

Wohnungspolitik ökologisch und sozial gestalten –

Rahmenbedingungen, Instrumente und Ansätze zur Förderung eines nachhaltigen Wohnungsbaus und einer nachhaltigen Bestandssanierung in Luxemburg

Kurzfassung

Bearbeitung:

Dr. Immanuel Stieß

Victoria van der Land

Esther Schietinger

Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE)

Frankfurt am Main, Mai 2011

Im Auftrag von





Hintergrund und Ziel der Studie

Die Wohnungsbaupolitik in Luxemburg steht derzeit vor einer mehrfachen Herausforderung: Etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Luxemburg entstehen durch das Beheizen von Gebäuden und die Bereitstellung von Warmwasser. Eine Verringerung dieser Emissionen stellt einen wesentlichen Schritt zur Reduzierung klimaschädlicher Treibhausgase dar. Nicht zuletzt angesichts dramatisch angestiegener Energiepreise gewinnt die Verringerung des Energieverbrauchs von Gebäuden auch aus sozialpolitischer Sicht an Bedeutung. Steigende Energiekosten sind auch in einem vergleichsweise wohlhabenden Land wie Luxemburg spürbar und sind vor allem für gering verdienende Haushalte eine erhebliche Belastung. Gerade für die Bewohner schlecht gedämmter Gebäude und Wohnungen stellt der absehbare weitere Anstieg der Energiepreise ein erhebliches finanzielles Risiko dar. Neben einer verbesserten Energieeffizienz von Neubauten kommt dabei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands aus klima- und sozialpolitischen Gründen eine zentrale Bedeutung zu.

Angesichts dieser engen Verschränkung von umwelt- und sozialpolitischen Zielen haben die Auftraggeber, Chambre des Salariés Luxembourg (CSL), Mouvement Ecologique Luxembourg und Caritas Luxembourg das Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) mit einer Studie beauftragt, mit der Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung des wohnungspolitischen Instrumentariums des Großherzogtums Luxemburg unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und sozialer Kriterien erarbeitet werden sollen. Im Zentrum dieser Untersuchung stehen die folgenden Fragen:

- Wie können wohnungspolitische Instrumente so ausgerichtet werden, dass ökologische Kriterien stärker und in einem umfassenden Sinne berücksichtigt werden?
- Wie kann eine angemessene Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sichergestellt werden?
- Wie können Haushalte mit geringem Einkommen wirksam von der Belastung durch steigende Wohn- und Energiekosten entlastet werden?
- Wie können ökologische Maßnahmen nach sozialen Kriterien ausgerichtet werden?

Die Studie verbindet eine Analyse der sozialen und baulichen Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik in Luxemburg mit der Bewertung des wohnungspolitischen Instrumentariums unter ökologischen und sozialen Kriterien. Neben den Instrumenten und Programmen zur Förderung von Wohneigentum und zum energieeffizienten Bauen wird dabei auch der Mietbereich berücksichtigt. Vor dem Hintergrund dieser Analyse werden Empfehlungen für die Weiterentwicklung einer nachhaltigen Wohnungspolitik in Luxemburg formuliert. Die wichtigsten Ergebnisse dieser Studie werden in dieser Kurzfassung dargestellt.

Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik in Luxemburg

Statistisch weisen die Wohnungen in Luxemburg die mit Abstand *größte Wohnfläche* in Europa auf. Im Jahr 2001 betrug die Wohnfläche pro Wohneinheit in Luxemburg durchschnittlich 125 Quadratmeter. Auch die pro-Kopf Wohnfläche ist in Luxemburg überdurchschnittlich hoch. Im Jahr 2001 standen einer Person durchschnittlich 50 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung.

Luxemburg ist ein Land der *Wohnungseigentümer*. Im Jahr 2008 lebten über 70 Prozent der Haushalte im Eigenheim oder in der eigenen Wohnung. Lediglich 26 Prozent der Haushalte bewohnten eine Mietwohnung. Der überwiegende Teil der Mietwohnungen wird auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet. Weniger als 10 Prozent der Wohnungen werden zu einem reduzierten Preis vermietet oder kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Anteil an Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand beträgt lediglich 3,6 Prozent.

