

### Inhalt

- 2 Verbraucherpreisindex:** Die Statistischen Ämter verbessern die Basis zur Erhebung der Mietstichprobe, die in die Inflationsrate mit eingeht – um künftig Verzerrungen zu vermeiden.
- 3 Stadtentwicklung:** Führende Verbände aus der Wohnungswirtschaft sowie aus dem Kommunal- und Planungswesen protestieren gegen internationale Normungsvorhaben.
- 4 Insolvenzrechtsreform:** Im Zuge der Reform wurde auch das Genossenschaftsgesetz geändert – Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften erhalten nun besseren Schutz.

## Smart Metering: Neue Studie rät von einer Einbaupflicht für intelligente Strommesssysteme ab

Berlin – Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) sollen grundsätzlich bis zum Jahr 2022 80 Prozent aller Haushalte mit intelligenten Messsystemen für Strom ausstatten. Als Alternative steht es den Mitgliedsländern frei, eine Kosten-Nutzen-Analyse durchzuführen und darauf aufbauend eine individuelle Strategie auf den Weg zu bringen. Eine Studie der Unternehmensberatungsgesellschaft Ernst & Young im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums (BMWi) kommt nun zu dem Ergebnis, dass das beschriebene EU-Szenario für Deutschland nicht zu empfehlen ist.



Eine Einbaupflicht für intelligente Strommesssysteme, die eine Kommunikation von Energieverbräuchen – wie hier via Tablet-PC – ermöglichen, wäre laut der Studie wirtschaftlich unzumutbar.

Die Studie zeigt, dass insbesondere bei Letztverbrauchern mit geringem Jahresverbrauch die Kosten für ein intelligentes Messsystem deutlich die durchschnittlich zu erzielenden jährlichen Energieeinsparmöglichkeiten übersteigen. Ein verpflichtender Einbau wäre somit unverhältnismäßig und wirtschaftlich unzumutbar. Die Gutachter unterstreichen auch die besonderen Anstrengungen in Deutschland zur Gewährleistung von Datenschutz und Datensicherheit. Diese sind wesentlich für die Akzeptanz von Smart Metering in Deutschland. Technisch gewährleistet wird

dies über die bekannten Schutzprofile und technische Richtlinien, die das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik im Auftrag des BMWi zusammen mit Branchenvertretern unter enger Einbindung des Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit erarbeitet hat.

Intelligente Messsysteme zeigen nicht nur an, wie viel Strom verbraucht wird, sondern geben Auskunft über die Nutzungszeit und ermöglichen eine Kommunikation von Energieverbräuchen, die mithilfe eines

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Großstädte gewinnen Einwohner

Alle deutschen Großstädte haben seit dem Jahr 2000 Bevölkerungsgewinne verzeichnet. Dagegen sind außerhalb von Großstadregionen in den letzten 10 Jahren bis auf wenige Ausnahmen alle Typen von Städten und Gemeinden von Bevölkerungsverlusten betroffen, wie aus dem von der Bundesregierung als Unterrichtung (17/14450) vorgelegten Stadtentwicklungsbericht 2012 hervorgeht. Inzwischen leben und arbeiten drei Viertel der Bevölkerung in Großstadregionen. (wi)

### Höhere Nahrungsmittelpreise lassen Inflationsrate steigen

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Juli 2013 um 1,9 Prozent höher als im Juli 2012. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – hatte im Juni 2013 bei 1,8 Prozent und im Mai 2013 noch bei 1,5 Prozent gelegen, wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte. Der Preisauftrieb hat sich damit im Juli 2013 verstärkt. Im Vergleich zum Vormonat Juni 2013 stieg der Verbraucherpreisindex im Juli 2013 um 0,5 Prozent. Die Gesamtteuerung wurde erneut von deutlichen Preiserhöhungen bei Nahrungsmitteln geprägt. (wi)

### 5,8 Millionen Deutsche mit Migrationshintergrund wahlberechtigt

Bei der Bundestagswahl am 22. September 2013 sind rund 5,8 Millionen Deutsche ab 18 Jahre mit Migrationshintergrund wahlberechtigt. Dies sind gut neun Prozent aller Wahlberechtigten, wie der Bundeswahlleiter mitteilte. (wi)

