

## Inhalt

- 2 Grundgesetzänderung:** Bund und Länder haben sich im Vermittlungsausschuss darauf geeinigt, dass der Bund den sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 finanziell unterstützen darf.
- 3 Sonder-Bauministerkonferenz:** Die Bauminister von Bund und Ländern haben im Nachgang des Wohngipfels aus 2018 weitere Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum beschlossen.
- 4 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Februar.

## Serielles und modulares Bauen: Wohnungswirtschaft gewinnt immobilienmanager Award 2019

**Köln/Berlin – Schnellen und kostengünstigen Wohnungsbau in hoher Qualität – das bietet der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW mit seiner wegweisenden Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen. Am 21. Februar 2019 wurde die Wohnungswirtschaft dafür in Köln mit dem immobilienmanager Award in der Kategorie ‚Projektentwicklung Neubau‘ ausgezeichnet.**



Das GdW-Team hat mit der wegweisenden Rahmenvereinbarung für serielles und modulares Bauen den Award in der Kategorie „Projektentwicklung Neubau“ gewonnen.

Gemeinsam mit der Deutschen Bauindustrie, der Bundesarchitektenkammer und dem Bundesbauministerium hat der GdW 2018 in einem erstmalig durchgeführten europaweiten Ausschreibungsverfahren neun zukunftsweisende Angebote des seriellen und modularen Wohnungsbaus ausgewählt. Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland können Wohnungsneubauprojekte quasi „aus dem Katalog“ auswählen und profitieren von einer enormen Zeitersparnis, da Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung bereits erledigt sind. Sowohl

Bauherren als auch Nachbarn in bestehenden Wohnquartieren haben die Vorteile deutlich kürzerer Baustellenzeiten, da vorgefertigte Wohnmodule und Bauteile in wenigen Tagen angeliefert, nach dem „Lego-Prinzip“ aufeinandergestapelt und miteinander verbunden werden. Das fertige Wohngebäude steht dem klassischen Wohnungsbau in seiner Qualität in nichts nach, optisch fügt es sich optimal in das Quartier ein. Nach Fertigstellung ist dem Gebäude die Modulbauweise nicht anzusehen und auch die Bewohner spüren

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Höchstes Auftragsvolumen im Baugewerbe seit 24 Jahren

Mit einem Plus von nominal 10,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr und einem Volumen von 79,5 Milliarden Euro erreichten die Auftragseingänge im Baugewerbe im Jahr 2018 den höchsten Jahreswert seit 24 Jahren. Der Auftragseingang im Dezember 2018 war um 13,2 Prozent höher als im Vormonat, wie das Statistische Bundesamt am 25. Februar 2019 berichtete. (wi)

### Residenzpflicht für Geflüchtete

Anerkannte Asylbewerber und Geflüchtete mit Schutzstatus sollen auch künftig ihren Wohnsitz in Deutschland nicht wählen können. Dazu hat das Bundeskabinett am 27. Februar 2019 beschlossen, aus der befristeten Regelung, wonach Behörden Geflüchteten einen bestimmten Wohnraum zuweisen können, eine Dauerregelung zu machen. Grund sei der erfolgreiche Einsatz der Wohnsitzregelung als integrationspolitisches Instrument, wie die *Süddeutsche Zeitung* am 27. Februar 2019 berichtete. (wi)

### Versorgungssicherheit auch mit Ökostrom gewährleistet

Auch bei steigendem Ökostromanteil im Netz ist nach Betreiberangaben eine konstante Stromversorgung der Haushalte gewährleistet. Im Nordosten Deutschlands bezogen die Kunden im vergangenen Jahr schon zu 56,5 Prozent Strom aus erneuerbaren Quellen, Störungen hätten jedoch nicht zugenommen, wie die *WELT* am 27. Februar 2019 berichtete. (wi)

Fotos: Steffen Hauser/immobilienmanager

➔ Fortsetzung von Seite 1

keinen Unterschied. Wohnungsunternehmen kommt dabei auch insbesondere der für fünf Jahre stabile Festpreis der Rahmenvereinbarung zu Gute. So wird verhindert, dass sich Bauprojekte angesichts stark ausgelasteter Baukapazitäten und ohnehin immer längerer Bauzeiten während ihrer Realisierung immer weiter verteuern.

