

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 13

Ausgabe 29. März 2012

### Inhalt

- 2 Reform des Insolvenzrechts:** Der Schutz von Mitgliedern von Wohnungsgenossenschaften im Falle einer Verbraucherinsolvenz muss weiter angeglichen werden.
- 3 Bezahlbare Wohnungen** werden zunehmend Mangelware, so das eindeutige Ergebnis der turnusmäßigen Umfrage „Mietwohn-Index 2012“ des VdW Bayern.
- 4 Kooperation:** Wohnungs- und Sozialwirtschaft in Sachsen starten angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels in Deutschland eine langjährige Zusammenarbeit.

## Haushaltsentwurf für 2013 beschlossen – 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 21. März 2012 den Haushaltsentwurf von Finanzminister Wolfgang Schäuble für das kommende Jahr gebilligt. Für die Städtebauförderung ist für 2013 wie bereits in diesem Jahr ein Verpflichtungsrahmen von 455 Millionen Euro vorgesehen. Im Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages wurde am gleichen Tag der Bericht des Bundesfinanzministeriums (BMF) über die Tätigkeit des Energie- und Klimafonds (EKF) im Jahr 2011 und über dessen Entwicklung im Jahr 2012 beraten. Danach werden die im Bundeshaushalt 2012 vorgesehenen 1,5 Milliarden Euro für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW Bankengruppe vollständig zur Verfügung gestellt.



Das Bundeskabinett hat die Eckwerte zum Bundeshaushalt 2013 und die Finanzplanung für die Jahre bis 2016 beschlossen.

Nach den Plänen Schäubles soll die Neuverschuldung im kommenden Jahr auf 19,6 Milliarden Euro gesenkt werden. Die Gesamtausgaben sollen bei rund 300 Milliarden Euro liegen. Für das Jahr 2016 wird ein Etat angestrebt, der ohne neue Schulden auskommt. Die Ministerrunde beschloss außerdem den Nachtragshaushalt für 2012. Darin sind zusätzlich 8,7 Milliarden Euro für den dauerhaften Euro-Rettungsschirm ESM eingeplant.

Zur Freigabe der Mittel für die CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramme für 2012 im Haushaltsausschuss erklärte Bundesbau-

minister Dr. **Peter Ramsauer**, die Gebäudesanierung sei ein wichtiger Baustein der Energiewende. „Durch das grüne Licht des Haushaltsausschusses können die Förderprogramme mit vollem Schwung weiterbetrieben werden.“ Das seien gute Nachrichten für Haussanierer, Bauwirtschaft und Klimaschutz. „Wir setzen mit der Gebäudesanierung weiterhin erfolgreich auf freiwillige Anreize“, so Ramsauer.

Vertreter der Regierungskoalition aus CDU/CSU und FDP begrüßten die Festschreibung der ursprünglich bereits zugesagten

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Umweltausschuss billigt Kürzung der Solarförderung

Der Umweltausschuss des Deutschen Bundestages hat am 28. März 2012 die Änderungen des Gesetzentwurfes zur Kürzung der Solarförderung gebilligt. Wie ursprünglich geplant, wird die Vergütung für Solaranlagen einmalig zum 1. April 2012 um durchschnittlich 30 Prozent abgesenkt. Im Zuge einer längeren Übergangsfrist sollen Dachanlagen, für die bis 24. Februar 2012 ein Antrag auf Netzanschluss gestellt wurde, aber bis 30. Juni 2012 die bisherige Vergütung erhalten. (wi)

### Defizit der kommunalen Haushalte 2011 gesunken

Das kommunale Finanzierungsdefizit der Kern- und Extrahaushalte in Deutschland hat sich im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um fast sechs Milliarden Euro verringert. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilte, verbuchten die kommunalen Haushalte am Jahresende trotzdem noch ein Defizit von knapp 2,9 Milliarden Euro. (wi)

### Aufträge im Bauhauptgewerbe steigen weiter an

Die positive Entwicklung des Bauhauptgewerbes im Jahr 2011 setzte sich auch Anfang 2012 fort. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes nahmen die Auftragseingänge im Januar 2012 im Vergleich zum Januar 2011 preisbereinigt um 15,4 Prozent zu. Dabei stieg die Baunachfrage im Hochbau um 13,7 Prozent und im Tiefbau um 17,8 Prozent. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

