

## Inhalt

- 2 BSI-Jahresempfang 2012:** Die Spitzenvereinigung hat zum Auftakt des immobilienpolitischen Jahres ihre Handlungsschwerpunkte für die kommenden Monate präsentiert.
- 4 Bauinvestitionen 2011:** Insbesondere der Wohnungsbau zeigt sich sehr dynamisch – erstmals seit fünf Jahren gibt es wieder deutlich mehr Wohnungsbaugenehmigungen.
- 5 Denkmal- und Klimaschutz:** Bei der DEUBAU in Essen diskutierten rund 200 Fachleute über die Vereinbarkeit von Erhalt und Modernisierung historisch wertvoller Wohnbestände.

## Halbierung des Energie- und Klimafonds – Wie geht es weiter mit der Energiewende?

Berlin – „Sollten die Mittel aus dem Energie- und Klimafonds (EKF) für die vorge-sehene Finanzierung der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung und der energetischen Stadt-sanierung nicht ausreichen, muss die Bundesregierung im Bereich Klimaschutz dringend handeln“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereini-gung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbandes zu der Ankündigung aus Regierungskreisen, dass der EKF auf-grund des niedrigen Preises der Zertifikate für CO<sub>2</sub>-Emissionen halbiert werde.



Leere Kassen: Wenn der Energie- und Klimafonds wirklich austrocknet, könnte das Geld für die Gebäudesanierung knapp werden.

„Für den Fall, dass der Fonds austrock-net, muss die Bundesregierung für diese Programme Mittel aus dem Bundeshaus-halt zur Verfügung stellen“, forderte Gedaschko. „Denn bereits die 1,5 Milliar-den Euro, die derzeit jährlich für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW Bankengruppe bereitgestellt werden, rei-chen nicht aus, um die ambitionierten Kli-maschutzziele zu erreichen.“ Aus Sicht der BSI wären dafür fünf Milliarden Euro jäh-rlich notwendig.

In ihren Berechnungen für den EKF ging die Bundesregierung von einem Preis von 17 Euro pro Zertifikat aus – der Preis ist allerdings 2011 auf sieben Euro gefallen

und liegt damit derzeit bei weniger als der Hälfte. Dadurch wird der Fonds 2012 voraussichtlich nur knapp die Hälfte der eingepflanzten Mittel über die CO<sub>2</sub>-Zertifi-kate einnehmen. Das Bundesfinanzmin-sterium bestätigte laut Bericht der *Berliner Zeitung* vom 18. Januar 2012, dass den Ministerien vorläufig nur 50 Prozent der Barmittel und 60 Prozent der Verpflich-tungsermächtigungen zustehe. Für 2012 könnten bis zu 400 Millionen Euro für Klimaschutzprojekte fehlen. Sofern der Preis der CO<sub>2</sub>-Zertifikate nicht wieder stei-gen sollte, drohe ein langfristiges Finanz-loch im EKF und ein Scheitern der Ener-giewende.

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Vermittlungsausschuss berät erneut über Sanierungs-AfA

Der Vermittlungsausschuss von Bun-destag und Bundesrat berät am 8. Februar 2012 erneut über die steu-erliche Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Nach zwei verschobenen Beratungen und einem gescheiterten Einigungsversuch blei-ben noch mindestens zwei Sitzungen, um Konsens herzustellen. Uneinigkeit herrscht darüber, ob und in welcher Höhe der Bund Steuermindereinnah-men von Ländern und Kommunen kompensiert. (wi)

### Mehr Aufträge im Bauhaupt-gewerbe

Im November 2011 sind die Auftrags-eingänge im Bauhauptgewerbe im Ver-gleich zum November 2010 preisberei-nigt um 12,5 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (*Destatis*) weiter mitteilte, nahm dabei die Nach-frage im Hochbau um 19 Prozent und im Tiefbau um 5,1 Prozent zu. (wi)

### Deutlich mehr Zuwanderung

Im Jahr 2011 sind nach einer Schät-zung des Statistischen Bundesamtes (*Destatis*) mindestens 240.000 Perso-nen mehr aus dem Ausland zugezogen als ins Ausland fortgezogen. Einen ver-gleichbar hohen Wanderungsgewinn gab es zuletzt 2001. Großen Anteil an dieser Entwicklung haben die gestie-genen Zuzugszahlen aus den im Jahr 2004 der Europäischen Union beige-tretenen Staaten, vor allem aus Polen. (wi)

► Fortsetzung von Seite 1

„Seit 2009 erleben wir ein stetiges Hin und Her bei der Finanzierung der Gebäudesanierungsprogramme und dabei scheint es auch 2012 zu bleiben. Die seit fast drei Jahren herrschende Verunsicherung bei den Marktteilnehmern behindert die Umsetzung der Energiewende erheblich und muss dringend beseitigt werden“, mahnte Gedaschko.

Noch bietet die KfW Bankengruppe besonders günstige Zinskonditionen für energieeffizientes Bauen und Sanieren von Gebäuden an, die die Wohnungsunternehmen nutzen können. Die BSI warnt davor, bei möglichen Finanzierungsengpässen die Förderintensität des Programms wieder zu vermindern. Auch aufgrund dieser Unsicherheiten bei der Finanzausstattung der KfW-Mittel ist es aus Sicht der BSI unbedingt erforderlich, dass die im Vermittlungsausschuss stecken gebliebene Sanierungs-AfA nun endlich auf den Weg gebracht wird.