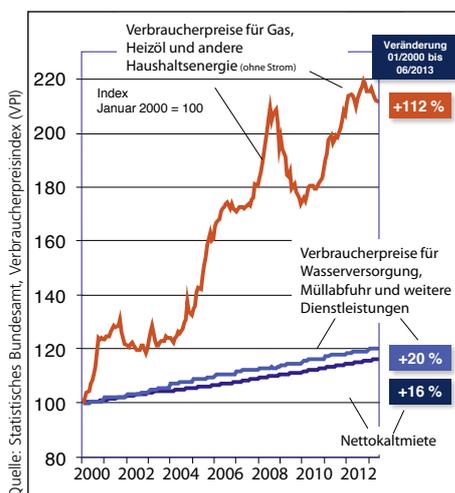
## Verbraucherpreisindex: Statistische Ämter verbessern die Basis für die Mietenstichprobe – Vorbefragung ab September

**Berlin – Für die Preisentwicklung in Deutschland hat die Entwicklung der Nettokaltmieten besonderes Gewicht: Mit 11 Prozent geht sie als Teilindex in den amtlichen Verbraucherpreisindex mit ein. Bislang hat sich die Preiserhebung dabei hauptsächlich auf die Mieten bei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften gestützt. Um die Anbieterverhältnisse auf dem Mietwohnungsmarkt besser im Verbraucherpreisindex abzubilden und Verzerrungen zu vermeiden, werden bei der bundesweit erhobenen Mietenstichprobe künftig insbesondere private Kleinvermieter stärker in die Berichtspflicht einbezogen.**

Die prozentuale Veränderung des Verbraucherpreisindex des Statistisches Bundesamtes und der statistischen Ämter der Länder wird auch als Inflationsrate bezeichnet. Er ist das zentrale Instrument zur Messung der Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Berechnet wird er auf Basis einer bundesweit erhobenen Mietenstichprobe, in die die Mieten von rund 19.500 Wohnungen eingehen. Bislang stützt sich die Preiserhebung hauptsächlich auf Wohnungsbaugesellschaften im kommunalen Besitz und Genossenschaften. Diese Verzerrung, die nicht den Anbieterverhältnissen auf dem Mietwohnungsmarkt entspricht, soll mit der Neukonzeption der Stichprobe behoben werden. Insbesondere private Kleinvermieter, die rund 65 Prozent der rund 23 Millionen Mietwohnungen in Deutschland vermieten, sollen stärker in die Berichtspflicht einbezogen werden. Die Belastung der kommunalen Unternehmen durch statistische Berichtspflichten im Rahmen der Stichprobe nimmt dagegen ab.

Zur Überarbeitung und Neukonzeption der Stichprobe führen die Statistischen Ämter ab September 2013 eine Vorbefragung durch.

Dabei werden deutschlandweit Eigentümerinnen und Eigentümer von insgesamt rund 75.000 Wohnungen – überwiegend Privatpersonen, aber auch Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsunternehmen – um Angabe von Informationen zu einzelnen Wohnungen gebeten. Erhoben wird, ob die Wohnung zur Vermietung steht, die Größe, die Lage und ob gegebenenfalls öffentliche Förderung bezogen wird. Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Preisstatistik in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG). Im Gesetz über die Preisstatistik ist unter anderem die Erhebung von Mieten für nach Arten und Merkmalen bezeichneten Wohnraum festgelegt. Um aktuelle und repräsentative Daten zur Mietpreisentwicklung liefern zu können, ist vorgesehen, die zugrunde liegende Stichprobe von Zeit zu Zeit zu erneuern. Ziel der Vorbefragung ist es, eine zur Mieterhebung geeignete Anzahl an Wohnungen zu ermitteln, aus der die eigentliche Mietenstichprobe per Zufallsauswahl bestimmt wird. Sie wird circa 20.000 Wohnungen umfassen und nach regionalen Gesichtspunkten, Vermietertypen und Wohnungsarten geschichtet sein. Die Mieten im Verbraucherpreisindex werden vierteljährlich erhoben.



Quelle: Statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex (VPI)  
Der Verbraucherpreisindex bildet unter anderem die Entwicklung der Wohnkosten ab.