1,5 Milliarden Euro für die Gebäudesanierung: Der haushaltspolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag, **Norbert Barthle**, sagte, es sei zu begrüßen, dass die Bundesregierung mit einem Liquiditätsdarlehen die Mindereinnahmen des EKF aufgrund gesunkener CO<sub>2</sub>-Zertifikatspreise teilweise ausgleiche und damit die Finanzierung zahlreicher Maßnahmen zum Klima- und Umweltschutz sowie zur Förderung einer umweltschonenden und bezahlbaren Energieversorgung aus dem EKF ermögliche. „Der Beschluss des Koalitionsausschusses vom 4. März 2012, wonach die Mittel für das Gebäudesanierungsprogramm auch in den Jahren 2013 und 2014 auf 1,5 Milliarden Euro verstetigt werden, sorgt für Planungssicherheit beim Klimaschutz und Energieeinsparen“, sagte Barthle. „Dies ist ein gutes Signal nicht nur für Hauseigentümer und Handwerksbetriebe sondern insbesondere auch für unser Klima.“

**Thomas Bareiß**, Koordinator für Energiepolitik der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, nannte die vorgesehenen 1,5 Milliarden Euro für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ein „wichtiges Signal für mehr Energieeffizienz“. „Das Programm zeigt deutlich, wie unsere Energieeffizienzpolitik funktioniert, mit Anreizen und nicht mit Zwang“, so Bareiß. Auch das Marktanzreizprogramm (MAP) könne trotz der Einnahmeausfälle des Energie- und Klimafonds weitergeführt werden. Insgesamt würde zusammen mit den Restmitteln aus den Vorjahren (116 Millionen Euro) für das Jahr

2012 eine Gesamtsumme von 366 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. „Somit können auch weiterhin Investitionen in regenerative Wärmetechnologien angeheizt werden“, sagte Bareiß. „Eine innovative Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien ist zentral für das Erreichen unserer ambitionierten Effizienzziele.“

**Sebastian Körber**, baupolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, betonte, dass die Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren ein Vielfaches an privaten Investitionen auslösten, Arbeitsplätze sicherten und Handwerk und Mittelstand stärkten. „Nur durch attraktive, freiwillige Förderanreize für Eigentümer können die riesigen Energieeinsparpotenziale im Gebäudebestand mobilisiert und die Sanierungsquote spürbar erhöht werden. Zwangsmaßnahmen im Gebäudebestand lehnt die FDP entschieden ab“, so Körber. Nun seien die rot-grün geführten Länder in der Pflicht: „Sie müssen den politischen und finanziellen Lippenbekenntnissen für die Energiewende Taten folgen lassen.“ Zur Vermeidung eines Investitionsstaus müsse im Vermittlungsausschuss daher schnellstmöglich die schädliche Blockade überwunden und dem Gesetz zu Steueranreizen für die energetische Sanierung von Wohngebäuden zugestimmt werden.

Wohnungs- und Bauwirtschaft bewerteten die Beschlüsse von Bundeskabinett und Haushaltsausschuss kritischer. Die Bundesregierung habe mit ihren Klimazielen für 2020 und 2050 ambitionierte Marken

gesetzt, erklärte der Präsident des Bundes Deutscher Baumeister (BDB), **Hans Georg Wagner**. „Der BDB unterstützt diese Ziele ausdrücklich, weist aber darauf hin, dass ein belastbares, vertrauensbildendes politisches Handeln erforderlich ist, wenn diese Ziele auch nur ansatzweise erreicht werden sollen“, so Wagner. „Die Investoren, die Architekten und Ingenieure brauchen Planungssicherheit!“ **Axel Gedaschko**, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbands, begrüßte zwar den EKF-Bericht und die damit verbundene Bereitstellung von jährlich 1,5 Milliarden Euro für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm. „Die im Koalitionsausschuss beschlossene Verstetigung der Mittel für das Gebäudesanierungsprogramm muss nun aber auch in der langfristigen Finanzplanung gesichert werden“, mahnte er. Aus Sicht der BSI wären eigentlich rund fünf Milliarden Euro notwendig, um die Energieziele der Bundesregierung zu erreichen. Die geplante Reduzierung des neuen Programms „Energetische Stadtsanierung“ von ursprünglich 92 Millionen Euro auf nur noch 64,4 Millionen Euro bezeichnete Gedaschko als bedauerlich. Die für 2013 vorgesehenen Städtebaumittel in Höhe von 455 Millionen Euro bezeichnete er als erstes Signal für die Städte und die Wohnungswirtschaft in Deutschland. „Allerdings liegt die Summe weiter deutlich unter dem eigentlich notwendigen Niveau von mindestens 535 Millionen Euro aus dem Jahr 2010“, so Gedaschko

