

Inhalt

2 Insolvenzrecht: Die Europäische Kommission hat mit einer Konsultation die Revision der Insolvenzverordnung begonnen. Die Befragung endet am 21. Juni 2012.

3 Beratung: Der GdW startet für seine in den Regionalverbänden organisierten Mitgliedsunternehmen einen Beratungsservice für EU-Fördermittel.

4 Stadtbau Ost: Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen warnt auf seiner Jahrespressekonferenz vor einer Gefährdung der Erfolgsgeschichte.

Mietrechtsreform kommt in Gang – BSI: Erste Bewährungsprobe für neuen Umweltminister Altmaier

Berlin – „Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bundesregierung endlich den Mut findet, eines der zentralen Gesetzgebungsverfahren anzupacken“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbands zum Kabinettsbeschluss zur Reform des Mietrechts.

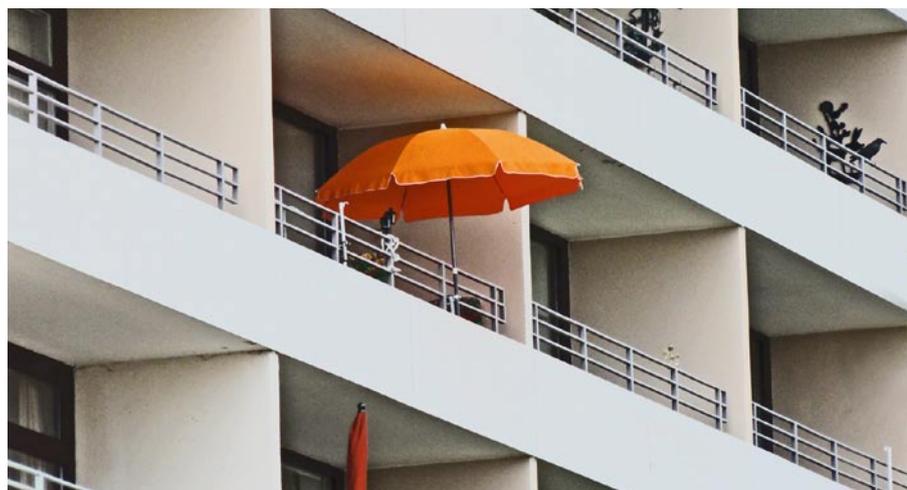


Foto: Simone Lütgert, pixelio.de

Die Mietrechtsreform soll die energetische Sanierung der Wohnungsbestände in Deutschland erleichtern.

„Der Kabinettsentwurf geht mit Recht davon aus, dass die Klimaschutzziele der Bundesregierung ohne energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht zu erreichen sind. Damit ist dieser Gesetzesentwurf zugleich die erste Bewährungsprobe des neuen Umweltministers Peter Altmaier. Wir brauchen im Mietrecht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern, um gemeinsam den Klimaschutz im Gebäudebereich voranzubringen“, so Gedaschko. Dennoch sei es der Vermieter, der in Vorleistung trete und das gesamte wirtschaftliche Risiko einer energetischen Modernisierung trage. „Deswegen brauchen Wohnungsunternehmen und Privatvermieter Anreize für die energetische Sanierung“, erklärte der BSI-Vorsitzende.

Der Kabinettsentwurf werde dieser Anforderung weitgehend gerecht. Nachbesserungsbedarf sei jedoch nach wie vor beim Energiecontracting und bei der Frage des Ausschlusses der Mietminderung bei energetischer Sanierung nötig. „Insbesondere beim Thema Contracting muss der neue Umweltminister handeln“, so Gedaschko. Die BSI-Positionen im Einzelnen:

Contracting

Beim Thema Contracting sind deutliche Nachbesserungen des Entwurfs notwendig. „Wir sehen es kritisch, dass die geplante Regelung des Energie-Contracting im Mietrecht jetzt für alle Mietverträge gelten soll und damit die bereits bestehenden, unkom-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Acht Millionen Mütter leben mit Kindern im Haus