Das *Angebot an Mietwohnungen* ist überwiegend auf kleinere Wohnungen beschränkt. Im unteren Größensegment bis zu einer Wohnungsfläche von 49 Quadratmetern haben Mietwohnungen den größten Anteil mit 72,8 Prozent. Bei einer Wohnungsgröße zwischen 75 und 99 Quadratmetern liegt der Anteil vermieteter Immobilien nur noch bei 36,1 Prozent. Insbesondere für große Haushalte gibt es auf dem Mietwohnungsmarkt nur ein geringes Angebot.

Nach einer Befragung aus dem Jahr 2008 weisen Mietwohnungen trotz eines vergleichbaren Baualters häufiger qualitative Mängel auf als Eigentumswohnungen oder Eigenheime.

- Mieter sind insgesamt weniger zufrieden mit dem Komfort ihrer Wohnungen. Lediglich 34,5 Prozent waren mit ihrem Wohnkomfort in einem umfassenden Sinn zufrieden im Vergleich zu 43,3 Prozent der Eigentümer.
- 22 Prozent der Mieter berichteten von einem ungenügenden hygienischen Zustand ihrer Wohnung (z.B. undichtes Dach, feuchte Mauern, Böden oder Fundamente oder verrotete Fensterrahmen) im Vergleich zu 11 Prozent der Eigentümer.
- Während im Jahr 2008 7,2 Prozent der Eigentümer Instandhaltungsarbeiten in ihrer Wohnungen durchgeführt hatten, waren dies bei den Mietwohnungen nur 3,8 Prozent.

Die Bevölkerung Luxemburgs hatte 2008 mit 30.916 Euro pro Haushalt das EU weit höchste Durchschnittseinkommen. In den letzten 10-15 Jahren hat jedoch die *Einkommensungleichheit* in Luxemburg deutlich zugenommen. Auch in Luxemburg sind zahlreiche Haushalte von Armut bedroht. Im Jahr 2009 stieg der Anteil der armutsgefährdeten Bevölkerung auf 14,9 Prozent. Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende und alleinlebende Personen sind überdurchschnittlich von Armut betroffen. Jede vierte Familie mit drei und mehr Kindern lebt unterhalb der Armutsschwelle. Besonders groß ist das Armutsrisiko für Alleinerziehende.

Gerade für diese Gruppen besteht daher ein dringender Bedarf an erschwinglichem familienfreundlichem Wohnraum. Aufgrund ihres geringen Einkommens haben sie besondere Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und sind auf den Sozialen Wohnungsbau bzw. staatliche Unterstützungsleistungen bei der Finanzierung einer angemessenen Unterkunft angewiesen.

In den vergangenen Jahren haben sich die *Wohnkosten* deutlich verteuert. Die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser sind über die Jahre stetig gestiegen. Auch die Mieten haben sich deutlich verteuert und haben sich im Zeitraum von 2002 bis 2010 durchschnittlich um 17,8 Prozent erhöht. Noch stärker sind in diesem Zeitraum die Preise für Energie gestiegen. Von 2002



bis 2010 hat sich der Heizölpreis mehr als verdoppelt. Auch Strom und Gas sind deutlich teurer geworden. So bezahlten Stromkunden im Schnitt 35,6 Prozent mehr für die Kilowattstunde, beim Gas waren es 62,8 Prozent mehr.

- Als Folge der gestiegenen Wohn- und Energiekosten ist der Anteil des verfügbaren Einkommens, den Haushalte in Luxemburg für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und sonstige Brennstoffe aufwenden müssen, in den vergangenen 10 Jahren deutlich angestiegen. Wurden im Jahr 2000 im Durchschnitt 20,2 Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgegeben, lag die Wohnkostenbelastung im Jahr 2009 bei gut 23 Prozent.
- Einkommensschwache Haushalte sind von diesen Preissteigerungen im besonderen Maße betroffen. Trotz regelmäßiger Anpassung der Löhne und Einkommen an die Inflationsrate werden die erhöhten Energiekosten für einkommensschwache Haushalte nicht vollständig kompensiert.