(schi) ■

## Reform des Insolvenzrechts: Schutz von Mitgliedern von Wohnungsgenossenschaften bei Verbraucherinsolvenz muss weiter angeglichen werden

**Berlin – Das Bundesministerium der Justiz hat Anfang 2012 – als zweite Stufe der Reform des Insolvenzrechts – einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur Verkürzung des Restschuldbefreiungsverfahrens, zur Stärkung der Gläubigerrechte und zur Insolvenzfestigkeit von Lizenzen vorgelegt. Der Entwurf enthält in Artikel 11 auch eine Änderung des Genossenschaftsgesetzes, mit der das Recht des Insolvenzverwalters zur Kündigung der Mitgliedschaft an einer Wohnungsgenossenschaft unter bestimmten Voraussetzungen ausgeschlossen wird.**

### KOMMENTAR

**Monika Kegel**  
Genossenschaftsreferentin  
des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Kernanliegen der Reform ist es, insolventen Existenzgründern und Verbrauchern schneller als bisher eine zweite Chance zu geben, wenn sie einen Teil ihrer Schuld begleichen. Der Gesetzgeber hat hier das schon in der vergangenen Legislaturperi-

ode vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und seinen Mitgliedsverbänden angemahnte dringende Anliegen, Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften im Insolvenzfall vor dem Verlust der Wohnung zu schützen, aufgegriffen. Der GdW begrüßt und unterstützt die vorgesehene Verankerung eines Kündigungsausschlusses im Genossenschaftsgesetz für die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft ausdrücklich (§§ 66 a und 67 c GenG-E). Nach geltendem Recht droht – im Gegensatz zum Mieter – dem Nutzer und Mit-

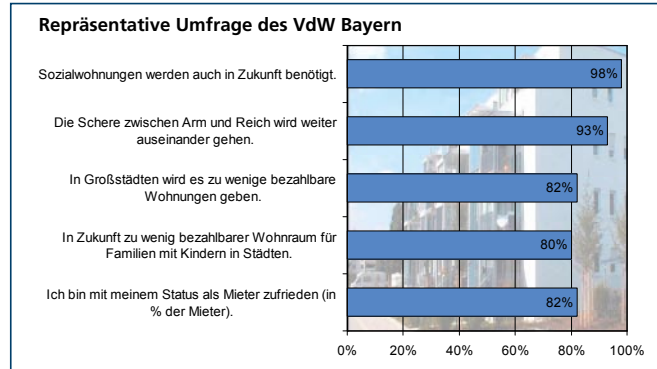
glied einer Wohnungsgenossenschaft, über dessen Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, der Verlust seiner Wohnung, da der Insolvenzverwalter zur Kündigung der Mitgliedschaft berechtigt ist. Dies ist unter anderem Folge der Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 19. März 2009 (IX ZR 58/08), wonach das insolvenzrechtliche Kündigungsverbot für gemieteten Wohnraum gemäß § 109 Absatz 1 Satz 2 Insolvenzordnung (InsO) auf die Kündigung der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft keine ent-

Weiter auf Seite 3 ➔

## Umfrage des VdW Bayern: Deutsche sorgen sich um bezahlbare Wohnungen

**München – Die Bundesbürger sind sich einig: Bezahlbare Wohnungen werden zunehmend Mangelware und Sozialwohnungen sind unentbehrlich. Das ergab die turnusmäßige Umfrage „Mietwohn-Index 2012“ des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). „Die angespannte Situation wird sich sogar noch verschärfen, wenn die Schere zwischen Arm und Reich weiter auseinandergeht“, erklärte Verbandsdirektor Xaver Kroner. Dies befürchteten 93 Prozent der Befragten.**