„Während bereits die Gesetzgebung für zusätzliche Steueranreize stockt, ist jetzt auch noch das Fundament der Sanierungstätigkeit in Deutschland gefährdet“, kriti-

sierte auch **Olaf Tschimpke**, Präsident des Naturschutzbund Deutschland (NABU), die angekündigte Halbierung des EKF. „Ohne Planungssicherheit werden viele Hauseigentümer nicht in die energetische Sanierung investieren. Darunter leiden der Klimaschutz und auch die Beschäftigungssicherung.“ Gemeinsam mit der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) forderte der NABU eine Umstellung der Zuschüsse für das KfW-Gebäudesanierungsprogramm. „Die Mittel dürfen nicht vom Auf und Ab der Preise für CO<sub>2</sub>-Zertifikate abhängen“, sagte der IG BAU-Bundesvorsitzende **Klaus Wiesehügel**. „Wenn es die Bundesregierung mit der Energiewende ernst meint, muss sie die Zuschüsse im Haushalt fest einplanen.“

**Bettina Herlitzius**, Sprecherin für Stadtentwicklung der Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, und ihre Fraktionskollegin **Daniela Wagner**, Sprecherin für Bau- und Wohnungspolitik, erklärten, die Finanzierung der Programme für CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung und energetische Stadtsanierung über den Energie- und Klimafonds sei „intransparent“ und „abhängig von der konjunkturellen Lage“. Die Energiewende sei jedoch

eine zentrale Herausforderung der Zukunft. „Maßnahmen der Energieeffizienz und energetischen Sanierung dürfen nicht länger von Schattenhaushalten mit wackeliger Finanzierungsgrundlage abhängig sein. Die Finanzierung muss langfristig und verlässlich über den Bundeshaushalt gesichert werden“, so Herlitzius und Wagner.

Der Dreiklang aus CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, Mietrechtsänderungsgesetz und der steuerlichen Förderung sei von enormer Bedeutung für mehr Energieeffizienz, machte **Thomas Bareiß**, Koordinator für Energiepolitik der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, deutlich. „Noch in diesem Jahr werden wir das Mietrechtsänderungsgesetz auf dem Weg bringen, mit dem wir vor allem die energetischen Modernisierungen vorantreiben möchten“, sagte Bareiß. „Das im Sommer letzten Jahres verabschiedete Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen braucht nun endlich einen Vermittlungserfolg im Vermittlungsausschuss“, so Bareiß weiter. „Die Bundesländer sind besonders in der Pflicht, endlich auch Verantwortung für die Energiewende zu übernehmen.“

(schi) ■

## Auftakt für das immobilienpolitische Jahr: BSI präsentiert auf Jahresempfang Handlungsschwerpunkte für 2012

**Berlin – „Die Umsetzung der Energiewende der Bundesregierung, der demografische Wandel, die bevorstehende Änderung des Mietrechts sowie die Zukunft der sozialen Wohnraumförderung werden die bestimmenden Themen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2012 sein“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) sowie Präsident des GdW Bundesverbandes, auf dem Jahresempfang der Spitzenvereinigung am 18. Januar 2012 in der Bayerischen Landesvertretung beim Bund in Berlin.**

Unter den zahlreichen geladenen Gästen der offiziellen Jahresauftaktveranstaltung der BSI war auch Dr. **Andreas Scheuer**, parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der die Empfangsteilnehmer in seiner Ansprache auf das immobilienpolitische Jahr 2012 aus Sicht der Politik einstimmte. Exklusiv präsentierte die BSI mit dem daran anschließenden Vortrag von Dr. **Rainer Kambeck** vom Rheinisch-Westfälischen Institut für Wirtschaftsforschung das Gutachten „Probleme der Grunderwerbsteuer und ihrer Anhebung durch die Länder“ sowie eine ausführliche Stellungnahme der BSI zur Grunderwerbsteuer (mehr dazu in der nächsten Ausgabe der wi). Die BSI veröffentlichte darüber hinaus ein Positionspapier mit ihren politischen Standpunkten für das gerade begonnene Jahr 2012. „Insbesondere auch im Themenbereich Steuern und Finanzierung müssen richtige Weichenstellungen vorgenommen werden, damit die Wohnungs-



Foto: GdW, Torsten George

Thomas Meier, BVI-Präsident, Wolfgang D. Heckeler, DDIV-Präsident, Carolin Mayr, Bayerische Landesvertretung, Axel Gedaschko, GdW-Präsident und BSI-Vorsitzender, Jens-Ulrich Kießling, IVD-Präsident, Dr. Andreas Scheuer, parlamentarischer Staatssekretär im BMVBS, und Walter Rasch, BFW-Präsident (v.l.)

und Immobilienwirtschaft weiterhin wie bisher ein stabilisierender Faktor der deutschen Volkswirtschaft bleibt“, so Gedaschko. Ein Auszug der Positionen:

### Klimaschutz stärken

Das von der Bundesregierung im September 2010 verabschiedete Energiekonzept

Weiter auf Seite 3 ►

## GdW begrüßt möglichen Beginn der Liberalisierung des Fernwärmemarktes

**Berlin – Das Bundeskartellamt stellt in einer Antwort auf eine Beschwerde der Verbraucherzentrale Hamburg fest, dass jedes wärmeerzeugende Unternehmen im Netzbereich des betroffenen Energieversorgers Anspruch auf diskriminierungsfreien Zugang zum Fernwärmenetz habe. Außerdem sei jedes Unternehmen, das Wärme erzeugt, dazu berechtigt, diese an Abnehmer auf dem nachgelagerten Fernwärmevertriebsmarkt gegen ein angemessenes Entgelt durchzuleiten.**

„Dies könnte der Beginn einer Liberalisierung des Fernwärmemarktes sein, also einer Trennung von Erzeugung und Netz sowie Wettbewerb zwischen mehreren Versorgern“, kommentierte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter-

nehmen die Ausführungen des Kartellamts. Die Wohnungswirtschaft würde einen entsprechenden Wettbewerb im Fernwärmemarkt, der bei Strom und Gas bereits selbstverständlich ist, sehr begrüßen. „Die Einspeisungsmöglichkeit von Wärme ist im Rahmen der Energiewende ein wich-

tiger Schritt für die zukünftige Energie- und Wärmeerzeugung im Wohnquartier“, erklärte Gedaschko. „Im Interesse der Mieter und Nutzer muss sichergestellt werden, dass ein funktionsfähiger Wettbewerb der Versorger zu wirklich angemessenen Energiepreisen führt.“ (vogllschi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 2

und die Beschlüsse zur beschleunigten Energiewende vom 6. Juni 2011 sind aus Sicht der BSI die wichtigsten Entscheidungen der aktuellen Bundesregierung in der laufenden Legislaturperiode. Der aufgezeigte Entwicklungspfad und die formulierten Ziele sind jedoch nach wie vor ambitionierter als die bisher sichtbaren Umsetzungsschritte, allen voran die Ausstattung des KfW-CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms und die Aufteilung der Mittel aus dem Energie- und Klimafonds sowie die bisher fehlenden steuerlichen Anreize für alle privaten Gebäudeeigentümer. „Ambitionierte Klimaschutzziele brauchen ambitionierte und verlässliche Förderung“, forderte Gedaschko. „Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung ist mittelfristig eine staatliche Förderung in Höhe von fünf Milliarden Euro jährlich erforderlich. Nur so kann ein ausreichender Fördereffekt für höhere Standards angeboten werden, deren Sanierungshäufigkeit gesteigert werden soll.“ Mindestens genauso wichtig sei angesichts mehrjähriger Planungszyklen im Immobilienbereich eine Verstärkung der Förderung über 2014 hinaus. „Die ab 2015 geplante Umstellung der Fördermittel auf haushaltsunabhängige Mittel schafft erneut starke Unsicherheit“, erklärte Gedaschko. Diese habe in der Vergangenheit bereits zu einem deutlich spürbaren Rückgang der Sanierungsrate geführt. Den Vermittlungsausschuss zum geplanten Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen mahnte er mit Blick auf dessen nächste Sitzung am 8. Februar 2012 zu einem positiven Abschluss, um auch Privateigentümer stärker in die energetische Sanierung einzubinden.

### Wohnen im Alter fördern

Die BSI tritt mit Nachdruck dafür ein, das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ wieder mit Mitteln des Bundes auszustatten. Ab dem 1. April 2012 wird es lediglich als Eigenprogramm der KfW fortgeführt. Konsequenz: Das Programm wird aufgrund höherer Zinsen nicht nur für die pro-



Vertreter der BSI mit Gästen – darunter die CDU-Bundestagsabgeordneten Peter Götz und Michael Grosse-Brömer (5. und 3. v.r.)

fessionelle Wohnungswirtschaft, sondern auch aufgrund des Wegfalls der Zuschussvariante für Eigentümer und Mieter deutlich unattraktiver. „Angesichts der großen Aufgabe, den Wohnungsbestand an die künftigen Herausforderungen der Gesellschaft anzupassen, ist ein Förderverzicht nicht angemessen“, erklärte Gedaschko. „Denn die Deutschen werden immer älter.“ Laut der jüngsten Studie „Wohnen im Alter“ des Kuratoriums deutsche Altershilfe im Auftrag des Bundesbauministeriums gibt es bis 2020 einen Mehrbedarf von etwa drei Millionen altersgerechten Wohnungen. Daher ist die Versorgung mit altersgerechtem Wohnraum sowie Betreuungs- und Pflegeangeboten eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Auch die Pflegekassen müssten einen höheren Beitrag für die Anpassung an den demografischen Wandel leisten und beispielsweise mobilitätsfördernde Umbauten beim Gebäude- und Wohnungszugang und Barrierereduzierungen innerhalb der Wohnungen fördern.