Dies wird bereits auf der Ebene der Wohnkostenbelastung (ohne die Ausgaben für Energie etc.) deutlich. Diese unterscheidet sich je nach Wohnstatus und Einkommenshöhe erheblich.

- Im Jahr 2008 betrug die Wohnkostenbelastung durchschnittlich 13,7 Prozent. Während Eigentümerhaushalte im Jahr 2009 durchschnittlich nur 7,6 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgaben, betrug die Wohnkostenbelastung für Mieterhaushalte 20,6 Prozent.
- Besonders hoch ist die Wohnkostenbelastung von armutsgefährdeten Haushalten, die etwa 30 Prozent ihres Haushaltsbudgets für die Wohnkosten aufwenden müssen. Hinzu kommen noch die Wohnnebenkosten für Wasser, Elektrizität und Heizenergie.

Wohnungspolitische Instrumente

Die Sicherstellung der Wohnungsversorgung durch die Förderung von Wohneigentum ist eine Grundorientierung der Wohnungspolitik Luxemburgs. Zu diesem Zweck gewährt das Großherzogtum Zuschüsse sowie Zins- und Steuervergünstigungen für Bau, Erwerb und Sanierung einer Unterkunft. Eine zweite Säule bilden die Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden (*règlement concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation*) sowie Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und die Nutzung erneuerbarer Energien. Hinzu kommen staatliche Leistungen im Mietwohnungsbereich. Diese haben im Vergleich zur Förderung der Eigentumsbildung jedoch ein weitaus geringeres Gewicht.

Betrachtet man die staatlichen Förderprogramme im Einzelnen, so wird deutlich, dass der weitest große Teil der staatlichen Subventionen zur Förderung des Wohneigentums auf die TVA-Reduktion und den Bëllegen Akt entfällt. Diese Subventionen sind an keine sozialen Kriterien gebunden und werden unabhängig von den energetischen oder ökologischen Eigenschaften des Gebäudes oder der umgesetzten Maßnahme gewährt. Ein Großteil der staatlichen Fördermittel für den Wohnungsbau hat somit weder eine sozial- noch eine umweltpolitische Lenkungswirkung.

Von den Instrumenten, die an soziale Kriterien gebunden sind, kommt den Zinsvergünstigungen des Wohnungsbauministeriums (*subvention und bonification d'intérêt*) und den Kapitalbeihilfen (*prime de construction / d'acquisition / d'amélioration*) eine herausgehobene Bedeutung zu. Im

Vergleich zu den Kapitalbeihilfen werden die Zinssubventionen weitaus häufiger in Anspruch genommen, was sich auch im Verhältnis der Volumina der ausgereichten Fördersummen widerspiegelt. Ihre sozialpolitische Wirkung ist jedoch unterschiedlich zu bewerten.

- Die stärkste sozialpolitische Wirkung haben die Kapitalbeihilfen, die allerdings nur einen geringen Teil am gesamten Fördervolumen ausmachen. Nach einer Evaluation des Wohnungsbauministeriums werden vor allem die Zuschüsse für Bau, Erwerb oder Sanierung eines Gebäudes von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen in Anspruch genommen. Auffällig ist jedoch, dass diese Prämien nur von einem Teil der Haushalte mit geringstem Einkommen genutzt werden. Nur knapp jeder zweite Haushalt mit einem verfügbaren Jahreseinkommen unter 20.000 Euro, der Eigentum neu erwirbt, nimmt eine Bau- oder Erwerbsprämie in Anspruch.
- Im Unterschied dazu kommen Zinssubvention und Zinsbonifikation vor allem Familien mit mittleren und gehobenen Einkommen zugute. Von Haushalten mit einem Einkommen unter 20.000 werden sie dagegen deutlich weniger in Anspruch genommen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Zinsvergünstigungen vor allem in der Einkommensklasse zwischen 20.000 und 40.000 Euro dazu beitragen, die Belastung durch den Erwerb von Wohneigentum erheblich zu verringern. Eigentumserwerber in dieser Einkommensklasse müssen durchschnittlich etwa 27 Prozent ihres Budgets für das Wohnen aufwenden. Ohne die Zinszuschüsse würde die Wohnkostenbelastung um gut 9 Prozent höher liegen.