Acht von zehn Teilnehmern der Umfrage (82 Prozent) befürchten, dass es in Zukunft zu wenig bezahlbaren Wohnraum in Großstädten geben wird. Fast alle Menschen in Deutschland (98 Prozent) halten dabei Sozialwohnungen für unentbehrlich. Um familiengerechte Wohnungen sorgen sich 80 Prozent der Befragten. Drei Viertel glauben, dass es nicht genügend altersgerechte Wohnungen mit unterstützendem Serviceangebot geben wird.



Mietwohn-Index 2012: Sorge um bezahlbaren Wohnraum

Die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern seien seit Jahren die einzigen Akteure, die sich in Bayern im sozialen Wohnungsbau engagieren. Dennoch würden immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung fallen, als neue hinzukämen. Einen Ausgleich könne hier nur der Freistaat Bayern über mehr und verbesserte Wohnraumförderung leisten, so Kroner.

Quelle: © VdW Bayern 2012

Der Mietwohn-Index wird seit 2006 jährlich von der GfK

Die Ergebnisse unterscheiden sich in den unterschiedlichen Alters- und Einkommensgruppen, Familienständen und Wohnsituationen kaum. Auch gegenüber dem Vorjahr

zeigen die Ergebnisse kaum Veränderung. „Der Mietwohn-Index 2012 zeigt, dass in der Bevölkerung eine sehr breite Übereinstimmung über die Notwendigkeit des sozialen Wohnungsbaus besteht“, so Kroner.

Marktforschung im Auftrag des VdW Bayern durchgeführt. Das Marktforschungsinstitut interviewt dabei rund 1.000 Männer und Frauen ab 14 Jahren aus ganz Deutschland. (stralschi) ■

### Fortsetzung von Seite 2

sprechende Anwendung findet. Seit dieser Entscheidung des BGH sind immer mehr Insolvenzverwalter dazu übergegangen, in einem Verbraucherinsolvenzverfahren die Mitgliedschaft des Schuldners zu kündigen und damit verbunden die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens zu verlangen.

Mit der im Referentenentwurf vorgesehene Kündigungsbeschränkung wird dem Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft nunmehr grundsätzlich der gleiche Schutz eingeräumt, der dem Mieter durch das Kündigungsverbot des § 109 Absatz 1 Satz 2 InsO gewährt wird. Ziel des Verbraucherinsolvenzverfahrens ist es, dem Schuldner einen wirtschaftlichen Neuanfang zu ermöglichen, welcher durch den drohenden Verlust der Wohnung gefährdet wäre. Insofern wird auch ein „wertungsmäßiger Gleichlauf mit dem sozialen Wohnraummietrecht“ grundsätzlich erreicht.

Doch nicht nur aus Gründen des Schuldnerschutzes in Anlehnung an § 109 InsO ist die vorgeschlagene Regelung grundsätzlich zu begrüßen. Die Verankerung im Genossenschaftsgesetz in der systematischen Stellung zu den §§ 66 ff. GenG macht deutlich, dass der genossenschaftlichen Rechtsform mit ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben sowie den Besonderheiten bei Wohnungsgenossenschaften mit der

Bindung des Wohnungsnutzungsverhältnisses an die Mitgliedschaft Rechnung getragen wird. Außenstehende Dritte dürfen die Mitgliedschaft – als ein kooperatives Verhältnis – nicht stärker beeinträchtigen als notwendig. Die aktuelle Situation einer Eingriffsmöglichkeit des Insolvenzverwalters ohne rechtliche Verankerung im Genossenschafts- beziehungsweise Insolvenzrecht mit gravierenden Folgen für das ausscheidende Mitglied, aber auch die Genossenschaft stellt bislang eine scharf zu kritisierende Systemwidrigkeit dar, die auch der BGH in seinem Urteil vom 19. März 2009 als regelungswürdig erkannte.