### Soziale Wohnraumförderung erhalten

Die Notwendigkeit der Transferleistungen des Bundes an die Länder für die soziale Wohnraumförderung auch nach 2013 hob Gedaschko deutlich hervor. Für die Jahre 2007 bis 2013 zahlt der Bund jährlich rund 518 Millionen Euro Kompensationsleistungen – diese Zahlung soll allerdings im laufenden Jahr überprüft werden. „Angesichts der Wohnraumverknappung in einigen Ballungsregionen und wirtschaftlich starken Städten ist die Förderung von Wohnraum gerade für sozial schwächer gestellte Men-

schen in diesen Regionen unverzichtbar“, mahnte Gedaschko. Sonst drohten erhebliche soziale Probleme in den Quartieren, bis hin zu einer sozialen Segregation. „Der demografische Wandel, die Notwendigkeit energetischer Sanierungen im Gebäudebestand und der strukturelle Wandel der Wohnungsmärkte, der sich regional unterschiedlich vollzieht, erfordern ein höheres Maß an Engagement in der Förderpolitik“, so Gedaschko. Zudem sei in vielen Wohnungsteilmärkten der Umbau von Bestandswohnungen für das bezahlbare familien- oder altengerechte Wohnen erforderlich. „Wir appellieren an die Länderchefs, sich auch für eine freiwillige Selbstverpflichtung zur Fortsetzung der investiven Zweckbindung auf Länderebene einzusetzen.“ Das würde bedeuten, dass die Mittel durch Zweckbindung auch zukünftig ausschließlich für die soziale Wohnraumförderung und zur Finanzierung der damit verbundenen Aufgaben eingesetzt werden können.

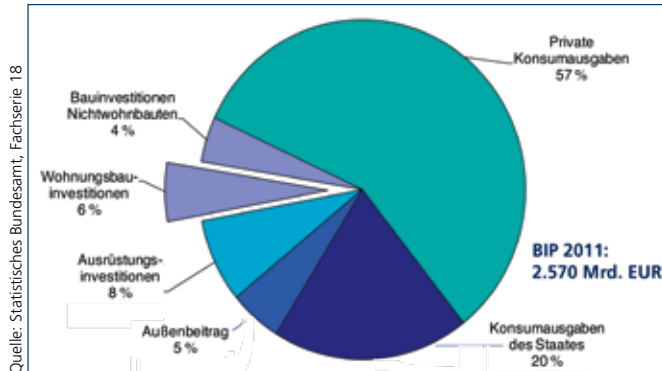
### Mietrechtsänderung umsetzen

Als eine wesentliche klimapolitische Weichenstellung sieht die BSI den im Oktober 2011 erschienenen Entwurf des Bundesministeriums für Justiz für eine Änderung des Mietrechts. „Der nunmehr vorgelegte Referentenentwurf ist sozial ausgewogen, da er einen interessengerechten Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter schafft. Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters ist jedenfalls nicht erkennbar“, so Gedaschko. (burklschi) ■

## Bauinvestitionen 2011: Insbesondere der Wohnungsbau zeigt sich sehr dynamisch – deutlich mehr Wohnungsbaugenehmigungen

**Berlin – Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie bereits im Jahr zuvor kräftig gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um drei Prozent höher als 2010. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Überdurchschnittlich trugen 2011 die Bauinvestitionen zum Wirtschaftswachstum bei. Die Zahl der Baugenehmigungen überschritt erstmals seit fünf Jahren wieder deutlich die Marke von 200.000 Wohneinheiten.**

Die Investitionen in den Gebäudebestand erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 Prozent. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung insbesondere durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+5,9 Prozent). Mit einem Anteil von 57 Prozent an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.



Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2011 – Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2011, nominal

Während sich der gewerbliche Bau 2011 deutlich vom Einbruch

der beiden vorangegangenen Jahre erholte und um 6,6 Prozent zulegte, drehte sich beim öffentlichen Bau die konjunkturelle Dynamik um. Insbesondere der öffentliche Hochbau, der deutlich durch die Maßnahmen der Konjunkturprogramme geprägt war, brach regelrecht ein und notierte im Jahresmittel um 4,9 Prozent unter dem Vorjahresergebnis. Im öffentlichen Tiefbau wirkten die Impulse der Konjunkturpakete dagegen 2011 noch deutlich nach. Die Investitionen stiegen in diesem Bausegment erstmals seit der Krise deutlich um 4,9 Prozent.

Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Wohnungsbauinvestitionen den Prognosen der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge mit einer Rate von drei Prozent deutlich verhaltener wachsen als 2011. Der Wirtschaftsbau dürfte sich angesichts der eingetrübten Konjunkturerwartungen der Unternehmen merklich abkühlen und im Jahresmittel 2012 weitgehend stagnieren. Mit Auslaufen der Konjunkturpakete und den zunehmenden Bestrebungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte wird der öffentliche Bau deutlich rückläufig sein. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2012 weitgehend mit einer Stagnation der Bauinvestitionen.

### Wohnungsbaugenehmigungen mit Rekordzuwachs

Im Wohnungsneubau zeigte sich die Nachfrage im Jahr 2011 ungebrochen. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Somit wurden

im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 1990er-Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben.

In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen.

wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 40 Prozent zulegte, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um zehn Prozent erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 84.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Das Genehmigungsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern lag mit rund 110.500 Einheiten deutlich höher, zeigte mit einem Zuwachs von 16,6 Prozent eine leicht geringere Dynamik als der Geschosswohnungsbau.

Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Die Wohnungsbauprognose des BBSR sieht die größten Nachfragepotenziale im Geschosswohnungsbau in Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart.