Die Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden ist das zentrale Instrument für die Umsetzung ökologischer bzw. energetischer Standards im Wohnungsbau. In der Verordnung sind verbindliche Standards für den Neubau definiert. Mit der verpflichtenden Einführung des Energiepasses ist die Grundlage für eine verbesserte Transparenz über die energetische Qualität von Gebäuden am Wohnungsmarkt geschaffen. Aus klimapolitischer und aus ökologischer Sicht sind jedoch einige Schwachpunkte an der bisherigen Regelung festzuhalten.

- Gemessen am Stand der Technik und im internationalen Vergleich sind die Anforderungen der Verordnung als wenig ambitioniert zu bewerten. So sind die Mindestanforderungen an die Energieeffizienz von Neubauten noch weit von dem in der EU für 2020 anvisierten Ziel eines (annähernd) energieneutralen Gebäudes entfernt. Technisch mögliche und mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Mehraufwand zu realisierende Effizienzgewinne werden so nur teilweise ausgeschöpft. Zudem gehen von der Verordnung nur schwache Impulse für eine technische Innovation im Bausektor aus.
- Hinzu kommt, dass die Energieeffizienzverordnung keine Vorgaben für den Gebäudebestand macht. Ältere Gebäude weisen weitaus schlechtere energetische Standards auf als neuere Gebäude. Durch eine energetische Sanierung können gerade bei diesen Gebäuden die größten Einsparpotenziale erzielt werden.
- Ein weiteres Defizit ist die starke Fokussierung auf den Energiebedarf. Bislang werden im Energiepass lediglich der Energiebedarf und die CO₂-Emissionen erfasst. Damit wird jedoch nur ein Teil der umweltrelevanten Wirkungen von Gebäuden abgebildet. Aus ökologischer Sicht wäre es daher wünschenswert, den Energiepass um weitere Kriterien, wie z.B. die Umweltauswirkungen der eingesetzten Baumaterialien, zu erwei-



tern. Ebenso sollten weitere Nachhaltigkeitsziele, wie eine flächenschonende Siedlungsentwicklung, stärker berücksichtigt werden.

Mit dem Förderprogramm für besonders energieeffiziente Wohngebäude besitzt Luxemburg ein Instrument, das Eigenheimbesitzern Anreize für die Errichtung energieeffizienter Neubauten als auch für eine energetische Sanierung gibt. Bislang werden die Programme zur Förderung energieeffizienter Neubauten und energetischer Sanierungen jedoch nur wenig nachgefragt. Als mögliche Gründe kommen die geringe Bekanntheit der Förderprogramme, die umständliche Beantragung der Fördermittel und die Vorfinanzierung durch den Eigentümer in Betracht. Vor allem für Haushalte mit geringerem Einkommen stellt dies eine erhebliche Barriere dar.

Schließlich ist als ein grundlegendes Problem festzuhalten, dass die Wohnungspolitik durch eine Vielzahl von Instrumenten geprägt ist, die nur unzureichend aufeinander abgestimmt sind und teilweise widersprüchliche Anforderungen und Förderbedingungen aufweisen. So ist die Größe der maximal förderfähigen Wohnfläche in den Programmen des Wohnungs- und des Umweltministeriums unterschiedlich definiert.

Generell kann gesagt werden, dass Förderprogramme mit sozialer Ausrichtung ökologische Aspekte bislang nur unzureichend berücksichtigen. In einigen Fällen können sogar Maßnahmen wie die Erneuerung einer ungedämmten Fassade gefördert werden, die aus energetischer Sicht als minderwertig anzusehen sind. Dies ist etwa bei der Sanierungsprämie der Fall. Ähnliches gilt für die Förderung des energieeffizienten Bauens, die weitgehend unabhängig von sozialen Kriterien gewährt wird.