Der GdW verkennt dabei nicht den gebotenen Schutz der Gläubigerinteressen. Nach dem Referentenentwurf bleibt die Ermächtigung des Insolvenzverwalters für die Kündigung der Mitgliedschaft bestehen, wenn das aktuelle Geschäftsguthaben des Mitglieds eine bestimmte Obergrenze, das Vierfache des Nutzungsentgeltes (ohne Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale), übersteigt. Hierbei darf jedoch nicht übersehen werden, dass durch diese Begrenzung, die sich an der Höhe der Mietkaution orientiert, ein wesentlicher Teil der betroffenen Mitglieder nicht von dem gewünschten Schutzzweck erfasst würde. Denn in Konsequenz einer grundsätzlichen Unabhängigkeit von Miet- und Genossenschaftsrecht sind die Pflichtbeteiligungen an der Wohnungsgenossenschaft oftmals

höher als die im Gesetzentwurf vorgesehene Obergrenze. Die Höhe der Pflichtanteile bemisst sich nicht nach mietrechtlichen Gesichtspunkten, sondern danach, die erforderliche Förderkapitalausstattung zu erlangen und zu erhalten. Maßstab für die Kündigungseinschränkung dürfen daher keine – wie in der Begründung zum Referentenentwurf genannten – Sonderfälle von außergewöhnlich hohen Pflichtanteilen zum Beispiel bei neugegründeten Wohnungsgenossenschaften sein.

Die in der Regelung vorgesehene Obergrenze für das Geschäftsguthaben bedarf noch weiterer Diskussion. Eine Umfrage bei den Wohnungsgenossenschaften hat ergeben, dass nach der bisherigen Bemessung der Kündigungsausschluss bei 40 Prozent der Wohnungsgenossenschaften nicht für alle Mitglieder greifen würde. Der GdW hat daher vorgeschlagen, die Obergrenze auf das Siebenfache des Netto-Nutzungsentgeltes anzuheben oder alternativ einen Festbetrag in Höhe von 3.000 Euro des Geschäftsguthabens, bis zu dem die Kündigung ausgeschlossen wird, festzulegen. Keinesfalls jedoch darf eine Grenze gezogen werden, welche die Wohnungsgenossenschaften in der zu regelnden Problematik gegenüber Unternehmen anderer Rechtsformen schlechter stellt. ■

► Eine ausführliche Stellungnahme des GdW finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

# Aktueller Zahlenspiegel 03/2012

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.768	81.841	+0,1%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000
	2010	2011	
Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen			
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	639,6	656,0	+1,5%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	58,6	64,4	+6,5%
dar.: Wohnbauten	32,9	36,5	+7,7%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	109,8	112,3	+2,3%
Mietpreisindex (2005 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	106,7	108,0	+1,2%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	106,8	108,1	+1,2%
Altbauwohnungen	107,5	108,9	+1,3%
Neubauwohnungen	106,5	107,8	+1,2%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Wasserversorgung	108,0	109,7	+1,6%
Müllabfuhr	104,6	104,1	-0,5%
Abwasser	108,9	109,5	+0,6%
Andere Nebenkosten	110,1	111,5	+1,3%
Index der Energiekosten (2005 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2011	2012	
Strom	138,4	142,1	+2,7%
Gas	122,1	130,3	+6,7%
Flüssige Brennstoffe	144,1	169,6	+17,7%
Feste Brennstoffe	124,8	122,7	-1,7%
Zentralheizung/Fernwärme	127,1	141,3	+11,2%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	111,7	114,9	+2,9%
Rohbauarbeiten	111,6	114,7	+2,8%
Ausbauarbeiten	111,8	115,1	+3,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	109,48	130,03	+18,8%
Geschäftsgebiet	187,17	281,85	+50,6%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	121,68	154,46	+26,9%
Wohngebiet	141,21	143,70	+1,8%
Industriegebiet	29,29	28,66	-2,2%
Dorfgebiet	22,49	34,47	+53,3%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100) <sup>1</sup>	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Hoch- und Tiefbau	90,2	105,8	+17,3%
Wohnungsbau	101,3	127,7	+26,1%
Wohnungsbaugenehmigungen <sup>1</sup>	Januar bis Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	187.667	228.395	+21,7%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	78.545	93.952	+19,6%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	16.134	17.308	+7,3%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	66.943	84.913	+26,8%
davon: Eigentumswohnungen	34.575	49.228	+42,4%
Mietwohnungen	32.368	35.685	+10,2%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

<sup>1</sup> Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2010 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel August 2011 veröffentlicht.