„Mit unserer GdW-Rahmenvereinbarung liefern wir passgenaue Lösungen, damit Wohnungsbau schneller, kostengünstiger



Bei der großen Preisverleihung in Köln waren zahlreiche zukunftsweisende Wohnungs- und Immobilienprojekte aus ganz Deutschland vertreten.



Quelle: immobilienmanager

und in hoher Qualität umgesetzt werden kann“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Unsere neun ausgewählten Konzepte für seriellen und modularen Wohnungsbau sind damit ein wichtiger Baustein für mehr bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum – sozusagen Haute Couture vom Band.“ Der GdW-Chef appellierte an die Politik, die passenden Rahmenbedingungen für eine schnellere bundesweite Realisierung der innovativen Wohnungsbaukonzepte zu schaffen: „Wir brauchen in Deutschland eine vereinfachte und beschleunigte Grundstücksvergabe sowie eine bundesweit einheitliche

Typenbaugenehmigung. Außerdem müssen alle Anforderungen an das Bauen – ob gesetzliche oder technische Normen – auf den Prüfstand gestellt und einer Kostenberechnung unterzogen werden. Dabei muss der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes mit einbezogen werden und letztlich konkret aufgezeigt werden, welche finanzielle Belastung die Flut an Normen beim Bauen in Deutschland bedeutet.“ (schi) ■

➔ **Alle Infos zur GdW-Rahmenvereinbarung seriellen und modularen Bauen finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2z0VFr7>, weitere Infos zur Preisverleihung hier: <https://bit.ly/2SnYpDu>**

BUNDESPOLITIK

## Bundestag und Bundesrat einigen sich bei geplanter Grundgesetzänderung – wichtiger Schritt für mehr bezahlbaren Wohnraum

**Berlin – Der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat hat am Abend des 20. Februar 2019 einen Kompromiss über Änderungen im Grundgesetz erzielt. Damit sollen die Voraussetzungen für Finanzhilfen des Bundes bei Investitionen – unter anderem im Bildungsbereich und bei der sozialen Wohnraumförderung – geregelt werden. Bereits am Tag darauf stimmte der Bundestag der Beschlussempfehlung des Vermittlungsausschusses offiziell zu. Die Wohnungswirtschaft begrüßt die Einigung, die sie seit langem mit Nachdruck gefordert hatte.**

Nach dem Einigungsvorschlag kann der Bund den Ländern künftig Finanzhilfen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der kommunalen Bildungsinfrastruktur und auch über 2019 hinaus für den sozialen Wohnungsbau gewähren. Die Mittel des Bundes sollen zusätzlich zu eigenen Mitteln der Länder bereitgestellt werden. Die Bundesländer müssen sich allerdings nicht zwingend in gleicher Höhe wie der Bund beteiligen. Die Frage des Umfangs der Länderbeteiligung war einer der Knackpunkte im Streit mit dem Bund.

### Kompromissvorschlag schnell in die Tat umsetzen

„Die Einigung von Bund und Ländern auf

eine Grundgesetzänderung ist ein wichtiger Schritt nach vorne für mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu der Einigung. „Der Kompromissvorschlag muss jetzt schnell in die Tat umgesetzt werden, damit der Bund auch nach 2019 die Länder finanziell beim sozialen Wohnungsbau unterstützen kann. Denn die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in Großstädten und Ballungsräumen ist eine enorme Herausforderung, die nur mit dem gemeinsamen starken Engagement aller politischer Ebenen gelöst werden kann.“ Jährlich werden rund 80.000 neue Sozialwohnungen

benötigt. „Da es sich bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum um eine bedeutende gesamtgesellschaftliche Aufgabe handelt, sind die Länder nun angehalten, die eingesetzten Bundesmittel kofinanzieren und zweckgebunden für die Wohnraumförderung einzusetzen“, so der GdW-Chef.