Diese unzureichende Abstimmung erschwert nicht nur den Antragstellern den Überblick. Sie ist auch insgesamt als nachteilig zu bewerten, da sie eine effektive Umsetzung von ökologischen und sozialen Zielen in der Wohnungspolitik behindert.

Empfehlungen zur ökologischen und sozialen Weiterentwicklung der Wohnungspolitik

Vor dem Hintergrund dieser Analyse ergeben sich für die ökologische und soziale Weiterentwicklung der Wohnungspolitik in Luxemburg folgende Schwerpunkte:

- Weiterentwicklung von Energieeffizienzrichtlinie und Beratungsangeboten
- Verbesserte Integration sozialer und ökologischer Kriterien in die Wohnungsbauförderung
- Stärkung des Mietwohnbereichs
- Entlastung von Haushalten mit geringem Einkommen von steigenden Wohn- und Energiekosten

Weiterentwicklung der Energieeffizienzrichtlinie

Eine Weiterentwicklung der Richtlinie für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden könnte durch die folgenden Maßnahmen erreicht werden:

- Der Niedrigenergiehaus-Standard (Klasse B) sollte als Mindeststandard für den Neubau etabliert werden. Die Mindestanforderungen an die einzelnen Bauteile sollten entsprechend angepasst werden. Die Anforderungen an die Klasse A (Passivhausstandard) sollten verschärft und an die international eingeführten Standards angepasst werden.

- Die Anforderungen der Gebäudeenergieeffizienzverordnung sollten auch auf den Wohnungsbestand ausgeweitet werden. Verbindliche Pflichten zur Nachrüstung sollten sich auf energetische Maßnahmen beziehen, die mit vergleichsweise geringen Investitionen umgesetzt werden können. Beispiele dafür sind die Dämmung der oberen Geschossdecke in Gebäuden mit einem nicht zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschoss oder die Dämmung von Heizungsrohren in unbeheizten Kellerräumen.
- Weitergehende Auflagen sollten an den Lebenszyklus von Bauteilen gekoppelt werden. So könnten verpflichtende Auflagen für Heizungsanlagen, Fenster oder die Dämmung von Gebäudeteilen an den ohnehin anstehenden Austausch oder die Erneuerung dieser Gebäudeteile geknüpft werden. Dabei könnte beispielsweise vorgeschrieben werden, dass nur solche Bauteile verwendet werden dürfen, die den Mindestanforderungen für den Neubau entsprechen.
- Aus ökologischer Sicht ist zudem eine Erweiterung des Energiepasses um zusätzliche umweltrelevante Kriterien wünschenswert. Zu diesem Zweck sollte eine Bewertung des Gebäudes auf Grundlage des „Emwelt-Baumaterialien-Index“ (EBIx) in den Energiepass integriert werden. Mit Hilfe des EBIx können die Umweltauswirkungen der eingesetzten Baumaterialien für die gesamte thermische Hülle eines Gebäudes ermittelt werden. Neben dem Primärenergieeinsatz und dem CO₂-Äquivalent werden dabei auch das SO₂-Äquivalent und das Ozonabbaupotenzial der verwendeten Baumaterialien und Konstruktionen erfasst.
- Um sicherzustellen, dass die Qualität der im Energiepass dokumentierten Standards bei Neubauten eingehalten wird, sollte eine stichprobenhafte Überprüfung von Neubauten durch eine unabhängige Stelle erfolgen. Dies könnte mit einer unabhängigen Qualitätssicherung des Energiepasses verknüpft werden. Die Zustimmung des Bauherren zu einer solchen Überprüfung könnte beispielsweise zu einer verbindlichen Voraussetzung für die Gewährung staatlicher Fördermittel für den Bau oder Erwerb von Wohneigentum gemacht werden.

