadtsanierung“ am 22. Juni 2016 in Berlin wurde ein wichtiger Schritt für eine weitere Zusammenarbeit getan. Das Abkommen bildet die Grundlage, Investitionsmaßnahmen mit Vorbildcharakter für mehr Umwelt- und Klimaschutz in Litauen zu fördern. Am 30. August 2016 kam die dafür eingesetzte Arbeitsgruppe zur Identifizierung von konkreten Projekten erstmals in Vilnius zusammen. Im Rahmen des Beratungshilfeprogramms wurden bereits erste Vorschläge erarbeitet. (schr/kön) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Spatenstich zum EBZ-Neubau: Mehr Raum für wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Bildung und Forschung

Bochum – Rund 300 Gäste kamen am 25. August 2016 zum Sommerfest ins EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im feierlichen Rahmen setzten hochkarätige Akteure, wie Michael Groschek, Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW), Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Vorsitzender des EBZ-Kuratoriums, sowie Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen, den Spatenstich zum Neubau.



Hochkarätige Akteure setzen den Spatenstich zum EBZ-Neubau.

Auf einer Fläche von rund 8.000 Quadratmetern entsteht das neue Schulungs- und Forschungszentrum des EBZ. Es umfasst Seminar- und Tagungsräume, ein Foyer mit Multimedia-Highlights sowie rund 120 Büroarbeitsplätze, unter anderem für die Mitarbeiter des Forschungsinstituts InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung.

„Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist wirtschaftlich und gesellschaftlich ungeheuer wichtig. Um die aktuellen Herausforderungen bewältigen zu können, benötigt

sie qualifizierte Fachkräfte. Dabei nimmt das EBZ einen besonderen Stellenwert nicht für NRW, sondern bundesweit ein“, so **Michael Groschek**, NRW-Bauminister, beim Spatenstich.

Das Gebäude plante das Architektenbüro Gerber Architekten aus Dortmund, das den zuvor ausgeschriebenen Architektenwettbewerb gewonnen hat. Die Projektsteuerung, Generalfachplanung sowie Ausschreibung und Baucontrolling erfolgen durch das Projektmanagement- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer.

Der Baubeginn ist für kommenden November angesetzt. Im Frühjahr 2018 soll der Neubau fertiggestellt sein. „Es ist eine beeindruckende Entwicklung, die das EBZ von seiner Gründung als ‚Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft‘ im Jahre 1957 in Ratingen-Hösel bis heute vollzogen hat. Der Kreis der ‚EBZler‘ wird immer größer. Wir bauen hier kein neues Gebäude – wir legen den Grundstein für die Zukunft der Unternehmen und unterstützen sie bei der Personalentwicklung“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. „Ohne die Unterstützung aus den Verbänden und den Unternehmen wäre unsere Entwicklung und unser Wachstum nicht möglich gewesen“, sagte **Klaus Leuchtmann**, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Das EBZ befindet sich seit 1997 in Bochum. Seit 2003 wuchs die Zahl der Berufsschüler, Weiterbildungsteilnehmer und Mitarbeiter kontinuierlich. Heute verfügt das EBZ über rund 280 Mitarbeiter. Mit der Gründung der EBZ Business School – University of Applied Sciences war die Erweiterung der Raumkapazitäten notwendig geworden. (dan/kön) ■

Risiken bei Bauprojekten

9. September 2016, Berlin

Rechtliche Fallstricke gibt es überall. Dieses Seminar behandelt die wichtigsten Fragen aus der aktuellen baurechtlichen Rechtsprechung. Dabei geht es um die eventuelle Nachtragsvergütung von Unternehmern, Haftungsfragen und Ansprüche bei Verzögerungen und Behinderungen auf der Baustelle. Zur Zielgruppe gehören Fach- und Führungskräfte, die Bau- und Modernisierungsvorhaben verantworten und umsetzen.

Weitere Infos: **BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,**

E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Bilanzierung kompakt

13. September 2016, Bochum

In diesem Seminar werden die Besonderheiten der Immobilienbilanzierung nach Handelsgesetzbuch gebündelt vermittelt und überblickartig der Bilanzierung nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften (IAS/IFRS) gegenübergestellt. Neben den gesetzlichen Vorgaben stehen die Verlautbarungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer zur Immobilienbilanzierung im Mittelpunkt. Weitere inhaltliche Schwerpunkte dieser Veranstaltung sind die buchhalterischen Besonderheiten der Immobilienbilanzierung und die bilanzielle Behandlung von Zuschüssen. Zur Zielgruppe gehören Mitarbeiter aus den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen.