### Zweidrittelmehrheiten erforderlich

Der Kompromissvorschlag des Vermittlungsausschusses muss von Bundestag und Bundesrat jeweils mit Zweidrittelmehrheit bestätigt werden. Der Bundesrat wird in seiner nächsten Sitzung am 15. März 2019 über den Einigungsvorschlag abstimmen.

(vom/schi) ■

## Sonder-Bauministerkonferenz setzt Zeichen für Wohnungsbau – Beschlüsse des Wohnungsgipfels umsetzen und vertiefen

Berlin – Die Bauministerkonferenz hat im Rahmen ihrer Sonder-Sitzung am 22. Februar 2019 im Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) in Berlin eine erste Bilanz nach dem Wohnungsgipfel im September gezogen und weitere Maßnahmen beschlossen. Für das langfristig angestrebte Ziel, 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen in Deutschland zu errichten, sollen vor allem in den folgenden vier Bereichen Anstrengungen unternommen werden: investive Impulse für den Wohnungsbau, Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens, Angleichung der Normen und Standards sowie Baukostensenkung und Fachkräftesicherung.



Foto: Frank Peter

Hans-Joachim Grote (CDU), Bauminister von Schleswig-Holstein und aktuell Vorsitzender der Bauministerkonferenz

Für den Vorsitzenden der Bauministerkonferenz, Schleswig-Holsteins Bauminister **Hans-Joachim Grote** (CDU), sind die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Verbesserung der Rahmenbedingungen im Wohnungsbau zentrale Punkte der Politik der Bundesländer und des Bundes: „Für meine Länderkolleginnen und -kollegen und für mich ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums eine der Kernaufgaben unserer Arbeit. Dabei kann es nicht die einzelne übergeordnete Maßnahme für ganz Deutschland geben. Verschiedene Handlungsansätze von der sozialen Wohnraumförderung über die Aktivierung von Wohnungsbauflächen, die Städtebauförderung bis zur Digitalisierung und Beschleunigung von Bauplanungs- sowie Baugenehmigungsverfahren müssen wirkungsvoll kombiniert werden.“

### Neubauförderung wird gestärkt

Brandenburgs Bauministerin **Kathrin Schneider** (SPD) sagte für die A-Länder: „Das Thema Bezahlbares Wohnen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Wir müssen dafür sorgen, dass für jeden Geldbeutel eine passende und moderne Wohnung verfügbar ist. Deshalb ist es eine gemeinsame Aufgabe von Bund und Ländern, sich verstärkt für den Bau von bezahlbaren Wohnungen einzusetzen. Die Einigung im Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat ist ein wichtiges und positives Signal, weil damit die soziale Wohnbauförderung für die kommenden Jahre gesichert ist. Wichtig ist für uns, bei den Planungen für neue Quartiere integriert zu denken. Stadtentwicklung, bezahlbares Wohnen, Mobilität und Energieeffizienz müssen verknüpft werden.“ Gemeinsam ist nach Angaben Grotes dabei fast allen Ländern, dass die Neubauförderung gestärkt und damit auf die zunehmende Nachfrage

nach bezahlbarem Wohnraum in kleinen und großen Städten reagiert werde. In einigen Ländern werde neben dem Neubau hauptsächlich in die Modernisierung von Wohnungen investiert. Der alters- und klimagerechte Umbau stehe in diesen Fällen im Mittelpunkt, um den Wohnraumbestand langfristig qualitativ zu sichern.