Die Preiserhebung mit der neuen Wohnungsstichprobe wird ab Mitte 2014 beginnen. Durch die Neukonzeption können zum ersten Mal systematisch private Kleinvermieter als Melder in die Stichprobe aufgenommen werden. Die Schichtung nach regionalen Gesichtspunkten ermöglicht zudem differenziertere Auswertungen der Preisentwicklung. (gollschra) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

Schutzprofils geschützt werden soll. Damit sollen sie die Voraussetzung für einen effizienteren Energieeinsatz schaffen und der Herstellung von Verbrauchstransparenz dienen. Die von der EU angestrebte Ausstattungsquote von Haushalten mit intelligenten Messsystemen und Zählern geht aus dem dritten EU-Binnenmarktpaket und aus Empfehlungen der Europäischen Kommission hervor.

„Die Ergebnisse zeigen, dass wir in Deutschland den Ausbau von intelligenten Messsystemen und Zählern gezielt, nämlich Energiewende-konform, ausgestalten müssen; pauschale Ansätze sind nicht situationgerecht“, erklärte dazu Stefan Kapferer, Staatssekretär im BMWi. „Wir prüfen nun zügig die Umsetzbarkeit der Gutachter-Empfehlungen. Eine Arbeitsgruppe mit der Bundesnetzagentur zum Finanzierungsmechanismus wird die Möglichkeit zur Veran-

kerung im System klären. Die Bezahlbarkeit von Energie für den Verbraucher ist dabei oberste Leitlinie.“ (schllschi) ■

➔ Die Studie finden Sie auf [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de) unter Mediathek/Publikationen

Die Wohnungswirtschaft teilt die Auffassung der Gutachter, dass ein verpflichtender Einbau unverhältnismäßig und wirtschaftlich unzumutbar ist. Zudem leisten Smart Meter keinen entscheidenden Beitrag zur Energiewende. Ihr Einbau ist im Regelfall für eine effizientere Lastverteilung beziehungsweise eine Netzsteuerung (Smart Grids) schlicht nicht notwendig. Andererseits wurden aus Sicht der Wohnungswirtschaft in dieser Studie wichtige Punkte, die für Smart Meter sprechen könnten, nicht betrachtet. So könnten sich durch die Einführung von intelligenten Messsystemen für die Wohnungswirtschaft auch Chancen ergeben, andere Verbräuche wie Wärme und Wasser zu messen oder andere Dienstleistungen über dieses Messsystem abzuwickeln. Hieraus könnten sich andere Wirtschaftlichkeitsszenarien ergeben. Dieser umfassende Ansatz kommt leider bei den derzeitigen Überlegungen, wie auch der Messsystem-Verordnung zu kurz. Die Chance, die Messung von Strom, Gas und Wärmeenergie rechtlich und wirtschaftlich zusammenzuführen, wird somit auf lange Zeit vertan. ■

**KOMMENTAR**

**Fabian Viehrig**  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter des GdW  
Referat Energie, Technik, Normung



Foto: Sebastian Schobbert

## Normung in der Stadtentwicklung: Wohnungs-, Kommunal- und Planerverbände protestieren

**Berlin – Sechs führende Verbände aus der Wohnungswirtschaft sowie dem Kommunal- und Planungswesen stemmen sich aktuell gegen internationale Bemühungen zur Normung in der Stadtentwicklung. Die gemeinsame Initiative von GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutschem Städtetag, Deutschem Städte- und Gemeindebund, Bundesarchitektenkammer, Bundesingenieurstkammer und der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung prangert an, dass die Aktivitäten auf rein wirtschaftlichen Interessen gründen und die lokale Planungskultur unterwandern.**

Gegenstand des Protests der führenden Verbände in der deutschen Stadtentwicklungspolitik sind die derzeitigen Aktivitäten der International Standardization Organisation (ISO) im Rahmen von Anträgen, die unter dem Titel „Sustainable development in communities (ISO/TC 268)“ laufen. So plant die Plattform „Global City Indicators“, Kommunen über eine Internetplattform zu bewerten und zu vergleichen. Die Initiative „Sustainable Development in Communities“ beabsichtigt, Managementsystemnormen für Kommunen zu erarbeiten und einzuführen. Und das Vorhaben „Smart Urban Infrastructure Metrics“ will quantitative Indikatoren zur Evaluation sogenannter „smarter Infrastruktur“ entwickeln. Die Verbände bewerten diese Entwicklungen in ihren Protestschreiben als besorgniserregend.