Im Jahr 2010 lebten in Deutschland rund acht Millionen Mütter mit mindestens einem minderjährigen Kind in einem Haushalt zusammen. Dies teilt das Statistische Bundesamt (Destatis) auf der Grundlage des Mikrozensus, der größten jährlichen Haushaltsbefragung in Europa, mit. Zu den Kindern zählen neben leiblichen auch Stief-, Pflege- und Adoptivkinder. (wi)

Altmaier neuer Umweltminister

Peter Altmaier (MdB) wurde am 22. Mai 2012 von Bundespräsident Joachim Gauck zum neuen Bundesumweltminister ernannt. Er folgt damit auf Norbert Röttgen (MdB). Nachfolger von Peter Altmaier als Parlamentarischer Geschäftsführer der CDU/CSU-Fraktion ist Michael Grosse-Brömer (MdB). (wi)

Verbraucherpreise steigen

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im April 2012 um 2,1 Prozent höher als im April 2011. Damit liegt die Inflationsrate bereits seit Februar 2011 über der Zwei-Prozent-Marke. Im März 2012 hatte die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – ebenfalls bei 2,1 Prozent gelegen. Im Vergleich zum Vormonat März 2012 erhöhte sich der Verbraucherpreisindex im April 2012 um 0,2 Prozent. Das Statistische Bundesamt (Destatis) korrigiert damit seine vorläufigen Ergebnisse für April 2012 sowohl im Vergleich zum Vorjahresmonat als auch zum Vormonat um 0,1 Prozentpunkte leicht nach oben. (wi)

EU startet Diskussion zur Revision des europäischen Insolvenzrechts

Brüssel – Die Europäische Kommission hat eine Konsultation zum europäischen Insolvenzrecht begonnen. Entsprechend ihres Arbeitsprogramms für 2012 unterzieht die Kommission die Verordnung über Insolvenzverfahren (EG; 1346/2000) einer Revision. Die Konsultation soll deutlich machen, ob das bestehende Recht verbessert oder aktualisiert werden muss. Die Frist der Befragung endet am 21. Juni 2012.

Im Oktober 2011 veröffentlichte das Europäische Parlament einen Bericht mit Empfehlungen über die Revision der Insolvenzverordnung. Ziel war es, die Koordinierung der Insolvenzverfahren zu verbessern und die Harmonisierung bestimmter Aspekte des Insolvenzrechts und des Gesellschaftsrechts sowie ein Register der Europäischen Union (EU) für Insolvenzfälle zu schaffen. Nach Darstellung der EU-Kommission ist die Insolvenz ein zentrales Thema der europäischen Wirtschaft. Etwa 50 Prozent aller Unternehmen überlebten die ersten fünf Jahre nach ihrer Gründung nicht. Neueren Zahlen zufolge gehen jährlich bis zu 600 Unternehmen in Europa in die Insolvenz.

Ein modernes Insolvenzrecht ermögliche in Zukunft guten Unternehmen das Überleben, mache Unternehmer risikobereiter und räume diesen auch eher eine zweite Chance ein. Außerdem trage es dafür Sorge, dass Kreditnehmer bessere Konditionen erhalten. Die europäische Insolvenzverordnung besteht seit dem 31. Mai 2002. Sie enthält Vorschriften über die Zuständigkeit, Anerkennung und das anzuwendende Recht und sorgt für die Koordinierung der Insolvenzverfahren in mehreren Mitgliedstaaten. Die Verordnung gilt, wenn der Schuldner über Vermögenswerte oder Gläubiger in mehr als einem Mitgliedstaat verfügt. Die Insolvenzverordnung habe laut EU-Kommission

die Rechtssicherheit verbessert und erleichtere die justizielle Zusammenarbeit bei der Behandlung von grenzüberschreitenden Insolvenzverfahren. Doch nach zehn Jahren der Anwendung sieht die Kommission wichtige Entwicklungen in den nationalen Insolvenzrechtsordnungen und erhebliche Veränderungen im wirtschaftlichen und politischen Umfeld, die eine Revision erfordern. Ferner verwies eine Reihe von wissenschaftlichen Publikationen auf Schwierigkeiten der bestehenden Insolvenzverordnung. (oenschi) ■