### Bezahlbares Wohnen als gleichwertiges Ziel neben Klimaschutz

Für **Ina Scharrenbach** (CDU), Bauministerin Nordrhein-Westfalens und Sprecherin der B-Länder, erfordern insbesondere die stark gestiegenen Baukosten eine kontinuierliche Anpassung der Förderbedingungen: „Eine zunehmende Bedeutung erhalten dabei Zuschüsse oder Tilgungsnachlässe, die immer mehr Länder gewähren. Grundlage zielgerichteter Wohnungspolitik ist in allen Ländern die Kooperation mit den lokalen Partnern der Wohnungswirtschaft und dem Mieterbund. Viele Länder haben zudem in ihren Haushaltsgesetzen bereits Regelungen vorgesehen, oder werden diese kurzfristig aufnehmen, auf deren Grundlage die verbilligte Abgabe von Landesgrundstücken und/oder kommunalen Grundstücken möglich ist. Von dieser Möglichkeit wird auch Gebrauch gemacht. Die Bauministerkonferenz hat heute im Zusammenhang mit kostenträchtigen Standards bei der energetischen Anforderung dargestellt: Bezahlbarer Wohnraum muss gleichwertiges Ziel neben dem Klimaschutz und der Energieeffizienz sein.“

### Rechtssichere Mietspiegel, mehr Wohngeld, einfacheres Bauvergaberecht

„Das Wohnen ist und bleibt die soziale Frage unserer Zeit“, betonte der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, **Horst Seehofer** (CSU). „Deshalb drückt die Bundesregierung gemeinsam mit Ländern und Kommunen mit zahlreichen Maßnahmen aufs Gaspedal, um die Wohnungsgenässe in Deutschland so schnell wie möglich zu beseitigen. Dazu zählt die Verabschiedung der Grundgesetzänderung am 21. Februar 2019, die den Weg für milliardenschwere Bundesfinanzhilfen im sozialen Wohnungsbau freimacht. Damit können wir die Länder auch nach 2019 unterstützen und eine der wichtigsten Vorgaben aus dem Koalitionsvertrag erfüllen: Die Bereitstellung von mindes-

tens zwei Milliarden Euro zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau. Nach dem erfolgreich gestarteten Baukindergeld werden wir damit eine weitere Maßnahme erfüllen, die auf dem Wohngipfel im September 2018 beschlossen wurde. Das Jahr 2019 bleibt damit ein Jahr der Umsetzung: Als weitere Maßnahmen werden wir beispielsweise die Rechtssicherheit von Mietspiegeln erhöhen, das Wohngeld anheben und das Bauvergaberecht vereinfachen.“ Für den Vorsitzenden der Bauministerkonferenz, Grote, ist das Thema Digitalisierung ein weiterer wichtiger Punkt: „Die Digitalisierung bietet aus Sicht aller Länder erhebliches Potenzial zur Beschleunigung von Bauvorhaben und zur Senkung der Baukosten. Die Länder bereiten daher die Einführung des digitalen Bauantrages vor. Zum Teil sind die rechtlichen Voraussetzungen bereits geschaffen worden, um das Baugenehmigungsverfahren komplett digital durchführen zu können.“

### Typengenehmigung soll in Musterbauordnung aufgenommen werden

Zusätzlich ist geplant, die Typengenehmigung in die Musterbauordnung aufzunehmen. Mit diesem Instrument soll die Anwendung von seriellen Bauweisen und die Verwendung von Modulen unterstützt werden. Das heißt, dass für bestimmte Gebäude, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, eine Typengenehmigung erteilt wird. Das ist ein wichtiger Beitrag, um Bauen zu erleichtern, zu beschleunigen und kostengünstiger gestalten zu können.

„Anfang der 2000er Jahre war der große langfristige Bedarf an Wohnraum im Allgemeinen und bezahlbarem Wohnraum im Speziellen nicht in dem Maße absehbar, wie er heute tatsächlich ist. Die Bauministerkonferenz arbeitet gemeinsam mit der Bundesregierung intensiv daran, die aktuelle Situation nachhaltig zu verbessern. Wir haben bereits viel erreicht, wir haben viele wichtige Veränderungen und Verbesserungen angestoßen und bereits umgesetzt, aber wir wissen auch, dass noch ein gutes Stück Weg vor uns liegt“, erklärte Grote abschließend. (hun/radschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.bauministerkonferenz.de](http://www.bauministerkonferenz.de)