## Einzigartige Kooperation zwischen Wohnungs- und Sozialwirtschaft in Sachsen gestartet

**Dresden** – Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) und die Liga der Freien Wohlfahrtspflege haben am 21. März 2012 angesichts des fortschreitenden demografischen Wandels in Deutschland eine Kooperationsvereinbarung für eine langjährige Zusammenarbeit unterzeichnet.

Die Menschen der Zukunft werden im Durchschnitt ein höheres Lebensalter erreichen und im Alter länger Hilfe und Pflege benötigen. Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtsverbände sind gefordert, gemeinsam verzahnte Strukturen zu entwickeln, die dem kommenden Bedarf in der Altenhilfe entsprechen. Technische Innovationen sollen dabei unterstützend wirken. „Die älteren Menschen der Zukunft sind die jungen Menschen von heute. Sie sind den alltäglichen Umgang mit technischen Geräten gewohnt und wollen diese natürlich auch im Alter zur Erhaltung ihrer Selbstständigkeit in den eigenen vier Wänden nutzen. Dies stellt Wohnungs- und Sozialwirtschaft vor große Herausforderungen“, so **Rüdiger Unger**, Vorsitzender der Liga der Freien Wohlfahrtspflege in Sachsen.

Als Auftakt ihrer Kooperation veranstalten der VSWG und die Liga der Freien Wohlfahrtspflege am 4. und 5. April 2012 in Radebeul eine gemeinsame Fachtagung zum Thema „Sicher und selbstbestimmt – Altern lebenswert gestalten“, die sich mit technischen Assistenzsystemen für altersgerechtes Wohnen und Ansätzen zur Weiterentwicklung innovativer Lösungen beschäftigt. „Ein besonderes Augenmerk soll dabei auf die Alltagstauglichkeit und Finanzierbarkeit gerichtet werden“, so Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG. „Alle, die einen Nutzen haben, müssen sich an der Finanzierung beteiligen. Der Mieter erbringt einen angemessenen Eigenanteil für eine höhere Lebens- und Wohnqualität. Die Kranken- und Pflegekassen sparen durch eine qualifizierte ambulante Betreuung und Prävention erhebliche Kosten und sollen sich an den höheren Betriebskosten beteiligen. Der Freistaat und die Kommunen profitieren durch sozial stabile Quartiere sowie geringere Sozialkosten und fördern den barrierearmen Umbau der Wohnungen und die Ausstattung mit Assistenzsystemen. Natürlich tragen die Wohnungsgenossenschaften die Hauptlast.“ Als Gastredner der Tagung werden die sächsische Staatsministerin für Soziales und Verbraucherschutz, Christine Clauß, und der Chef der Staatskanzlei, Dr. Johannes Beermann, erwartet. (jakschi) ■

**Controlling**

16. April 2012, Berlin

„Controlling“ lautet das Thema des ersten Moduls des „Intensivlehrgangs Immobiliencontrolling“ in Berlin. Vermittelt werden die Grundlagen von Controlling und Rechnungswesen, Investitionsrechenarten und -verfahren sowie die Kennzahlen für ein effektives Controlling. Der Lehrgang findet an zwei mal zwei Tagen montags und dienstags von 9 bis 17 Uhr statt. Das zweite Modul startet am 14. Mai 2012.

Weitere Infos: **BBA, Christine Wieland, Telefon: 030/23085517, Internet: [www.bba-campus.de/kalender](http://www.bba-campus.de/kalender)**

**Mietrechtführerschein für Hauswarte**

17. April 2012, Bochum

Der Mietrechtführerschein macht aus einem technisch kompetenten Hausmeister einen umfassend einsetzbaren Mitarbeiter, der in Partnerschaft mit den kaufmännischen Kollegen ganz neue Effekte im Hinblick auf Rechtssicherheit und Mieterzufriedenheit im Bestand erzielt. Eine Investition, die sich lohnt! Das Seminar ist vom Praktiker für Praktiker gestaltet. Die neueste Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes wird berücksichtigt.