	2010		2011*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum	
	WE	WE	%	
<b>Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)</b>	<b>187.623</b>	<b>226.086</b>	<b>20,5 %</b>	
<b>dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>	<b>94.693</b>	<b>110.400</b>	<b>16,6 %</b>	
<b>davon Einfamilienhäuser</b>	<b>78.557</b>	<b>93.247</b>	<b>18,7 %</b>	
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>16.136</b>	<b>17.153</b>	<b>6,3 %</b>	
<b>dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern</b>	<b>66.912</b>	<b>83.779</b>	<b>25,2 %</b>	
<b>davon: Eigentumswohnungen</b>	<b>34.527</b>	<b>48.338</b>	<b>40,0 %</b>	
<b>Mietwohnungen</b>	<b>32.385</b>	<b>35.462</b>	<b>9,5 %</b>	

Baugenehmigungen in Deutschland 2010/2011

Mit der 2011 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern manifestiert sich vor allem im Umland großer Städte. Hierbei sticht vor allem das Berliner Umland, die Metropolregion Hamburg, die Region Oldenburg und Osnabrück sowie das südwestliche Münchener Umland hervor. Weitere Wachstumsinseln für das Eigenheimsegment liegen im Raum Köln-Bonn, entlang der Rheinschiene und im südöstlichen Baden-Württemberg.

(schra) ■

## Denkmalschutz und nachhaltige Modernisierung im Wohnungsbau – Symposium auf der DEUBAU gibt neue Denkanstöße

Essen – Im Vorfeld der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Modernisierung 2011 diskutierten auf der Baufachmesse DEUBAU in Essen am 10. Januar 2012 rund 200 Fachleute darüber, wie Denkmalschutz und Klimaschutz miteinander verbunden werden können – und zwar so, dass die Kosten für den Bauherren tragbar sind und die Mieten bezahlbar bleiben.

In ihren Begrüßungsansprachen wiesen **Hans-Otto Kraus**, Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft GWG aus München ebenso wie Heiner Farwick, Vizepräsident des Bund Deutscher Architekten (BDA) darauf hin, dass die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energiewende den Bauherren historisch wertvoller Wohnbauten ebenso wie den Planern

erhebliche Probleme bereiten: Wie kann man das baukulturelle Erbe bewahren, gleichzeitig die Anforderungen einer klimagerechten Modernisierung erfüllen und dabei kostengünstig – und damit sozialverträglich – bauen?

Erste Antworten auf solche Fragen gab **Ditmar Baaß**, Leiter der Technischen Abteilung des Altonaer Spar- und Bauverein eG, anhand der Erfahrungen, die seine Wohnungsgenossenschaft bei ganz unterschiedlichen Sanierungsprojekten gesammelt hat. So war es trotz des Erhalts der Backsteinfassaden an stadtbildprägenden Stellen möglich, Energieeinsparungsziele zu erreichen, die um nicht mehr als zehn Prozent von Vorhaben mit vollständig erneuerter Fassade abwichen. Bei anderen Projekten gelang auch bei wärmege-dämmter Fassade – unter anderem durch den Einsatz von Flachklinkern – eine gestalterische Formulierung, die der vormaligen Gestaltqualität in nichts nachstand. Entscheidend für das jeweilige Vorgehen war die städtebauliche Bedeutung der Einzelmaßnahme. Die Neuordnung eines ganzen historisch bedeutsamen Stadtquartiers gelang der Genossenschaft durch den Abriss eines historisch unbedeutenden Einzelgebäudes aus der Nachkriegszeit und die Neuformulierung des Quartiersrandes durch einen zeitgemäßen Neubau.

Den Gedanken, von der Einzelbau-Betrachtung zur Gesamtbetrachtung von Quartieren zu kommen, verfolgte Prof. **Michael Krautzberger**, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, in seinem Statement „Urbane Strategien zum Klimawandel“. Auf Basis



Foto: Messe Essen

Blick in den Tagungsraum auf dem DEUBAU-Messegelände

von energetischen Gesamtkonzepten für Stadtteile ergäben sich nicht nur über den Einzelbau weit hinausgehende Lösungen zum Beispiel für den Einsatz erneuerbarer Energien im Kontext quartiersbezogener Wärmeversorgung. Basierend auf solchen Gesamtbetrachtungen könne man die energetischen Ansprüche an den Einzelbau im Verhältnis zu seiner kulturellen Bedeutung relativieren – wenn er zum Beispiel eine besondere Rolle für den urbanen Lebensalltag und die kulturelle Identität der Stadt spielt. Den Wohnungsunternehmen, die Eigentümer der meisten Denkmale in Deutschland sind, komme dabei eine besondere kulturelle Verantwortung zu.

Dem Denkansatz, von integrierten urbanen Gesamtkonzepten aus die energetische Stadtteilentwicklung anzugehen, folgt das von Dr. **Ulrich Hatzfeld** seitens des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vorgestellte neue KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“. Das Bauministerium erhofft sich die aktive Mitwirkung der Wohnungswirtschaft, die durch dieses Programm gebäudebezogene mit quartiersbezogenen Sanierungsmaßnahmen kombinieren kann. Die notwendige Abstimmung mit den Kommunen sei kein Nachteil, sondern sichere die Berücksichtigung stadtgestalterischer und denkmalpflegerischer Belange, die wesentlich die Werthaltigkeit wohnungswirtschaftlicher Investitionen beeinflussen.