# Aktueller Zahlenspiegel 2/2019

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

| Bevölkerungsstand<br>(Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)  | 3. Vierteljahr      |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|--|---------------------|---------|--|
|  | 2017                | 2018    |  |
| Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)  | 82.741              | 82.979  | +0,3%  |
| Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen<br>Veränderung gegen Vorjahr<br>auf Basis der Preise von 2010 | 3. Vierteljahr      |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr<br>preisbereinigt |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)  | 833,2               | 858,4   | +1,1%  |
| dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)  | 88,2                | 95,9    | +3,3%  |
| dar.: Wohnbauten   | 53,5                | 58,4    | +4,1%  |
| Verbraucherpreisindex<br>(2010 = 100)  | Dezember            |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte   | 110,6               | 112,5   | +1,7%  |
| Mietpreisindex<br>(2010 = 100)   | Dezember            |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt   | 110,1               | 111,7   | +1,5%  |
| Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)   | 110,5               | 112,2   | +1,5%  |
| Altbawohnungen   | 110,9               | 112,7   | +1,6%  |
| Neubawohnungen   | 110,4               | 112,1   | +1,5%  |
| Index der Mietnebenkosten<br>(2010 = 100)  | Dezember            |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Wasserversorgung   | 111,0               | 113,0   | +1,8%  |
| Müllabfuhr   | 99,8                | 100,0   | +0,2%  |
| Abwasser   | 104,4               | 104,4   | +0,0%  |
| Andere Nebenkosten   | 115,1               | 116,7   | +1,4%  |
| Index der Energiekosten<br>(2010 = 100)  | Dezember            |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Strom  | 128,2               | 129,5   | +1,0%  |
| Gas  | 103,6               | 102,2   | -1,4%  |
| Flüssige Brennstoffe   | 93,3                | 108,3   | +16,1%   |
| Feste Brennstoffe  | 111,1               | 114,8   | +3,3%  |
| Zentralheizung/Fernwärme   | 100,9               | 104,4   | +3,5%  |
| Baupreisindex (2010 = 100)<br>(ohne Umsatzsteuer)  | 4. Vierteljahr      |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude  | 106,4               | 111,5   | +4,8%  |
| Rohbauarbeiten   | 106,4               | 112,5   | +5,7%  |
| Ausbauarbeiten   | 106,4               | 110,7   | +4,0%  |
| Baulandpreise<br>(in EUR je qm)  | 3. Vierteljahr      |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)  | 176,05              | 178,87  | +1,6%  |
| Geschäftsgebiet  | 232,57              | 180,11  | -22,6%   |
| Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt  | 158,75              | 191,71  | +20,8%   |
| Wohngebiet   | 205,23              | 212,93  | +3,8%  |
| Industriegebiet  | 47,73               | 39,40   | -17,5%   |
| Dorfgebiet   | 52,65               | 53,23   | +1,1%  |
| Index des Auftrageinganges im Baugewerbe<br>(Wertindex 2010 = 100)                                       | November            |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Hoch- und Tiefbau  | 114,3               | 130,1   | +13,8%   |
| Wohnungsbau  | 114,7               | 141,1   | +23,0%   |
| Wohnungsbaugenehmigungen   | Januar bis November |         | Veränderung<br>gegen Vorjahr                   |
|  | 2017                | 2018    |  |
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)   | 313.658             | 315.222 | +0,5%  |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern   | 82.866              | 82.437  | -0,5%  |
| Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern  | 10.232              | 9.700   | -5,2%  |
| Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern  | 15.123              | 15.806  | +4,5%  |
| davon: Eigentumswohnungen  | 7.781               | 8.159   | +4,9%  |
| Mietwohnungen  | 7.342               | 7.647   | +4,2%  |

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

## Wohnungswirtschaft beim Expertengespräch zur Mietspiegel-Reform

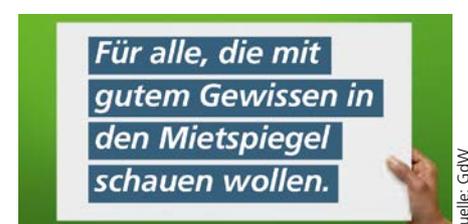
**Berlin – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat am 21. Februar 2019 im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz an einem Expertengespräch zur „Reform des Mietspiegelrechts“ teilgenommen.**

„Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Abbildung der Situation auf dem Wohnungsmarkt und bestimmen die ortsübliche Vergleichsmiete. Dafür sind sie gemacht und diese Funktion sollten sie uneingeschränkt haben. Sie können und dürfen jedoch kein politisches Instrument zur Steuerung der Miethöhe sein“, erklärte dazu GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Die derzeitigen Bestrebungen, den Mietspiegel durch die Verlängerung von Betrachtungszeiträumen als Regulierungsinstrument zu nutzen, lehnen wir kategorisch ab. Es kann nicht sein, dass hier eine weitere unnütze Mietpreisbremse eingeführt wird, die am Ende dem Wohnungsmarkt und den Mietern wie Vermietern nur schadet. Denn eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel hat zur Folge, dass die Finanzierungskosten steigen. Damit wird auch das Bauen teurer“, so Gedaschko. „Die Anforderungen an den qualifizierten Mietspiegel sollten nicht künstlich nach oben geschraubt werden. Denn es sind die Städte und Gemeinden, die die Kosten für die Erstellung von Mietspiegeln tragen. Ist aber der qualifizierte Mietspiegel zu teuer, so werden viele Städte und Gemeinden den einfachen Mietspiegel vorziehen“, erklärte der GdW-Chef.

„Die Politik handelt sich hier von Placebo, anstelle sich endlich um die wirklichen Probleme zu kümmern: Wir wollen einen modernen Gebäudebestand und mehr bezahlbaren Wohnungsneubau. Das geht nur durch bezahlbare Grundstücke, einen Stopp bei der Preisrallye der Grunderwerbsteuer und weniger Regulierungen. Das muss auch auf der politischen Ebene endlich umgesetzt werden“, so Gedaschko abschließend. (burkschi) ■

➔ Mehr Infos auch unter <https://bit.ly/2IHs8Y1>



Quelle: GdW

**Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat** 21. Mai 2019, Frankfurt am Main

Mit den letzten Änderungen im Genossenschafts- und Kapitalgesellschaftsrecht hat der Gesetzgeber die Stellung des Aufsichtsrats gestärkt und somit die Anforderungen an eine effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand beziehungsweise Geschäftsführung und Aufsichtsrat deutlich erhöht. Droht nun ein Kompetenzkonflikt zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, dann muss dieser zügig behoben werden. Denn länger andauernde Auseinandersetzungen lähmen alle wichtigen Prozesse, kosten Nerven und viel Zeit. Dieses Seminar hilft Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, ihre Zusammenarbeit effizient zu gestalten. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen des Vorstandes und des Aufsichtsrates, typische Konflikte und Fragestellungen in der Zusammenarbeit sowie die Haftungsfrage.

**Weitere Infos:** EBZ, Christian Kesselring, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

**Vergaberecht**

21. Mai 2019, Schwerin

Im Einführungsseminar „Vergaberecht: Umsetzungspflichten für kommunale Wohnungsunternehmen“ werden neben praxisnahen Fallbeispielen auch Hinweise zu Risiken und Stolperfallen bei der Durchführung von Vergabeverfahren erläutert. Schwerpunkte des Seminars sind die Grundlagen des Vergaberechts mit einem Überblick der anzuwendenden Gesetze, Richtlinien und Verordnungen und Anwendungsbereich des Vergaberechts, EU-Schwellenwerte sowie die Vorbereitung eines Vergabeverfahrens mit Bestimmung des Beschaffungsbedarfs, die unterschiedlichen Vertragsarten, die Schätzung des Auftragswerts sowie die Festlegung von Eignungs- und Zuschlagskriterien