Weitere Infos: **EBZ, Christian Kesselring, Telefon: 0234/9447608, E-Mail: [c.kesselring@e-b-z.de](mailto:c.kesselring@e-b-z.de)**

**Die führenden Sozialen Netzwerke in der Praxis**

23. April 2012, Dresden

Facebook polarisiert die Welt. Die einen sind dafür, wieder andere dagegen. Was sollen wir tun und wie gehen wir damit um? Grundsätzlich sollte jeder für sich relativieren: Bin ich als Privatperson unterwegs, als Firmenbeauftragter oder Betreiber einer Fanpage? Das Seminar soll dabei helfen, Facebook und Google+ sicher anzuwenden, die eigene Wohnungsgenossenschaft entsprechend zu platzieren und die Facebook-Nutzer seines Einzugsgebietes optimal zu erreichen.

Weitere Infos: **VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: [habrom@vswg.de](mailto:habrom@vswg.de)**

**Telefonisches Forderungsmanagement**

3. Mai 2012, Erfurt

Das telefonische Forderungsmanagement ist ein effektiver Weg, zahlungsunwillige Mieter zu motivieren, Chancen der Rückzahlung abzuschätzen, Rückzahlungsmodalitäten zu vereinbaren und bei Vereinbarungsbruch einzugreifen. Das telefonische Inkasso vereint die Vorteile schriftlichen und persönlichen Kontaktes, da es Zeit spart und gleichzeitig interaktive Verbindlichkeit schafft. In diesem Seminar werden Gesprächsstrategien und hilfreiche Formulierungen vermittelt und geübt.

Weitere Infos: **MFA, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: [mfa@vtw.de](mailto:mfa@vtw.de)**

PERSÖNLICHES

**Bernd Böhm**, Vorstandsmitglied der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft „Solidarität“ Zeulenroda eG, feierte am 27. März

2012 seinen 50. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

Anzeige

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

Konditionen am 27.03.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,28%	2,30%
10 Jahre	2,84%	2,88%
15 Jahre	3,21%	3,26%

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

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

**Zinsentwicklung bis 27.03.2012**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

15 Jahre

10 Jahre

5 Jahre

September 11    November 11    Dezember 11    Februar 12    März 12

IMPRESSUM

**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt  
Redaktion: Klaus Schrader, Andreas Schichel

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 & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg  
Tel. 040 520103-0  
Fax 040 520103-12

Aboverwaltung:  
Tel. 0180 5050169\*  
Fax 0180 5050441\*  
E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)  
\*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:  
107 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestell- und Abbestellkündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte 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

**wi Online-Archiv**

Das Online-Archiv der wi steht Ihnen unter <http://archiv.hammonia.de> zur Verfügung.

Hier finden Sie auch eine Kurzanleitung zum Online-Archiv. Um auf das Online-Archiv der wi – zeitversetzt um zwei Monate – zugreifen zu können, benötigen Sie das aktuelle Passwort.

**Das aktuelle Passwort für den Monat März: Radschlag**

## Wohnungsgenossenschaften international: Der GdW beim Genossenschaftskongress der Humboldt-Universität

**Berlin** – Führende Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, Praktiker sowie Vertreter bedeutender nationaler und internationaler Organisationen aus 43 Nationen haben bei der dreitägigen internationalen Fachtagung „Cooperative responses to global challenges“ vom 21. bis 23. März

2012 an der Humboldt-Universität (HU) zu Berlin „Gemeinschaftliche Antworten auf globale Herausforderungen“ für Genossenschaften gesucht. Der GdW und weitere genossenschaftliche Akteure präsentierten dem internationalen Publikum ihre Projekte aus der Praxis in einem speziellen Ausstellungs-bereich.



Foto: Stephan Prammme

GdW-Genossenschaftsreferentin Monika Kegel und wi-Redakteur Andreas Schichel (2. und 3. v.l.) mit Besuchern des GdW-Standes.

Im Fokus der Konferenz, die das Institut für Genossenschaftswesen an der HU im Rahmen des Internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 der Vereinten Nationen veranstaltet hat, stand die Genossenschaftsidee als wirtschaftliches und gesellschaftliches Gestaltungsprinzip. In rund 80 Plenumsvorträgen, Podiumsdiskussionen, Poster-Sessions sowie Präsentationen von Unternehmen gingen die Teilnehmer auf aktuelle Themen wie die Finanzkrise, globale Armut, Energiewende, Welternährung, Klimawandel, Agribusi-

ness, Ressourcenschonung und den demografischen Wandel ein und tauschten sich über die zukünftigen Herausforderungen für Genossenschaften weltweit aus.