➔ Die Konsultation finden Sie im Internet unter <http://ec.europa.eu/justice>

Konditionensenkung in den KfW-Programmen Energieeffizient Bauen und Sanieren

Berlin – In den Förderprogrammen „Wohnraum Modernisieren“, „Energieeffizient Sanieren“ und „Energieeffizient Bauen“ stellen sich die Zinssätze für Neuzusagen ab dem 18. Mai 2012 wie folgt dar (hier aufgeführt: Darlehen 20 Jahre Laufzeit, drei tilgungsfreie Anlaufjahre und 10 Jahre Zinsbindung):

Programm/Variante	Auszahlungskurs in %	Zinssatz Endkreditnehmer nominal in % p.a.	Zinssatz Endkreditnehmer effektiv in % p.a.
Wohnraum Modernisieren			
Altersgerecht Umbauen (159)	100	1,45 (alt 1,65)	1,46 (alt 1,66)
Energieeffizient Sanieren			
Sanierung zum KfW-Effizienzhaus (151/152)	100	1,10 (alt 1,25)	1,11 (alt 1,26)
Energieeffizient Bauen			
KfW-Effizienzhaus (153)	100	2,15 (alt 2,35)	2,17 (alt 2,38)

➔ Fortsetzung von Seite 1

plizierten Möglichkeiten der Umstellung auf Wärmelieferung abgeschafft werden“, so der BSI-Vorsitzende. Es sei unbestritten, dass die Umstellung der Eigenversorgung des Gebäudes auf eine gewerbliche Wärmelieferung zum Klimaschutz beitrage. Daher dürften keine zusätzlichen bürokratischen Hürden in Bezug auf die Umlagefähigkeit der Wärmelieferkosten geschaffen werden. „Hier muss der neue Umweltminister seinen Handlungsspielraum nutzen. Er darf keine Regelungen zulassen, die Maßnahmen im Sinne der Energiewende und des Klimaschutzes erschweren.“

Ausschluss der Mietminderung

Der Gesetzentwurf sieht einen Ausschluss

der Mietminderung bei einer energetischen Modernisierung für die Dauer von drei Monaten vor. „Wir begrüßen diese Regelung in ihrer Zielrichtung ausdrücklich“, so Gedaschko. Allerdings sei die Abgrenzung zwischen Maßnahmen der energetischen Modernisierung und solchen der Instandhaltung und Instandsetzung sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter schwer. Damit das gesetzgeberische Ziel auch erreicht werden kann, sei hier eine praxisgerechte Vereinfachung nötig.

Härtefallklausel

Sehr positiv bewerten die immobilienwirtschaftlichen Verbände, dass die finanzielle Überforderung eines einzelnen Mieters nicht mehr die energetische Moderni-

sierung insgesamt blockieren kann. Die Geltendmachung eines Härtefalls bei der Durchführung der energetischen Modernisierung hat nun erstmals in einer bestimmten Frist zu erfolgen (§ 555 d Abs. 3 BGB). „Die damit erreichte Klarheit entspricht einer langjährigen Forderung der Immobilienwirtschaft und schafft mehr Rechtssicherheit bei der energetischen Modernisierung“, fasste Gedaschko diese Neuregelung zusammen. Allerdings lasse die konkrete Formulierung der Härtefallklausel zu wünschen übrig. „Wir erwarten aufgrund der Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe viele Rechtsstreitigkeiten.“ (burk) ■

➔ Weitere Informationen über die BSI finden Sie im Internet unter www.bsi-web.de

Baukultur und Mobilität Hand in Hand – Bundesbauminister Ramsauer beim Zukunftskongress ‚Infrastruktur in der Landschaft‘

München – Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten und die Bundesingenieurkammer haben in München einen zweitägigen Zukunftskongress ‚Infrastruktur in der Landschaft‘ veranstaltet. Bundesbauminister Ramsauer: „Baukultur im Infrastruktursektor gründet sich auf drei Säulen: Ingenieurskunst, technische Innovationen und gestalterische Qualität. Baukultur umfasst aber auch den Respekt vor der Natur und einen kenntnisreichen, sensiblen Umgang mit der Landschaft - auch mit der Stadtlandschaft. Baukultur schließt zudem prozessbezogene Aspekte ein, insbesondere die Bürgerbeteiligung.“ Im Bereich der klassischen Infrastrukturbauwerke und -anlagen von Straße, Schiene und Wasserstraße, noch viel mehr aber beim Neu- und Ausbau der Netze, Anlagen und Einrichtungen erneuerbarer Energien wird Baukultur immer wichtiger. Die Erscheinungsbilder von Stadt- und Landschaftsräumen werden hier entscheidend beeinflusst.

„Baukultur unterbreitet Angebote zur Identifikation und fördert die regionale und lokale Identität. Hier entstehen Bauwerke und Anlagen, die Teile der regionalen Baukultur werden, wenn sie in ihrem landschaftlichen oder städtebaulichen Zusammenhang entworfen werden. Und Baukultur lässt die Fragen der Machbarkeit und Bezahlbarkeit nicht außer Acht, denn eine ‚Baukultur im Luxusgewand‘ wäre

nur für einige wenige da. Also: technische und Sicherheitsaspekte, Kosten und Machbarkeit und die gute Gestaltung in Stadt und Landschaft müssen Hand in Hand gehen“, so der Minister.

Der Begriff Baukultur beschreibt den Umgang der Gesellschaft mit der gebauten Umwelt, ihrer Planung und Nutzung, ihrer Erhaltung und Weiterentwicklung. Es

geht dabei um Architektur, um den Ingenieurbau, Städtebau, Landschaftsplanung, öffentlichen Raum, Denkmalschutz, auch Kunst am Bau. Ansatzpunkt sind Bewusstsein und Werthaltung: der Wille zu einer nachhaltigen Gesamtqualität, die Bereitschaft zur Anwendung qualitätsstützender Verfahren, die Beteiligung Betroffener.

(roh/burk) ■

GdW startet EU-Fördermittelberatung für Mitgliedsunternehmen

Brüssel – Die Europäische Union (EU) hat ihre ganz eigenen Regeln und Verfahrenswege – so auch bei der Vergabe von Fördergeldern. Die EU-Angebote sind mit anderweitigen Finanzierungsmöglichkeiten kaum vergleichbar und für Außenstehende oft sehr undurchsichtig. Dabei decken die Strukturfonds und Aktionsprogramme der EU eine Vielzahl von Themen ab, die auch für die Wohnungswirtschaft von Interesse sind – hierbei insbesondere Programme in den Themenfeldern Stadterneuerung, Stadtentwicklung, Sozialpolitik, Energie und Umwelt. Dieses Interesse greift der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit seinem neuen Beratungsangebot auf: Zum 1. Mai 2012 hat er in Zusammenarbeit mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) einen EU-Fördermittelberatungsservice für die in seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen gestartet.

Europäische Förderprogramme sind ein Instrument der EU, um ihre gemeinschaftlichen politischen Ziele kohärent in den Mitgliedstaaten umzusetzen. Aus diesem Grund sind EU-Projekte nur in solchen Politikfeldern förderfähig, in denen die EU eine gemeinschaftliche Politik betreibt. Die Förderprogramme in den relevanten Bereichen zielen als – meist mehrjährige – Komplementärfinanzierung auf nachhaltige, innovative Projektansätze ab. Übergeordnetes Ziel der geförderten Vorhaben soll es sein, einen europäischen Mehrwert zu erzeugen.