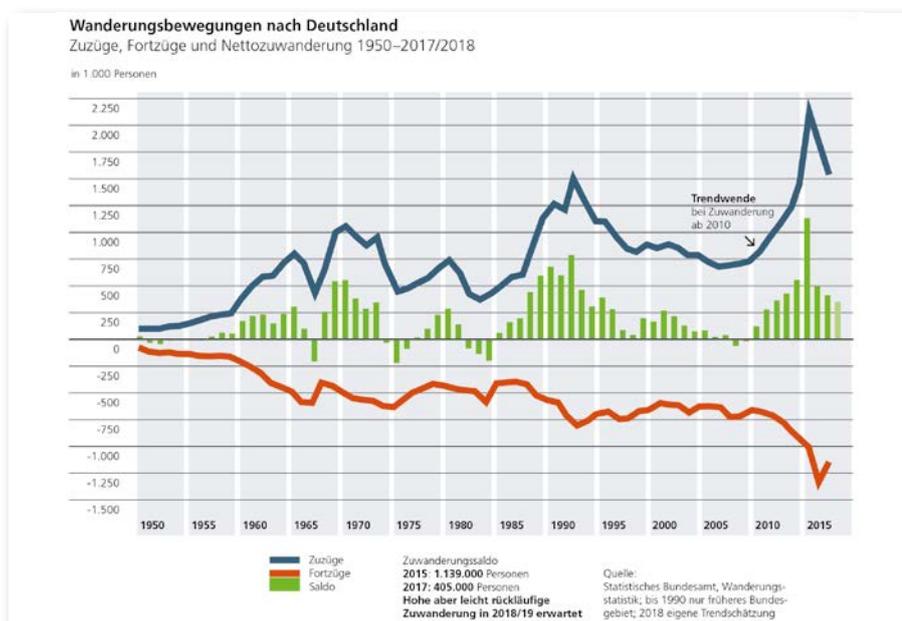
**Weitere Infos:** VNW, Andreas Daferner, Telefon: 040/52011218, E-Mail: daferner@vnw.de, Internet: www.vnw.de

**Moderne Verhandlungsführung**

22. Mai 2019, Berlin

Wir verhandeln täglich, ob mit Kunden, Auftraggebern, Mitarbeitern oder Vorgesetzten. Meist verursachen solche Situationen Stress. Eine zielgerichtete Vorbereitung, eine Vorstellung der eigenen und der fremden Interessen sowie die Anwendung angemessener psychologischer Techniken und Modelle hilft Verhandlungen für beide Seiten möglichst stressarm und trotzdem erfolgreich und fair zu gestalten. In diesem Seminar lernen die Teilnehmer Techniken, um eine erfolgreiche Verhandlung zu führen. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Situationsanalyse und Vorbereitung, Zielsetzung und Strategieentwicklung, Ausbau einer schlüssigen Argumentationskette, Analyse des eigenen Verhandlungsstils sowie Körpersprache erkennen und deuten.

**Weitere Infos:** BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**GRAFIK DER WOCHE****wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,  
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:  
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Klingelhöferstraße 5  
10785 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 1.1.2019.  
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:  
126,80 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 einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://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](http://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.

## Weitere Impressionen von der Preisverleihung des Immobilienmanager Awards

Der GdW hat mit seiner Initiative für serielles und modulares Bauen in Zeiten heiß gelaufener Wohnungsmärkte und Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Städten ein politisches Zeichen gesetzt – und dafür den Immobilienmanager Award 2019 in der Kategorie „Projektentwicklung und Neubau“ gewonnen. *(Kochlschi)* ■



Foto: Axel Schulten

Ein kurzes Statement der glücklichen Gewinner finden Sie unter folgendem Kurz-Link: <https://bit.ly/2Nu1GQP>



➔ **Mehr Informationen zu allen Gewinnern sowie ein kurzes Video zum Veranstaltungsabend finden Sie unter:**  
<https://bit.ly/2ECsn2P>