Die von **Leonhard Santner**, ehemaliger Geschäftsführer der Salzburger Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft, vorgestellten Beispiele energetisch vorbildlicher denkmalgerechter Sanierung zeigten,

dass in Österreich ein mit deutschen Vorhaben vergleichbarer hoher Standard verfolgt wird. Hohe Qualität setze aber auch im Nachbarland adäquate Förderung voraus, wenn das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten und die Mieten im tragbaren Bereich verbleiben sollen.

Anschließend wurden drei mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnete Projekte durch

ihre Bauherren und Planer näher vorgestellt. Das Grummer Karree der VBW Bauen und Wohnen in Bochum steht für die beispielhafte Sanierung einer lange vernachlässigten Bergarbeitersiedlung aus den 1920er Jahren. Die jeweils mit dem Sonderpreis der Deutschen Stiftung Denkmalschutz ausgezeichneten Sanierungen der Kölner Naumann-Siedlung durch die GAG Immobilien AG sowie der Schwarzkopff-Siedlung durch die Wildauer Wohnungsbau-gesellschaft machen deutlich, wie Wohnungsunternehmen Verantwortung für historische Bestände übernehmen und dabei auf ganz verschiedenartige Weise denkmalgerechte Sanierung mit der Schaffung grundhaft neuer Wohnqualitäten verbinden.

Insgesamt hat das Symposium gezeigt, dass mit der energetischen Modernisierung wertvoller Wohnungsbestände ein Mehr-Wert an Baukultur erreicht werden kann. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für qualitativ hochwertige, ressourcenschonende und denkmalgerechte Bestandserneuerung sind jedoch eng gesteckt. Denkmalschutz, Klimaschutz und urbane Stadtqualität sind gesellschaftliche Herausforderungen, denen sich auch das staatliche Handeln stellen muss – durch Förderung, die es den Bauherren ermöglicht, ihre Bestände im gesamtgesellschaftlichen Interesse wirtschaftlich tragbar und sozialverträglich zu erneuern. (hunglschi) ■

➔ Die Dokumentation des Symposiums können Sie unter [ganschow@gdw.de](mailto:ganschow@gdw.de) anfordern. Eine Vorstellung zweier Preisträger des Bauherrenpreis Modernisierung 2011 finden Sie in dieser und den nächsten Ausgaben auf der letzten Seite.

## Aktueller Zahlenspiegel 01/2012

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2010	2011	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.747	81.767	+0,0%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2000
Veränderung gegen Vorjahr	2010	2011	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	635,4	657,7	+2,8%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	66,4	70,2	+2,4%
dar.: Wohnbauten	36,9	39,4	+3,7%
Verbraucherpreisindex (2005 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	2010	2011	
	109,6	111,9	+2,1%
Mietpreisindex (2005 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	2010	2011	
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)*	106,4	107,8	+1,3%
Altbauwohnungen	106,4	107,7	+1,2%
Neubauwohnungen	107,2	108,6	+1,3%
	106,2	107,6	+1,3%
Index der Mietnebenkosten (2005 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
Wasserversorgung	2010	2011	
Müllabfuhr	107,2	108,4	+1,1%
Abwasser	104,4	104,8	+0,4%
Andere Nebenkosten	107,3	109,2	+1,8%
	108,8	110,4	+1,5%
Index der Energiekosten (2005 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
Strom	2010	2011	
Gas	131,1	140,2	+6,9%
Flüssige Brennstoffe	120,3	128,5	+6,8%
Feste Brennstoffe	133,6	157,9	+18,2%
Zentralheizung/Fernwärme	119,7	125,7	+5,0%
	124,8	138,9	+11,3%
Baupreisindex (2005 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	2010	2011	
Rohbauarbeiten	111,7	114,9	+2,9%
Ausbauarbeiten	111,6	114,7	+2,8%
	111,8	115,1	+3,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	2010	2011	
Geschäftsgebiet	122,03	132,51	+8,6%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	109,06	334,34	+206,6%
Wohngebiet	104,93	105,74	+0,8%
Industriegebiet	143,69	133,25	-7,3%
Dorfgebiet	22,62	39,33	+73,9%
	41,16	30,08	-26,9%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2005 = 100) <sup>1</sup>	Oktober		Veränderung gegen Vorjahr
Hoch- und Tiefbau	2010	2011	
Wohnungsbau	113,1	109,4	-3,3%
	106,5	124,3	+16,7%
Wohnungsbaugenehmigungen <sup>1</sup>	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	2010	2011	
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	171.422	204.735	+19,4%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	72.401	85.335	+17,9%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	14.988	15.754	+5,1%
davon: Eigentumswohnungen	60.786	74.701	+22,9%
Mietwohnungen	31.310	43.235	+38,1%
	29.476	31.466	+6,8%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW GdW Hoffmann-Weschke

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

## Trauer um Hartmut Thielen



Foto: IMORDE Projekt- & Kulturberatung GmbH

Am 15. Januar 2012 ist der Hauptreferent für Stadtplanung und Stadtentwicklung des Deutschen Städtetages, Hartmut Thielen, im Alter von nur 53 Jahren verstorben.