Verbesserte Informations- und Beratungsangebote für energieeffizientes Bauen und Sanieren

Um eine breite energieeffiziente Sanierung im Gebäudebestand in Luxemburg zu initiieren, sollten die entsprechenden Informationsangebote des Wohnungsbau-, Umwelt- und Wirtschaftsministeriums besser koordiniert und durch zielgruppenbezogenen Angebote für die Information, Motivation und Beratung von Eigenheimbesitzern ergänzt werden. Diese Angebote sollten auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen von Eigenheimbesitzern für eine energetische Sanierung abgestimmt sein.

- Selbstnutzende Eigentümer in älteren Gebäuden mit hohem Energieverbrauch sind eine Zielgruppe, die große Potenziale für eine energetische Sanierung aufweist. Diese Zielgruppe kann durch gebietsbezogene Kampagnen gezielt für eine energetische Sanierung angesprochen und motiviert werden. Im Rahmen einer solchen Kampagne können in ausgewählten Wohngebieten Initialberatungen angeboten werden, die durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.
- Eine weitere Zielgruppe, die über spezielle Informationsangebote angesprochen werden sollte, sind Eigenheimbesitzer mit geringerem Einkommen, die Reparaturen und Sanierung vielfach in Eigenleistung ausführen. Für diese Gruppe könnten spezielle Informations- und Beratungsangebote für kostengünstige und in Selbsthilfe umzusetzende Maßnahmen geschaffen werden. Eine relevante Zielgruppe sind insbesondere Eigenheimbesitzer mit portugiesischem



Migrationshintergrund. Viele von ihnen verfügen über handwerkliche Vorkenntnisse und erwerben sanierungsbedürftige Altbauten, um diese dann selbst instand zu setzen.

Verbesserte ökologische und soziale Ausrichtung wohnungspolitischer Förderinstrumente

Für die verbesserte ökologische und soziale Ausrichtung wohnungspolitischer Förderinstrumente wurden fünf Prinzipien erarbeitet. Diese dienen als Grundorientierungen für die Integration von ökologischen und sozialen Kriterien in die verschiedenen Förderinstrumente.

Das *Prinzip der Komplementarität* betrifft das Verhältnis von Förderinstrumenten und ordnungsrechtlichen Standards. Ziel ist die konsequente Ausrichtung der wohnungspolitischen Förderprogramme an den Anforderungen der Energieeffizienzverordnung. Demnach kann eine Förderung nur gewährt werden, wenn gesetzlich vorgeschriebene Mindestanforderungen an Gebäude und Bauteile übertroffen werden. Ein Beispiel ist:

- Gewährung eines staatlichen Zuschusses für den Bau oder Kauf eines Neubaus nur unter der Voraussetzung, dass die gesetzlichen Mindestanforderungen übertroffen werden (z.B. Passivhaus), z.B. bei den Beihilfen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien oder der Zinsbonifikation.
- Eine Ausnahme bilden Förderprogramme, die eine explizit soziale Zielsetzung verfolgen. Fördervoraussetzung ist hier, dass die Mindestanforderungen der Energieeffizienzverordnung für den Neubau erfüllt werden. Dies gilt etwa für die Bau- oder Erwerbsprämie (prime de construction / d'acquisition) und Zinssubvention (subvention d'intérêt).

Das *Prinzip der Kohärenz* besagt, dass Förderkriterien in verschiedenen Programmen nicht im Widerspruch zueinander stehen dürfen. Dadurch soll verhindert werden, dass in einem Programm Maßnahmen gefördert werden, die im Widerspruch zu den Standards in anderen Programmen stehen. Die Umsetzung dieses Prinzips erfordert ein Angleichen der Anforderungen in verschiedenen Förderprogrammen. Beispiele dafür sind:

- Einheitliche Definition der Obergrenzen für die maximale zuwendungsfähige Wohnfläche analog zu den Standards der Bau- und Erwerbsprämie. Dies betrifft Zinssubvention, -bonifikation und die Beihilfen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien
- Keine Förderung für den Bau oder Erwerb freistehende Einfamilienhäuser im Neubau (Bau- und Erwerbsprämie, Zinssubvention, -bonifikation und die Beihilfen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien).