Mit einem zeitnahen, regelmäßigen förderpolitischen Rundbrief informiert der GdW in Zusammenarbeit mit der WHS ab Mai 2012 die in seinen Regionalverbänden organisierten Mitgliedsunternehmen über Ankündigungen und aktuelle Ausschreibungen von EU-Förderprogrammen. Der Rundbrief wird alle wesentlichen Informationen zu den aktuell relevanten Fördermöglichkeiten sowie weiterführende Hinweise enthalten. Schritt für Schritt werden der GdW und die WHS gemeinsam ein Netzwerk für den Austausch von Förderinformatio-

nen und Beispielen erfolgreicher Projekte in der Wohnungswirtschaft aufbauen und EU-Fördermittelworkshops für interessierte Mitgliedsunternehmen anbieten.

Bei konkreten Fragen berät der GdW seine Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit der WHS auch direkt. Hierfür ist das Brüsseler Büro des GdW die erste Anlaufstelle. Auf telefonische oder schriftliche Anfrage erhalten interessierte Unternehmen zunächst eine kurze Einschätzung der für sie relevanten europäischen Fördermöglichkeiten. Für eine weitergehende Beratung wird das Wohnungsunternehmen direkt an die WHS weitergeleitet.

Diese Erstberatung der WHS erfolgt dann sowohl schriftlich als auch telefonisch und gibt Auskunft über Relevanz, Erfolgsaussichten und Förderfähigkeit der Projektidee. Zusätzlich werden – sofern vorhanden – alternative Fördermöglichkeiten der Projektidee aufgezeigt. Für die schriftliche Erstberatung erhält das Wohnungsunternehmen einen Fragebogen, in dem förderrelevante Informationen erhoben werden. Dieser wird umfassend und zeitnah beantwortet.

Dem Mitgliedsunternehmen obliegt anschließend die Entscheidung, sich an einer Projektausschreibung zu beteiligen. Sollte das Unternehmen für eine weitergehende Beratung und Begleitung der Projektantragstellung zusätzliche Beratungsleistungen wünschen, kann es einen gesonderten Beratungsvertrag mit der WHS zu ermäßigten Konditionen abschließen.

Für weitere Fragen stehen Ihnen der Ansprechpartner im Brüsseler Büro des GdW, Herr Frederick Büchner (buechner@gdw.de), sowie Herr Jens Freudenberg von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (jens.freudenberg@wuestenrot.de) gern zur Verfügung.

(buech/schi) ■



Foto: Sebastian Schobert
Frederick Büchner



Foto: Wüstenrot (WH)
Jens Freudenberg

BBU zur Jahresbilanz Brandenburg: Stadtumbau Ost im Rückwärtsgang

Potsdam - „Die Rahmenbedingungen sind nicht einfach. Aber dank unseres nachhaltigen Wirtschaftsmodells kann sich unsere Branche behaupten.“ Dieses Resümee zog Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), bei der Vorstellung der Ergebnisse der aktuellen BBU-Jahresstatistik für die brandenburgischen Mitgliedsunternehmen am 23. Mai 2012.

Wohnungswirtschaft: Stark in Brandenburg

Jahresumsätze von insgesamt rund 1,4 Milliarden Euro, ein Bruttowertschöpfungsanteil von etwa 2,5 Prozent am Brandenburger Bruttoinlandsprodukt, jährliche Investitionen von über 422 Millionen Euro und knapp 7.000 gesicherte Arbeitsplätze: Diese Zahlen für das Jahr 2011 unterstreichen Solidität und wirtschaftliches Gewicht der 215 brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen für das Land Brandenburg. Mit ihren rund 400.000 Mietwohnungen sind sie die größten Vermieter in Brandenburgs Städten. Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 4,55 Euro pro Monat und Quadratmeter leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum.