Der für seine fachliche Kompetenz und sein freundliches, verbindliches Wesen allseits geschätzte Diplom-Geograph war seit 1985 beim Deutschen Städtetag beschäftigt. Seit 1997 betreute er dort unter anderem die Bereiche integrierte Stadtentwicklung, Städtebau, das Programm „Soziale Stadt“ sowie städtebauliche Wettbewerbe. Nicht nur der Deutsche Städtetag hat mit Hartmut Thielen einen kompetenten, bundesweit anerkannten und engagierten Kollegen verloren. Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird Hartmut Thielen als stets freundlichen und kollegialen Mitstreiter vermissen, auf dessen Unterstützung und fachliches Urteil immer Verlass war – egal, ob es um gemeinsame Positionen zur Stadtentwicklungspolitik ging, um die Zusammenarbeit in der AG KOOPERATION zu Fragen der Baukultur im Wohnungsbau oder um die Wettbewerbe zum Deutschen Bauherrenpreis und zum Preis Soziale Stadt. Hartmut Thielen war nicht nur fachlich, sondern immer auch mit dem Herzen bei der Sache, wenn es um die Zukunft nachhaltiger und sozial gerechter Stadtentwicklung ging. Seine Mitstreiter aus der Wohnungswirtschaft werden ihn vermissen. ■

## Korrektur

Zum Kommentar neben dem Artikel „EU-Kommissar Günther Oettinger stellt Energie-Roadmap 2050 der Europäischen Kommission vor“ in wi 1/2012, Seite 3:

Wer versucht hat, „Dekarbonisierung“ zu googeln, hat es gemerkt: Im Zusammenhang mit der Energy Roadmap 2050 ergibt das keinen Sinn. Das liegt daran, dass sich hier der Fehlerleufel eingeschlichen hat: Es geht natürlich um „Dekarbonisierung“ – für die Energieversorgung sollen weniger Kohlenwasserstoffe (zum Beispiel Erdöl, Erdgas) verbrannt werden. Der in den fossilen Energieträgern enthaltene Kohlenstoff (Carbon, chemisches Zeichen C) wird durch die Verbrennung, das heißt Oxidation mit Sauerstoff O<sub>2</sub>, zu Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>). Dekarbonisierung ist gleichbedeutend mit CO<sub>2</sub>-Minderung.

**Bauen und Sanieren im Bestand**

7. Februar 2012, Rostock

Beim Bauen und Sanieren im Bestand sind Bauzeit, die notwendigen Leistungen und die tatsächlich erforderliche Bauzeit weit weniger vorhersehbar als bei Neubauten. Daher kommt es insbesondere hier zu Nachtragsituationen und Bauablaufstörungen, die nachteilige Auswirkungen auf Kosten und Bauzeit und damit auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme haben. Dieses Seminar erläutert praxisnah und mit Beispielen sowie Muster-texten das System der Nachträge, richtige Reaktionen auf Bauablaufstörungen und gibt Hinweise für die richtige Vertragsgestaltung mit Bauunternehmen und Architekten.

**Weitere Infos:** VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnw.de

**Burnout verhindern**

9. + 10. Februar 2012, Berlin

Die Anforderungen im beruflichen Alltag nehmen für die meisten Mitarbeiter objektiv zu. Deshalb sind prophylaktische Maßnahmen nicht nur aus Kostengründen sinnvoll, sondern längst dauerhafte Notwendigkeit. Führungskräfte tragen für ihre Mitarbeiter hier eine besondere Verantwortung. Das Seminar vermittelt Führungskräften aus der Immobilienwirtschaft, wie sie Belastungsgrade bei sich selbst und den Mitarbeitern erkennen können, welche Maßnahmen in akuten Situationen Hilfe leisten und wie sie langfristig vorbeugen können.

**Weitere Infos:** BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514, Internet: www.bba-campus.de/kalender

**Erfolgreiche Schimmelberatungsgespräche**

23. Februar 2012, Bochum

Den Kunden ein Problem zu vermitteln und eine Verhaltensänderung zu erreichen ist oft viel schwieriger als das reine Erkennen des Fehlverhaltens. Denn viele Mieter fühlen sich angegriffen, wenn man anzudeuten versucht, dass eine Schimmelbildung an ihrem Heiz- oder Lüftungsverhalten liegen könnte. Trotzdem kann man den Umgang mit den Mietern lernen und ein Geschick für erfolgreiche Schimmelberatungsgespräche entwickeln. In diesem Seminar lernen die Teilnehmer, wie das geht.

**Weitere Infos:** EBZ, Claudia Bovenschulte, Telefon: 0234/9447515, E-Mail: c.bovenschulte@e-b-z.de

**Gewalt in Wohnungsgenossenschaften**

27. Februar 2012, Dresden

In diesem Seminar trainieren die Teilnehmer/innen ihre Kompetenzen für professionelles Kommunizieren im Konfliktfall und für Situationen, bei denen Gewalt droht. Diese weltweit erfolgreich angewandte Methode wurde von M. B. Rosenberg entwickelt und ist wegen ihrer praktischen Effektivität und der einfachen Anwendung sehr beliebt. Die Teilnehmer/innen lernen, die „vier Sünden“ in der Kommunikation zu vermeiden, die Konflikte verschärfen können. Dabei werden deeskalierende und zielorientierte Alternativen trainiert.