Standardisierung dürfe sich ausschließlich

auf technische und naturwissenschaftliche Aspekte beziehen, fordern die Verbände. Sollte im Rahmen der internationalen Bestrebungen darüber hinaus jedoch die Normung von qualitativen, gesellschaftlichen und sozialen Werten angestrebt werden, ist dies aus Sicht der deutschen Hauptakteure der Stadtentwicklungspolitik in jedem Fall strikt abzulehnen. Die Initiierung solcher Aktivitäten ist aus Sicht der Verbände auf wirtschaftliche Interessen zurückzuführen, die keine demokratische Legitimation zur Normung nachhaltiger Stadtentwicklung besitzen und die lokale Planungskultur unterlaufen. Diese Einschätzung vertritt auch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Die Verbände verweigern deshalb jedes Vorhaben auf internationaler, europäischer und nationaler Ebene zur Standardisierung von Verfahren und Prozessen zur Stadtentwicklungsplanung.

Ale geeignetes Instrument für die internationale Diskussion über Qualitäten und Werte in der Stadtentwicklung verweisen die sechs Verbände auf den „Referenzrahmen für nachhaltige europäische Städte“, der bereits mit einer breiten Beteiligung der europäischen Regierungen, Städte und Experten entwickelt wurde. Es wird nachdrücklich empfohlen, diesen Referenzrahmen zu unterstützen und die anderen drei dargestellten Verfahren einzustellen. In den nächsten Monaten gehe es darum, jegliche Versuche der Normung in der Stadtentwicklung abzuwehren. Daher sollten Wohnungsunternehmen und ebenso Kommunen jegliche Angebote zur Beteiligung an solchen Vorhaben ablehnen, fordern die Verbände. Sie vertreten insgesamt 11.000 Städte und Gemeinde, 3.000 Immobilienunternehmen, 43.000 Ingenieure, 125.000 Architekten und 5.000 Stadtplaner.

(hung/schi) ■

## Vermögensteuer: Immobilienverbände warnen vor extremen Belastungen für Unternehmen und Mieter

**Berlin – Eine Vermögensteuer würde die Liquidität der Wohnungs- und Immobilienunternehmen verringern und zu einem Investitionsstau auf dem Wohnungsmarkt führen. Davor warnt die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) angesichts einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln, laut der im Falle einer Substanzbesteuerung der Unternehmen auch Mietsteigerungen wahrscheinlich sind.**

Folge einer Substanzsteuer, wie der Vermögensteuer, wäre laut BID eine stagnierende Neubautätigkeit, die die Engpässe am Wohnungsmarkt weiter verschärfen würde. Damit würde die Politik würde am Ende das Gegenteil von dem erreichen, was sie eigentlich plant – und der Druck auf die Mieter würde sich weiter erhöhen.

Um die finanzielle Handlungsfähigkeit der Kommunen in Deutschland zu stärken, setzen Sozialdemokraten, Grüne und Linke im Wahlkampf mit unterschiedlichen Akzenten auf die Besteuerung von Vermögenswerten. Schon seit Jahren hat die Politik die Immobilienwirtschaft jedoch bereits mit allerhand Aufgaben betraut, die durch weitere steuerliche Abgaben bei laufendem Geschäft kaum noch finanzierbar wären. In seinem Gutachten warnt das IW Köln, dass besonders in Ballungszentren und Hochschulstädten die Mieten um 15 bis 25 Prozent steigen könnten.

In Ballungsräumen wird Neubau benötigt, in strukturschwachen Regionen dagegen ist der Rück- und Umbau zu bewältigen. Zudem erfordert die Energiewende erhebliche Investitionen in die energetische Sanierung der Gebäude und darüber hinaus fehlen bis zum Jahr 2020 drei Millionen altersgerecht ausgestattete Wohnungen. Hierfür benötigt die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft finanzielle Mittel, die aufgrund nicht ausreichender staatlicher Förderungen entsprechend aus dem Betrieb heraus erwirtschaftet werden müssen. Durch eine Besteuerung von Vermögenswerten kämen Wohnungsunternehmen daher immens in Bedrängnis.