Weitere Infos: **EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: a.bohn@e-b-z.de,**

Internet: www.e-b-z.de

Spielplätze betreiben

29. September 2016, Nürnberg

Das Betreiben von Spielplätzen setzt umfangreiches Wissen über die dazugehörigen Vorschriften und Normen voraus. Der sichere Spielbetrieb für Kinder aller Altersstufen soll dauerhaft gewährleistet sein. Dazu sind sowohl bei Neuplanung als auch bei Sanierungen aufwändiger Spielanlagen zahlreiche haftungsrelevante Punkte zu beachten. Dieses Seminar liefert einen Überblick über die zu beachtenden Normen und Richtlinien, zeigt anhand realisierter Projekte die planerischen Möglichkeiten bei der Neuanlage auf und liefert detaillierte Informationen zum Thema laufender Unterhalt und Sanierungsmöglichkeiten.

Weitere Infos: **VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302,**

E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

PERSÖNLICHES

Ronald Meißner, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg), feierte am 1. September 2016 sein 35-jähriges Dienstjubi-

läum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied in der Konferenz der Verbände, in der Konferenz der Verbandsdirektoren und im Vorstand des GdW.

IMPRESSUM

wi Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

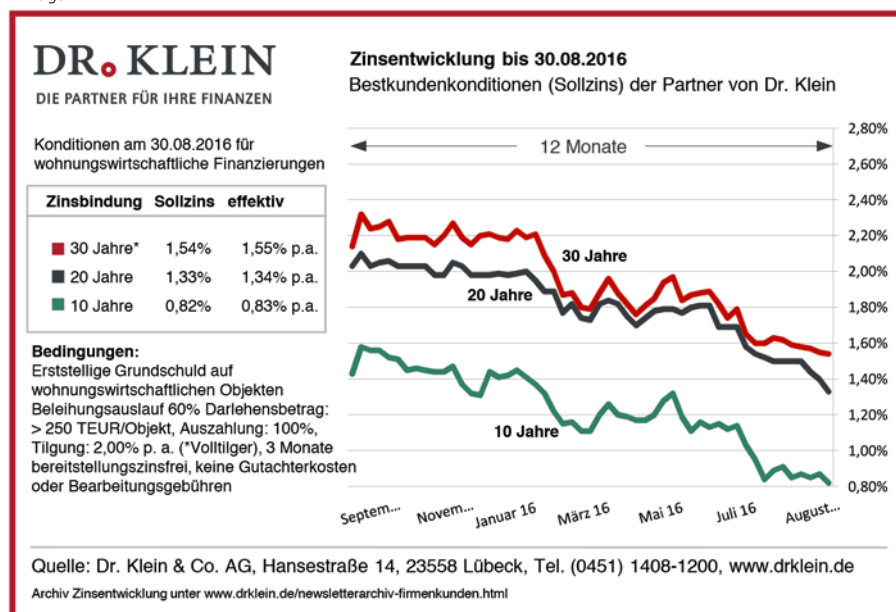
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingedachte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

**wi Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „**Meine Produkte starten**“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

Letzter Halt NRW: Axel Gedaschko besucht wegweisende Projekte in Nordrhein-Westfalen



Foto: T. Saltmann

GdW-Präsident Axel Gedaschko (2. v. r.) mit Vertretern aus Unternehmen, Politik und Verbänden bei seiner Sommertour-Station in Duisburg-Wedau.

Düsseldorf – Der letzte Halt seiner Sommertour führte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, nach Nordrhein-Westfalen (NRW). In diesem Rahmen verschaffte er sich am 24. und 25. August 2016 einen Eindruck von der Aktivität der Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vor Ort und besuchte dabei mehrere Städte im Rheinland, im Bergischen Land und im Ruhrgebiet. Im Fokus lagen dabei die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen, serielles Bauen und Modulbau sowie Kooperationsformen mit Kommunen.