**Weitere Infos:** VSWG, Fax: 0351/8070166, Internet: www.vswg.de

**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

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:

Tel. 0180 5050169\*

Fax 0180 5050441\*

E-Mail: 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, 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

Anzeige

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

Konditionen am 24.01.2012 für  
wohnungswirtschaftliche  
Finanzierungen:

Zins- bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,41%	2,44%
10 Jahre	3,00%	3,05%
15 Jahre	3,30%	3,36%

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 24.01.2012**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

6 Monate

15 Jahre

10 Jahre

5 Jahre

**wi Online-Archiv**

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

Hier finden Sie auch eine Kurzanlei-  
tung 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 Januar: Warenkorb**

Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung 2011  
– Preisträger

## Modernisierung in der Häuserstraße, Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Senftenberg

Umbau von Wohngebäuden der 1980er Jahre zu Mehrgenerationenhäusern



Foto: KWG Senftenberg

Die Wohnanlage ist Bestandteil einer Wohnsiedlung mit fünf- bis elfgeschossigen Wohngebäuden aus den 1980er Jahren. Das Projekt besticht durch seine Bescheidenheit im wörtlichen Sinne – es beschränkt sich auf das Notwendige, indem die Qualitäten des Originalbaues erkannt werden und nur dort ergänzt und hinzugefügt wird, wo es der bisherige Gebrauch

nachforderte. So ist der Einbau eines Aufzuges in das sechsgeschos- sige Gebäude ein nachhaltiger Vorteil für das Wohnen älterer Menschen, was hier angestrebt wird.

## Mehrfamilienhaus in Bodman-Ludwigshafen, Baugenossenschaft HEGAU eG, Singen

Mehrfamilienhaus mit Panoramaebene



Foto: HEGAU eG

Bei dem Projekt handelt es sich um eine komplette architektonische Umformulie-

rung eines für den Südwesten typischen Standardentwurfs aus den 1960er Jahren. Der Bauherr – eine im ländlichen Raum tätige Baugenossenschaft – hat hier die Gelegenheit genutzt, in einer Lage, die seit Jahrzehnten unter hohem Druck von Zweitwohnungssuchenden steht, die Modernisierung der bestehenden Wohnungen mit der Aufsattelung hochattraktiver Lofts zu kombinieren. ■

➔ Die vollständige Dokumentation der Preise und Anerkennungen finden Sie auf [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

21. Februar 2012, bautec Berlin

## Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2012 & Symposium

Zehn Preise, ein Sonderpreis „Freiraumgestaltung im Wohnungsbau“ und zehn Besondere Anerkennungen werden am 21. Februar 2012 bei der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2012 im Rahmen der internationalen Baufachmesse bautec 2012 in Berlin vergeben. Der Wettbewerb zeichnet unter dem Leitbild „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ beispielhafte Vorhaben des Wohnungsbaus in der Stadt aus. Die prämierten Projekte spiegeln eine breite Palette des Wohnungsneubaus wider, der von komplexen Stadtumbauvorhaben bis zu innovativen Einzelbauten reicht. In Verbindung mit der Preisverleihung findet auch das Symposium „Demografischer Wandel und Klimaschutz“ statt. ■

## Recht so

### KOMMENTAR

**Jost Riecke**  
Verbandsdirektor des VdW Sachsen-Anhalt & Vorsitzender des GdW-Fachausschusses Rechtsfragen und Verträge



### Mietrechtsreform muss beim Contracting nachgebessert werden

Einer der Hauptgründe für eine Reform des Mietrechts ist die Steigerung der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes und der Ausbau des Einsatzes erneuerbarer Energien.

Immerhin entfallen auf die deutschen Wohngebäude circa 24 Prozent des Endenergieverbrauches. Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nachvollziehbar, dass die Vorschriften zum Contracting durch den Referentenentwurf erschwert und nicht vereinfacht werden. War für Mietverträge, die nach März 1989 geschlossen worden waren, die Umstellung auf Contracting aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unproblematisch, so werden durch die nunmehr zur Diskussion stehende Vorschrift neue Hürden aufgebaut. So soll der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten tragen, wenn hierdurch Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird und die Kosten der Wärmelieferung die bisherigen Kosten des Mieters bei Eigenversorgung nicht übersteigen. Dieser Vorschlag ist wesentlich komplizierter und streitanfälliger. Aufgrund der Tatsache, dass der Jahresnutzungsgrad beim Contracting gegenüber Eigenregielösungen im Mittel um rund vier Prozent besser ist, ist diese gesetzgeberische Verschärfung nicht verständlich. Hier muss dringend nachgebessert werden. ■

### ZAHL DER WOCHE

# 4,6

**Millionen Erwerbstätige** in Deutschland sind nach Ergebnissen der Personalstandstatistik im öffentlichen Dienst beschäftigt. Der öffentliche Dienst umfasst neben den Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände) auch öffentlich-rechtliche Anstalten, Körperschaften und Stiftungen, die unter der Aufsicht von Gebietskörperschaften stehen. Nach einem jahrelangen Personalrückgang im öffentlichen Dienst kam es in den letzten beiden Jahren zu einem moderaten Anstieg der Beschäftigung. Zwischen 1991 und 2008 war die Zahl der im öffentlichen Dienst Beschäftigten von über 6,7 Millionen auf 4,5 Millionen zurückgegangen. Ungefähr die Hälfte des Personalabbaus im öffentlichen Dienst ist auf die Privatisierung von Bundesbahn und Bundespost zurückzuführen. Umfangreiche Privatisierungen gab es darüber hinaus im kommunalen Bereich.