Die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist eine nachhaltig wirtschaftende Branche, die – verglichen mit anderen Wirtschaftsbereichen – im Durchschnitt geringe Renditen erzielt. Sie steht für bezahlbaren Wohnraum, sichert bestehende und schafft neue

Arbeitsplätze, ist Auftraggeber für das Bauhandwerk und Dienstleistungsgewerbe. Die Vermögensteuer hätte somit Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit von Unternehmen. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen wären entsprechend immens. Die privaten und öffentlichen Wohnungsunternehmen bieten insgesamt 6,8 Millionen Wohnungen – rund 17 Prozent aller vermieteten Wohnungen in Deutschland – an. Für sie würde die Vermögensteuer wie eine schlecht ausgestaltete Unternehmenssteuer wirken. Sollte es also tatsächlich zu einer Wiedereinführung der Vermögensteuer kommen, muss zumindest das betriebsnotwendige Betriebsvermögen (Produktivvermögen) von der Besteuerung ausgenommen werden.

(beryschi) ■

► Die Pressemitteilung sowie weitere Infos zur BID auf [www.bid.info](http://www.bid.info)

## Zweite Insolvenzrechtsreform: Besserer Schutz für Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften

**Berlin – Im Zuge der zweiten Stufe der Reform des Insolvenzrechts wurde auch das Genossenschaftsgesetz geändert. Künftig sind Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften, die sich in Privatinsolvenz befinden, besser vor der Kündigung ihrer Mitgliedschaft und damit dem Verlust der Wohnung geschützt.**

### ANALYSE

**Monika Kegel**  
Genossenschaftsreferentin  
des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Das „Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens und zur Stärkung der Gläubigerrechte“ wurde am 18. Juli 2013 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht (vgl. BGBl I Nr. 38, Seite 2379). Damit sind die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) am 19. Juli 2013 in Kraft getreten – die zweite Insolvenzrechtsreform tritt im Wesentlichen am 1. Juli 2014 in Kraft.

Bisher war der Insolvenzverwalter gehalten, die Mitgliedschaft des Schuldners in der Genossenschaft zu kündigen, um dessen Geschäftsguthaben zu verwerten. Dies führte dann häufig zur Kündigung des Nutzungsverhältnisses mit der Gefahr des Verlustes der Wohnung. Die neue Regelung schränkt das Kündigungsrecht sowohl des Insolvenzverwalters als auch des Einzelgläubigers erheblich ein. Damit wird jetzt einem großen Teil der Genossenschaftsmitglieder, die eine Genossenschaftswohnung nutzen, in der Insolvenz der gleiche Schutz eingeräumt wie einem Mieter. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat sich als Spitzenverband der Wohnungsgenossenschaften gemeinsam mit seinen Regionalverbänden seit Jahren für eine solche Regelung eingesetzt.

Die wichtigsten Änderungen des Genossenschaftsgesetzes im Überblick:

### Eigenes Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters

Bisher enthielt das Genossenschaftsgesetz ein Kündigungsrecht anstelle des Mitglieds nur für den Gläubiger (§ 66 GenG). Der neu eingeführte § 66 a GenG regelt nunmehr ausdrücklich auch das Recht des Insolvenzverwalters, die Mitgliedschaft zu kündigen, wenn über das Vermögen des Mitglieds das Insolvenzverfahren eröffnet wurde. Gleichzeitig wird jedoch ein Schutz des Mitglieds einer Wohnungsgenossenschaft vor der Kündigung durch den Insolvenzverwalter in § 67 c GenG verankert.

### Ausschluss der Kündigung durch Insolvenzverwalter und Gläubiger

Die neue Regelung des § 67 c GenG schließt das Kündigungsrecht des Insolvenzverwalters nach § 66 a GenG als auch des Einzelgläubigers nach § 66 GenG unter bestimmten Voraussetzungen aus:

- Eine Vorgabe ist, dass die Mitgliedschaft in der Genossenschaft Voraussetzung für die Nutzung der Wohnung des Mitglieds ist. Diese Bedingung gilt nicht generell, sondern muss jeweils im konkreten Einzelfall (Insolvenzfall) erfüllt sein. Es ist also unschädlich, wenn die Satzung der betreffenden Wohnungsgenossenschaft in geregelten Ausnahmefällen auch Nicht-Mitgliedern (wie zum Beispiel Studenten) die Nutzung einer Genossenschaftswohnung ermöglicht.
- Die zweite Vorgabe beinhaltet, dass das Geschäftsguthaben des Mitglieds beziehungsweise Schuldners bezogen auf die Pflichtanteile nicht mehr als das Vierfache des monatlichen Nutzungsentgelts ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten oder höchstens 2.000 Euro beträgt. Die beiden Obergrenzen schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern bestehen nebeneinander. Geschützt ist in jedem Fall das Geschäftsguthaben in Höhe des Vierfachen des Netto-Nutzungsentgelts, also auch wenn dieses über 2.000 Euro liegt. Die Grenze von 2.000 Euro greift vor allem in Fällen, in denen bei einem eher geringen Nutzungsentgelt die Pflichtbeteiligung beziehungsweise das Geschäftsguthaben oftmals höher als das Vierfache des monatlichen Netto-Nutzungsentgelts ist.