An seinem Informationsstand brachte der GdW den weltweit angereisten Konferenzteilnehmern das Modell Wohnungsgenossenschaften als nachhaltig wirtschaftende Unternehmensform und Anbieter von gutem und sicherem Wohnraum zu bezahlbaren Mieten näher. Das interessierte Publikum informierte sich anhand von Image-Broschüren in deutscher und englischer Sprache über das in Deutschland traditionelle und zugleich innovative Geschäftsmodell der Wohnungsgenossenschaft. Zudem gaben Video-Beiträge von Wohnungsgenossenschaften sowie die Dokumentation der ausgezeichneten Projektbeiträge zum „Genossenschaftspreis 2010“ den Kongressteilnehmern einen bildhaften Einblick in zukunftsweisende Wohnprojekte der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen. (schi) ■

## Recht so

### Prozessrecht: Klage auf zukünftige Leistung

Der für das Mietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes (BGH) hat entschieden, dass eine Klage des Vermieters auf zukünftige Leistung gemäß § 259 Zivilprozessordnung (ZPO) zulässig ist, wenn der Mieter einen Rückstand an Miete und Mietnebenkosten in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe hat auflaufen lassen (Az.: VIII ZR 146/10). In dem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt hatte der klagende Vermieter Forderungen wegen rückständiger Mieten geltend gemacht. Dieser Klageantrag wurde im Wege der Nutzungsentschädigung verbunden mit dem Antrag auf Zahlung der monatlichen Kaltmiete zuzüglich der vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung vom Zeitpunkt der zugestellten Klage bis zur vollständigen Räumung und Herausgabe der Wohnung. Der BGH hat auch die Klage auf zukünftige Leistung als zulässig betrachtet. Begründet wurde diese Entscheidung damit, dass gemäß § 259 ZPO Klage auf zukünftige Leistung erhoben werden kann, wenn die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Diese Besorgnis bestehe, wenn die Mietpartei einen Rückstand an Miete und Mietnebenkosten in einer die Bruttomonatsmiete mehrfach übersteigender Höhe habe auflaufen lassen. Dies gelte unabhängig davon, ob die Klage Miete oder Nutzungsentschädigung zum Gegenstand hat.

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Praxis zeigt, dass § 259 ZPO, wonach Klage auf künftige Leistungen erhoben werden kann, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde, nicht immer im Rahmen des Klageantrags beachtet wird. Allzu häufig wird der Klageantrag auf diejenigen Mietrückstände begrenzt, die bereits aufgelaufen sind. Wann die Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung besteht, wird sicherlich durch die Rechtsprechung weiter herausgebildet werden müssen. Es ist aber gut, dass der BGH seine bisherige Rechtsprechung konkretisiert hat und die Anwendung des § 259 ZPO auf Fallgruppen erweitert, in denen der Mieter mit einem die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Betrag an Miete und Mietnebenkosten säumig ist. An dieser Stelle soll also nur dafür geworben werden, § 259 ZPO im Blick zu haben. So vermeidet man auch eine Mehrzahl von Prozessen, die in ihrer Summe Zeit, Geld und nicht zuletzt auch Nerven kosten.“



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 9,5

**Prozent** betrug der Anstieg der Preise für Haushaltsenergie 2011 gegenüber 2010. Dazu zählen Strom, Gas, Heizöl, feste Brennstoffe, Zentralheizung und Fernwärme. Während die Heizölpreise um 25 Prozent höher lagen, lagen die Preise für Strom um 7,3 Prozent und die für Gas um 4,6 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Die Nettokaltmieten wurden im Jahr 2011 laut Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes mit +1,2 Prozent gegenüber 2010 nur mäßig teurer. Damit stiegen die Bestandsmieten im Jahr 2011 deutlich geringer als die Verbraucherpreise insgesamt, die mit einer Rate von 2,3 Prozent zulegten.