„Wir freuen uns stets über diese Touren mit dem GdW-Präsidenten, weil wir davon überzeugt sind, dass Nordrhein-Westfalen ein sehr gutes Abbild der gesamtdeutschen Realität ist“, sagte Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW). „Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen entwickeln sich regional höchst unterschiedlich. Boomende Metropolregionen liegen gleich

neben ländlichen Gebieten, die Schrumpfungs- und Abwanderungsprozesse kompensieren müssen.“

Abseits der Vor-Ort-Termine bei VdW-Mitgliedern nutzte Axel Gedaschko seine Tour durch NRW auch für Fachgespräche mit dem Landtagsabgeordneten Armin Laschet (CDU) und Landesbauminister Michael Groschek (SPD). (win/kön) ■

➔ **Einen ausführlichen Bericht zur Sommertour lesen Sie in den kommenden Ausgaben der wi.**

Recht so

Zur Kündigung, wenn der Mieter die Wohnung über Internetportal an Touristen anbietet

Mit Beschluss vom 27. Juli 2016 hat das Landgericht (LG) Berlin mitgeteilt, dass die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unbefugter entgeltlicher Gebrauchsüberlassung einer vom Mieter über ein Internetportal angebotenen Mietwohnung an Touristen – ebenso wie die darauf gestützte ordentliche Kündigung – grundsätzlich nur dann wirksam sei, wenn der Vermieter vor Ausspruch der Kündigung erfolglos abgemahnt hat. Zwar stelle die unstreitig vorliegende unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte einen „wichtigen Grund“ zur außerordentlichen Kündigung dar, allerdings habe die Vermieterin vor Ausspruch der Kündigung nicht abgemahnt. Die Abmahnung sei nicht entbehrlich, da dies nur dann der Fall sei, wenn über die unberechtigte Gebrauchsüberlassung hinaus weitere Umstände hinzutreten. Nach Ansicht des Gerichts war auch für die ordentliche Kündigung eine Abmahnung notwendig. Sinngemäß meint das Gericht, dass erst durch die Missachtung der Abmahnung eine Vertragsverletzung vorliege, welche der ordentlichen Kündigung das erforderliche Gewicht verleihe. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Nachvollziehbar erscheint der Hinweis, dass im Fall der außerordentlichen Kündigung hier keine Entbehrlichkeit der Abmahnung angenommen werden kann. Soweit hingegen das Gericht meint, dass auch für die ordentliche Kündigung eine Abmahnung Voraussetzung sei, dürfte dies mit den Besonderheiten des Sachverhalts zu tun haben. So waren für die Bewertung der streitgegenständlichen Kündigung lediglich drei Gebrauchsüberlassungen an Touristen zu Grunde zu legen. Nach Erhalt der Kündigung haben die Mieter ihr Nutzungsprofil auf der Internetseite gelöscht. Unabhängig hiervon erscheint es aber eindeutig, dass die Pflichtverletzung des Mieters erheblich ist. Dies zeigt allein der Verstoß gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Meines Erachtens ist hierfür auch nicht die Frage entscheidend, wie häufig die Vermietung an Touristen erfolgreich war, sondern wie lange die Angebote im Internet einsehbar waren. Schließlich ist auch für die Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich die Erlaubnis des Vermieters notwendig. Vermieter haben ein berechtigtes Interesse daran zu wissen, wer sich in ihrem Eigentum nicht nur für kurze Zeit aufhält. Wer aber diesen ‚Abwägungsfragen‘ aus dem Weg gehen möchte, sollte vor Ausspruch der Kündigung abmahnen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

-0,1

Prozent ist die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in den kreisfreien Großstädten im Jahr 2015 zurückgegangen. Gegen den bundesweiten Trend wurden in den kreisfreien Großstädten Deutschlands damit 2015 etwas weniger Wohnungen auf den Weg gebracht. Deutschlandweit war die Zahl der Baugenehmigungen 2015 um 8,4 Prozent gestiegen. Wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) weiter mitteilte, war die seit 2009 erkennbare Trendwende der Baugenehmigungszahlen bisher durch überdurchschnittliche Steigerungsraten in den kreisfreien Großstädten getragen. Von 2009 bis 2014 konnten sich die Baugenehmigungszahlen von gut 50.000 auf knapp 100.000 Wohnungen hier in etwa verdoppeln. In den verstädterten und ländlichen Kreisen betrug die Steigerung dagegen unterdurchschnittlich 40 beziehungsweise 50 Prozent. 2015 stiegen die Baugenehmigungszahlen dort gegenüber dem Vorjahr um circa 13 Prozent. Im Unterschied zum Vorjahr lagen die Baugenehmigungszahlen der verstädterten Kreise in 2015 mit 112.000 Wohnungen wieder deutlich vor den Werten der kreisfreien Großstädte (99.000 Wohnungen). ■