Wenn das Geschäftsguthaben des Mitglieds bzw. Schuldners – bezogen auf die Pflichtanteile – die Grenze des Vierfachen des monatlichen Netto-Nutzungsentgelts beziehungsweise 2.000 Euro überschreitet, ist der Insolvenzverwalter und der Gläubiger nach wie vor berechtigt, die Mitgliedschaft zu kündigen.

### Beschränkung auf Kündigung einzelner Geschäftsanteile

Die Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter und Gläubiger ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn durch die

Kündigung einzelner Geschäftsanteile nach § 67 b GenG die Möglichkeit besteht, ein über dem Vierfachen des monatlichen Netto-Nutzungsentgelts beziehungsweise über 2.000 Euro liegendes Geschäftsguthaben auf einen Betrag bis zu dieser Höchstgrenze zu vermindern. Diese Regelung greift aber nur, wenn das Mitglied über die Pflichtanteile für die Überlassung der Wohnung hinaus weitere, freiwillige Geschäftsanteile, also keine Pflichtanteile, übernommen hat. Damit scheidet in Fällen, in denen die Beteiligung mit mehreren Geschäftsanteilen aber gerade Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Genossenschaftswohnung ist, der Weg aus, das Geschäftsguthaben auf diese Höchstgrenze zu reduzieren. Die Kündigung einzelner Pflichtanteile nach § 67 b GenG ist nicht möglich.

### Anwendung der neuen Regelungen

Die Änderungen des Genossenschaftsgesetzes (§§ 66a, 67 c) sind am 19. Juli 2013 in Kraft getreten. Das bedeutet, dass eine Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter oder den Gläubiger, die ab dem 19. Juli 2013 der Genossenschaft zugeht, dem neuen Recht unterliegt. Sie ist danach nur zulässig, wenn die beziehungsweise eine der in § 67 c Absatz 1 GenG geregelten Obergrenzen für das Geschäftsguthaben bezogen auf die Pflichtanteile des Mitglieds/Schuldners überschritten wird. Maßgeblich ist die Höhe des Geschäftsguthabens im Zeitpunkt der Kündigungserklärung. Wird eine der Obergrenzen nicht überschritten, ist die Kündigung unwirksam, die Mitgliedschaft bleibt bestehen. Die Kündigung bedarf im Übrigen der Schriftform und kann nur zum Ende eines Geschäftsjahres unter Beachtung der gesetzlichen und statuarischen Kündigungsfristen erklärt werden. ■

18. September 2013  
Radialsystem V  
Berlin

GdW  
Die Wohnungswirtschaft

Alle Infos unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

**Business-Etikette für Führungskräfte**

2. + 3. September 2013, Berlin

In diesem Seminar lernen die Teilnehmer die Spielregeln der Kommunikation auf dem Businessparkett als Führungskraft kennen – und wie man diese auf die individuelle Persönlichkeit übertragen und anwenden kann. Dabei geht es sowohl um Erwartungshaltung, Selbst- und Fremdbild als auch um Small Talk in der Wohnungswirtschaft.

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

**E-Mail:** [sandra.niedergesaess@bba-campus.de](mailto:sandra.niedergesaess@bba-campus.de), **Internet:** [www.bba-campus.de/kalender](http://www.bba-campus.de/kalender)

**Aktuelles zum Thema Datenschutz**

9. September 2013, Dresden

In diesem Seminar geht es um die aktuellen Gesetzlichkeiten und Regeln im Datenschutz bei Wohnungsunternehmen. Besprochen wird, wie es ohne Beschäftigtendatenschutzgesetz weiter geht. Die Teilnehmer erfahren die wesentlichen Punkte einer Datenschutz-Dokumentation und diskutieren anhand von Beispielen über aktuelle Datenschutz-Themen.