Stadtumbau Ost: Gefährdete Erfolgsgeschichte

Die 215 brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen gestalten die Entwicklung des Landes Brandenburg maßgeblich mit. Das zeigt die Auswertung des BBU anlässlich des zehnten Stadtumbau Ost-Jahres. Die Ergebnisse: Bislang haben die BBU-Mitgliedsunternehmen rund 52.000 Wohnungen im weiteren Metropolitanraum abgerissen. Der Leerstand konnte dadurch in dieser Region von 2002 (18,1 Prozent) bis Ende 2011 (10,7 Prozent) fast halbiert werden. „Rechnerisch haben die Wohnungsunternehmen an jedem Tag der letzten zehn Jahre rund 400.000 Euro an Eigenkapital in Form von Wohnungen geopfert, um die Zukunftsfähigkeit der brandenburgischen Städte zu sichern. Auch diesem Einsatz von Eigensubstanz ist es zu verdanken, dass der Stadtumbau Ost bislang so erfolgreich ist“, so Kern.

Weiterer Metropolitanraum: Der Leerstand steigt wieder

Angesichts des bisherigen Erfolgs des Stadtumbaus Ost umso dramatischer: Ausgerechnet im Jubiläumsjahr des Programms ist der Leerstandsabbau erstmals zum Stillstand gekommen. Bei Abrissen von 2.200 Wohnungen nahm die Zahl der im weiteren Metropolitanraum bei den BBU-Mitgliedsunternehmen leer stehenden Wohnungen 2011 im Vergleich zum Vorjahr nur um zwölf Wohnungen ab. „Solange sich der Bund einer Lösung für die Altschuldenproblematik verweigert, können unsere Mitgliedsunternehmen in Zukunft kaum noch

abreißen. Leidtragende dieser Leerstandswende sind vor allem die Städte“, erläuterte Kern. Bis 2020 geht der BBU deshalb von einem starken Wiederanstieg des Leerstands aus.

Berliner Umland: Wohnraum wird knapp

Im weiteren Metropolitanraum zu viel, im Berliner Umland zu wenig: In 16 von 24 Berliner Umlandgemeinden mit BBU-Mitgliedsunternehmen liegt die Leerstandsquote mittlerweile bei höchstens drei Prozent. Vor allem in Potsdam, Teltow und Falkensee besteht in den nächsten Jahren aufgrund des Bevölkerungswachstums Neubaubedarf. Kern: „Wir schlagen einen Runden Tisch mit Politik, Bauindustrie und Wohnungswirtschaft vor, um Möglichkeiten für mehr mietengünstigen Neubau zu eruieren.“

Investitionen: Trotz schwieriger Rahmenbedingungen mehr Neubau

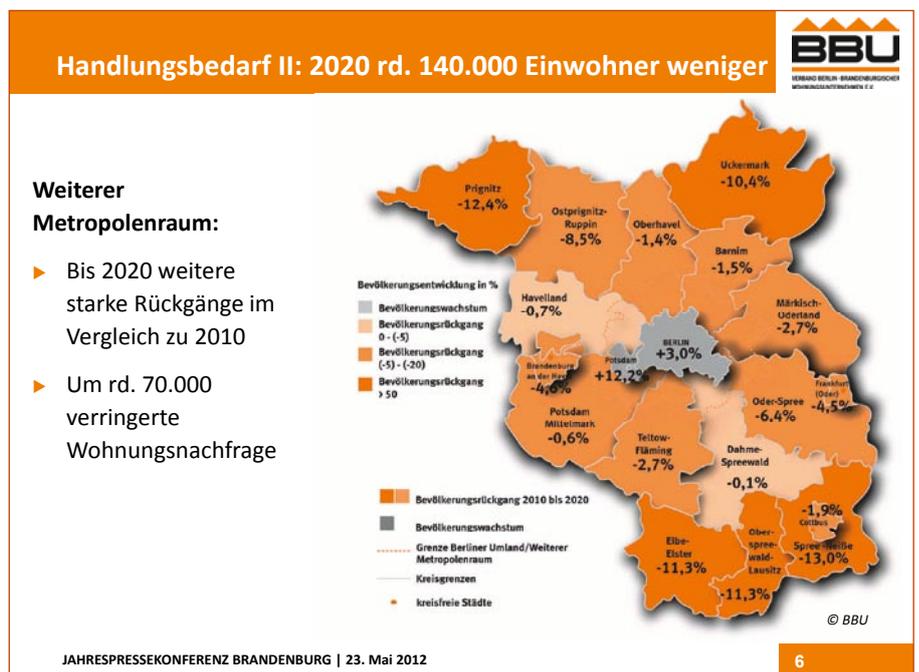
Mit einer Steigerung auf rund 74 Millionen Euro investieren die BBU-Mitgliedsunternehmen so viel in Neubau wie seit elf Jahren nicht mehr – vor allem im Berliner Umland. „Wären die Rahmenbedingungen besser, könnten sie hier noch mehr investieren. Hohe Baupreise, unwägbarere Veränderungen der rechtlichen Vorgaben auf Bundesebene – vor allem bei energetischen Standards – und lange Bauplanungsverfahren