## Recht so

### Feststellung des Vorliegens einer nicht zu rechtfertigenden wirtschaftlichen Härte

Mit Urteil vom 17. Oktober 2018 hat das Landgericht Berlin (Az: 65 S 105/18) einige Grundsätze zum Vorliegen einer wirtschaftlichen Härte im Rahmen einer Mieterhöhung nach Modernisierung dargestellt. Bei der Prüfung des Vorliegens einer wirtschaftlichen Härte im Sinne des § 559 Absatz 4 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) komme es nicht auf die prozentuale Höhe der Anhebung an; diese könne nur ein Indiz dafür sein, dass eine wirtschaftliche Härte vorliege. Die wirtschaftliche Belastungsgrenze sei vielmehr im Einzelfall unter Berücksichtigung umfassender Abwägung aller Umstände zu bestimmen. Maßgeblicher Zeitpunkt zur Feststellung der wirtschaftlichen Härte sei dabei der Zugang der Modernisierungsmieterhöhung. Dem Mieter – so das Gericht – müsse nach Abzug der Miete von seinem Gesamteinkommen so viel verbleiben, dass er im Wesentlichen seinen bisherigen Lebensstil beibehalten könne. Werde nach der Mieterhöhung das steuerliche Existenzminimum unterschritten, sei dies ein Indiz für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Härte, ohne das umgekehrt erst mit Unterschreiten des steuerlichen Existenzminimums die Grenze für die Zumutbarkeit der Mieterhöhung erreicht würde. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung verdeutlicht, dass die Feststellung über das Vorliegen einer wirtschaftlichen Härte immer eine Prüfung im Einzelfall verlangt. Neben der individuellen Belastbarkeitsgrenze auf der Grundlage des Gesamteinkommens des Mieters, wozu auch etwaige Zulagen aus dem Arbeitsverhältnis zu zählen sind, ist unter anderem zu berücksichtigen, ob der Mieter einen Anspruch auf Wohngeld hat – auch wenn dieser bisher nicht geltend gemacht wurde. Nicht zu berücksichtigen sind nach Ansicht des Gerichts entsprechende Aktiendepots sowie Zusatzrentenversicherungen im Rahmen der Altersvorsorge. Aber auch hier dürfte es nur um eine entsprechend angemessene Altersvorsorge gehen, die – so das Gericht – eine wirtschaftliche Bewegungsfreiheit und -unabhängigkeit etwa von der Sozialhilfe im Alter ermöglicht. Zu vermeiden sind also entsprechende Umgehungen. Alles in allem also keine einfache, aber notwendige Betrachtung. Man darf aber gespannt sein, ob Härtefälle durch das Mietrechtsanpassungsgesetz künftig zurückgehen oder die aufgezeigten Grenzen von zwei beziehungsweise drei Euro innerhalb von sechs Jahren in die Abwägung einbezogen werden.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

## ZAHL DER WOCHE

# 58

Milliarden Euro betrug der Finanzierungsüberschuss des Staates im Jahr 2018. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, ist dies absolut gesehen der höchste Überschuss, den der Staat seit der deutschen Wiedervereinigung erzielte. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen in Höhe von 3.386 Milliarden Euro ergibt sich daraus für den Staat eine Überschussquote von +1,7 Prozent. Bei diesen Ergebnissen handelt es sich um Daten in der Abgrenzung des Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) 2010, die die Grundlage für die Überwachung der Haushaltslage in den EU-Mitgliedstaaten bilden. Der Finanzierungsüberschuss ergibt sich aus der Differenz der Einnahmen des Staates in Höhe von 1.543,6 Milliarden Euro und der Ausgaben von 1.485,5 Milliarden Euro. Die Einnahmen legten gegenüber dem Vorjahr mit 4,7 Prozent nochmals deutlich zu und stiegen stärker als die Ausgaben, deren Plus bei 3,2 Prozent lag. Auf allen staatlichen Ebenen waren die Einnahmen höher als die Ausgaben. Den höchsten Überschuss im Jahr 2018 realisierte mit 17,9 Milliarden Euro der Bund, bei dem unter anderem die vorläufige Haushaltsführung bis Juli 2018 ausgangsdämpfend wirkte. ■