**Weitere Infos:** vdw Sachsen, Elena Heyne, Telefon: 0351/4917717, **E-Mail:** [bildung@vdw-sachsen.de](mailto:bildung@vdw-sachsen.de),

**Internet:** [www.vdw-sachsen.de](http://www.vdw-sachsen.de)

**Der betreute Mieter**

18. September 2013, München

Mietverhältnisse, bei denen es sich beim Mieter um eine betreute Person handelt, sind in Konfliktfällen wie fristlose Kündigung und Mieterhöhung abweichend von der üblichen Herangehensweise zu behandeln. Der Vermieter benötigt daher rechtliche Kenntnisse zum unbekanntem Wesen „Betreuung“ und klare Handlungsmuster, um den Mietertrag zügig und ohne aussichtslose Kämpfe vor Gericht sicher stellen zu können. Dieses Seminar dient nicht der umfassenden Vermittlung des Betreuungsrechts. Nach der Darstellung wesentlicher und zum Verständnis wichtiger Grundlagen werden einzelne Problemschwerpunkte in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung besprochen. Begleitende Fallbesprechungen sollen dazu dienen, den Teilnehmern, ausgehend von einer Vielzahl von Einzelfällen, eine Orientierung dafür zu geben, in welchen Situationen welche Maßnahmen aus Sicht des Vermieters zu ergreifen sind.

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

**E-Mail:** [katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de](mailto:katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de), **Internet:** [www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)

**„Vermieten mit Kopf und Herz“**

18. September 2013, Bochum

Dieses Seminar stärkt das Bewusstsein für das Zusammenwirken verschiedener Faktoren im Entscheidungsprozess des Interessenten für sein neues Zuhause. Die Mitarbeiter werden befähigt, in den verschiedenen Kundenkontaktsituationen diese Ressourcen bewusst und zielgerichtet einzusetzen. Dabei geht es um die Weiterentwicklung von Kompetenzen statt um einen „Griff in die Trickkiste“.

**Weitere Infos:** EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, **E-Mail:** [b.mannel@e-b-z.de](mailto:b.mannel@e-b-z.de),

**Internet:** [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

Anzeige

**DR. KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 13.08.2013 für  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
15 Jahre	2,79%	2,82% p.a.
10 Jahre	2,39%	2,42% p.a.
5 Jahre	1,85%	1,87% p.a.

**Bedingungen:**  
Erststellige Grundschuld auf  
wohnungswirtschaftlichen Objekten  
Beleihungsauslauf 60%  
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt  
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.  
3 Monate bereitstellungszinsfrei  
keine Gutachterkosten oder  
Bearbeitungsgebühren

**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,30%** p.a. / für Modernisierung ab ca. **1,30%** p.a.  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 13.08.2013)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, [www.drklein.de](http://www.drklein.de)  
Archiv Zinsentwicklung unter [www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)

**Zinsentwicklung bis 13.08.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

3,00%  
2,85%  
2,70%  
2,55%  
2,40%  
2,25%  
2,10%  
1,95%  
1,80%  
1,65%  
1,50%

← 6 Monate →

15 Jahre  
10 Jahre  
5 Jahre

Januar 13    März 13    Mai 13    Juni 13    August 13

**IMPRESSUM****WI Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:

Katharina Burkardt

Redaktion:

Andreas Schichel, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Tel. 030 82403-151

Fax 030 82403-159

E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

Verlag:

Haufe-Lexware GmbH &amp; Co. KG

Munzinger Straße 9

79111 Freiburg

Standort Hamburg

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Tel. 040 520103-0

Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:

Telefon (kostenfrei) 0800 7234249

Telefax (kostenfrei) 0800 5050446

E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

110 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand

Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH &amp; Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-

sandte Manuskripte übernehmen wir keine

Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-

terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten

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 Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden und Produkte starten“ 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.

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. 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 durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

## GdW-Rückblick auf das erste Halbjahr 2013 erschienen



Unter dem GdW-Motto „gerecht wohnen“ ist druckfrisch der Rückblick auf das erste Halbjahr 2013 erschienen.

Im Mittelpunkt der Publikation stehen die gesammelten Daten und Fakten der Wohnungswirtschaft im Rahmen der GdW-Jahrespressekonferenz sowie die Aktivitäten des GdW im Vorfeld der Bundestagswahl. Neben einem kompakten Überblick über die wirtschaftliche Lage und die politischen Erwartungen der Branche bietet das Heft eine Vorschau auf die Veranstaltungen des GdW im zweiten Halbjahr 2013. Einfach Anlicken und Durchstöbern!