ren machen Neubau für unsere auf günstige Mieten orientierte Mitgliedsunternehmen zu einem aufwändigen und riskanten Verfahren“, unterstrich Kern. Dennoch: Bis 2016 wollen sie allein in Potsdam rund 600 Wohnungen neu bauen, um hier den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Der BBU ist mit 358 Mitgliedsunternehmen in Berlin und dem Land Brandenburg der größte und älteste wohnungswirtschaftliche Verband der Hauptstadtregion. Unter seinem Dach vereinen sich landeseigene, kommunale, private und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen. Zusammen bewirtschaften sie rund 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und Brandenburg. Mit ihren Umsätzen, Investitionen und Arbeits- sowie Ausbildungsplätzen sind sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Hauptstadtregion.

Die 215 brandenburgischen Mitgliedsunternehmen des BBU erzielten im vergangenen Jahr Umsätze von knapp 1,4 Milliarden Euro. Sie stellten rund 3.000 Arbeitsplätze, darunter 168 Ausbildungsplätze, dar. Circa 3.800 weitere Arbeitsplätze werden in Handwerk und Baugewerbe maßgeblich durch die Aufträge der Mitgliedsunternehmen gesichert. Seit 1991 investierten sie im Land Brandenburg rund 13 Milliarden Euro in gutes und bezahlbares Wohnen.

(burk) ■



14. Juni 2012, Tempodrom Berlin

Endspurt für den GdW-Genossenschaftskongress 2012 – Sind Sie schon angemeldet?

Die Vorbereitungen zum Genossenschaftskongress des GdW und seiner Regionalverbände laufen auch Hochtouren. Unter dem Motto „Genossenschaften bauen eine bessere Welt“ wird am 14. Juni mit spannenden Vorträgen das internationale Jahr der Genossenschaften gefeiert. Als internationale Gastrednerin wird Dame Pauline



Foto: ICA

Dame Pauline Green

Green, Präsidentin der International Co-operative Alliance erwartet. Darüber hinaus werden Staatssekretäre von Bundesministerien sowie weitere Gäste im Kontext des Veranstaltungsmottos

die wirtschafts- und gesellschaftspolitische Bedeutung der Genossenschaften darstellen. Auch Vorstände von Wohnungsgenossenschaften werden mit interessanten Praxisbeiträgen zu den genossenschaftlichen Werten aus heutiger Sicht und werteorientierter Unternehmensführung sowie zur Innovationsfähigkeit bei Zukunftsthemen wie neue Wohnformen zu Wort kommen. Durch das Programm führen wird Handelsblatt-Redakteur Dr. Daniel Delhaes. Am Abend des Kongresses wird ein Fest mit kulturellem Begleitprogramm und kulinarischen Überraschungen stattfinden. Die Einstimmung



Foto: Andreas Labes

Dr. Daniel Delhaes

erfolgt mit „Rock Dein Block“, ein Projekt der GEWOBAU Wohnungsgenossenschaft Essen eG.