Das *Prinzip der In-Wert-Setzung des Wohnungsbestands* zielt auf die In-Wert-Setzung und Optimierung bestehender Gebäude. Nach diesem Prinzip können an Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestands weniger strikte Anforderungen gestellt werden als für den Neubau. Ein Beispiele dafür ist:

- Gewährung von Förderungen für den Erwerb eines freistehenden Einfamilienhauses im Bestand (im Unterschied zum Neubau) bei folgenden Instrumenten: Zinssubvention, Zinsbonifikation sowie Beihilfen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien.

Das *Prinzip des leichten Zugangs* betrifft die Abwicklung staatlicher Förderprogramme. Ziel ist es, für Eigentümer mit geringem Einkommen und eng begrenzter Liquidität den Zugang zu Fördermitteln zu erleichtern. Aus diesem Prinzip folgt, dass Beihilfen und Subventionen so gewährt werden sollen, dass Eigentümer nicht in Vorleistung treten müssen. Ein Beispiel ist:

- Bewilligung der Förderung auf Basis von Kostenvoranschlägen etc. und nachträgliche Überprüfung der Umsetzung durch Vorlage von quitierten Rechnungen bei folgenden Programmen: Bau-, Erwerbs-, Sanierungsprämie, Beihilfen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien.

Das *Prinzip der Subsidiarität* bezieht sich auf das unterschiedliche Niveau von Informations- und Beratungsbedarfen im Neu- und Altbaubereich. Ziel ist es, die Information von Eigenheimbesitzern über Sanierungsmöglichkeiten bei bestehenden Gebäuden zu verbessern. Eine Maßnahme zur Umsetzung dieses Prinzips ist die Kopplung der Förderung von Maßnahmen im Gebäudebestand an verbindliche Informations- und Beratungsangebote. Ein Beispiel ist:

- Obligatorische Energieberatung als Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln für den Erwerb einer Gebrauchtimmoblie oder von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Beihilfen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien, Zinssubvention, Zinsbonifikation und Sanierungsprämie.

Maßnahmen zur Stärkung des Mietwohnbereichs

Um die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen wirksam zu verbessern, sollte der Mietwohnbereich ein stärkeres Gewicht erlangen als bisher. Insbesondere für Haushalte der unteren Mittelschicht, die oberhalb der Einkommensgrenzen für soziale Beihilfen leben und keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zu finden. Aus diesem Grund werden weitere Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen das Wohnungsangebot kurzfristig erweitert und Haushalte mit geringem Einkommen von hohen Wohnkosten entlastet werden können.

- Ausbaus der Förderung von sozial und ökologisch hochwertigem Mietwohnungsbau
- Temporäre Mobilisierung leer stehender Wohnungen und Häuser für einkommensschwache Haushalte durch eine Ausweitung des Modells der Agence Immobilière Social (AIS) auf die Zielgruppe der einkommensschwachen Mieter ohne Betreuungsbedarf
- Einführung eines Wohngelds für Haushalte mit geringem Einkommen zur Begrenzung der Mietkostenbelastung
- Zuschlag bei Mietsteigerung durch energetische Sanierung („Klimawohngeld“)

Entlastung von Haushalten mit geringem Einkommen von steigenden Wohn- und Energiekosten

Neben den bereits dargestellten Maßnahmen werden weitere Maßnahmen vorgeschlagen, um Haushalte mit geringem Einkommen bei der Reduzierung ihrer Energiekosten unterstützen.

- Sensibilisierung und Beratung von Haushalten mit geringem Einkommen für eine sparsame und effiziente Energienutzung durch kostenlose Energieberatungsangebote im Haushalt (Strom-, Wärmenutzung)
- Kostenlose Abgabe von geringinvestiven Energiesparhilfen
- Kommunales Finanzierungscontracting: Investive Maßnahmen, z.B. zur Wärmedämmung am Gebäude werden durch die Kommune vorfinanziert und durch Fördermittel für energieeffizientes Bauen sowie staatliche und kommunale Beihilfen (Teuerungszulage) refinanziert.