➔ Den GdW-Rückblick finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de) unter „Publikationen“ oder indem Sie diesen QR-Code einscannen:



## Recht so

### Mitverpflichtung eines Ehegatten aus einem Energielieferungsvertrag bei Trennung oder Auszug

Mit Beschluss vom 24. April 2013 (Az.: VII ZR 159/12) hat der Bundesgerichtshof (BGH) Folgendes klargestellt: Die im Rahmen eines Bedarfsdeckungsgeschäftes nach § 1357 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wirksam begründete Mitverpflichtung eines Ehegatten aus einem von dem anderen Ehegatten vor der Trennung abgeschlossenen Energielieferungsvertrag für die Ehwohnung endet nicht ohne weiteres schon mit der Trennung oder mit dem Auszug des mitverpflichteten Ehegatten aus der Ehwohnung. Dies gilt auch für die nach Trennung oder Auszug verbrauchte Energie. In dem Beschluss zugrundeliegenden Sachverhalt hatte die Klägerin mit dem Ehemann der Beklagten einen Stromlieferungsvertrag für die damals gemeinsame Ehwohnung abgeschlossen. Die Beklagte und ihr Ehemann trennten sich nach Abschluss des Vertrages, die Beklagte zog sodann aus. Die Klägerin nahm auch die Beklagte für rückständige Zahlungen aus dem Stromlieferungsvertrag in Anspruch. Mit Recht wie der BGH befand.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung dürfte insbesondere für diejenigen Unternehmen interessant sein, die Energieerzeuger sind. Streitentscheidende Vorschrift war hier § 1357 BGB. Hiernach ist jeder Ehegatte berechtigt, Geschäfte zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfs der Familie mit Wirkung auch für den anderen Ehegatten zu besorgen. Aus solchen Geschäften werden beide Ehegatten berechtigt und verpflichtet – es sei denn, dass sich aus den Umständen etwas anderes ergibt. Die Besonderheit liegt hier darin, dass ein Dauerschuldverhältnis mit dem Stromliefervertrag begründet worden ist. Die Lieferung von Strom oder Wärme gehört zu den Geschäften zur Deckung des täglichen Lebensbedarfs und dürfte somit von § 1357 BGB umfasst sein. Damit ist derjenige Ehegatte, der den Vertrag nicht unterzeichnet, mitberechtigt, aber auch als Gesamtschuldner mitverpflichtet. Hier hätte der Stromliefervertrag sofort mit Auszug aus der gemeinsamen Wohnung gekündigt und sodann von dem noch in der Wohnung allein verbleibenden Ehegatten neu abgeschlossen werden müssen. Da dies unterblieb, war der nach Abschluss des Dauerschuldverhältnisses ausgezogene Ehegatte nach wie vor verpflichtet. Mietverträge sind selbstverständlich von der Regelung nicht umfasst, da es sich bei Mietverträgen natürlich nicht um Geschäfte zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfes handelt.“



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 95

**Prozent des Nettowohnungsbauvermögens** befand sich 2011 im Eigentum privater Haushalte. Seit 1991 hat sich deren Anteil am Nettowohnungsbauvermögen um vier Prozentpunkte erhöht. Das Nettovermögen der Kapitalgesellschaften an Wohnbauten ging dagegen leicht zurück und betrug 2011 nur noch circa 13 Prozent. Anders stellen sich die Vermögensverhältnisse bei den Nichtwohngebäuden dar. Hier stellen der Staat (37 Prozent) und die nicht finanziellen Kapitalgesellschaften (44 Prozent) die wichtigsten Eigentümer dar. Auf die privaten Haushalte entfielen etwas mehr als 14 Prozent des gesamten Nettobauvermögens an Nichtwohnbauten. Für die Vermögensbildung der privaten Haushalte leistet das Wirtschaftsgut Wohnung einen zentralen Beitrag. Rund 34 Prozent des Bruttovermögens der privaten Haushalte war Ende 2011 in Wohnimmobilien angelegt. Rechnet man die übrigen Immobilien im Privatbesitz und den Wert der Grundstücke hinzu, erreicht man rund 55 Prozent des Privatvermögens.