➔ **Den Einladungsflyer sowie die Anmelde-modalitäten finden Sie auf www.gdw.de**

18. bis 20. September, Wien

Tagung „Genossenschaften im Fokus einer neuen Wirtschaftspolitik“

Alle vier Jahre findet die Internationale Genossenschaftswissenschaftliche Tagung statt. Dieses Jahr ist unter dem Motto

„Genossenschaften im Fokus einer neuen Wirtschaftspolitik“ Wien der Tagungsort. Im Mittelpunkt stehen aktuelle Fragen und Probleme sowie Zukunftsperspektiven für die Genossenschaften der einzelnen Sparten wie Kreditgenossenschaften, ländliche Genossenschaften, Waren- und Dienstleistungsgenossenschaften, Wohn-

baugenossenschaften sowie neue Genossenschaften. Aber auch Spezialfragen wie zum Beispiel zur Corporate Governance, zu Wohnen und Energie oder zur Finanzierung werden behandelt – gleichberechtigt mit einer wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Herangehensweise. Der GdW und seine Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften werden sich mit Vorträgen im Rahmen eines Workshops zum Thema Wohnen und Energie an der Tagung beteiligen. Die Tagung wird vorwiegend in deutscher und bedarfsweise englischer Sprache abgehalten, Hauptbeiträge werden jeweils übersetzt.

Recht so

Mängelbeseitigung: Mieter darf keine bestimmten Maßnahmen vorschreiben

Die Klägerin fühlte sich von einem Gewerbebetrieb im Haus gestört und begehrte von Ihrem Vermieter den Einbau eines ausreichenden Schallschutzes. Zumindest, so wurde hilfsweise geltend gemacht, solle der Vermieter Maßnahmen treffen, damit sie nicht in ihrer Nachtruhe gestört werde. Mit Urteil vom 16. Dezember 2011 hat das Landgericht Berlin (Az.: 63 S 111/11) festgestellt, dass der Vermieter nicht zur Anpassung der Wohnung an aktuelle technische Bauvorschriften (hier: Schallschutz) verpflichtet sei. In seiner Entscheidung verwies das Landgericht auf ein Urteil des BGH vom 07. Juli 2010 (Az.: VIII ZR 85/09). Im Hinblick auf eine Störung der Nachtruhe durch einen Gewerbebetrieb gilt § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Bundesemissionsschutzgesetz. Hiernach sind nicht genehmigungspflichtige Anlagen so zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Bestimmte Maßnahmen darf ein Mieter dem Vermieter jedoch nicht vorschreiben.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Das Urteil zeigt sehr anschaulich, wie ein interessengerechter Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter in der Rechtsprechung erfolgen kann. Unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs stellt das Landgericht Berlin klar, dass grundsätzlich nur die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Vorschriften vom Mieter erwartet werden können. So kann der Mieter bei einem Altbau etwa nur die für einen Altbau entsprechenden Maßnahmen erwarten. Dieser Grundsatz dürfte sich aus dem Bestandsschutz für bereits genehmigte Gebäude ergeben. Anders aber das Bundesemissionsschutzgesetz: Dieses will vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorbeugen. Anknüpfungspunkt ist hier der „Betrieb“ einer Anlage. Der Betrieb einer Anlage ist ein dynamischer Vorgang. Insofern erwartet das Bundesemissionsschutzgesetz, die nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Wie dieses Ziel erreicht wird, darf aber der Mieter dem Vermieter nicht vorschreiben.



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHLE DER WOCHE

299

Wahlkreise umfasst die Einteilung des Wahlgebietes zum 18. Deutschen Bundestag. Für die Bundestagswahl 2013 hat der Gesetzgeber gegenüber der bisherigen Wahlkreiseinteilung insgesamt 32 Wahlkreise neu abgegrenzt. 21 Wahlkreise wurden aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in den Ländern beziehungsweise in den Wahlkreisen angepasst. Dabei hat Mecklenburg-Vorpommern einen von sieben Wahlkreisen verloren. Hessen hat hingegen zu den bisherigen 21 Wahlkreisen einen weiteren Wahlkreis erhalten. In der Folge wurden vier Wahlkreise in Hessen neu abgegrenzt. Bei insgesamt elf Wahlkreisen wurden geringfügige Anpassungen der Wahlkreisgrenzen infolge vorausgegangener kommunaler Gebietsänderungen vorgenommen.