

„Wohnungspolitik ökologisch und sozial gestalten“

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

Dr. Immanuel Stieß

Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE), Frankfurt/Main

24.05.2011, Luxembourg



CHAMBRE DES SALAIRES
LUXEMBOURG



caritas
L U X E M B O U R G

Übersicht

- Ziel und Fragestellung
- Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik in Luxemburg
- Bewertung wohnungspolitischer Instrumente unter sozialen und ökologischen Kriterien
- Ansatzpunkte für eine soziale und ökologische Neuausrichtung des wohnungspolitischen Instrumentariums

Fragestellung der Studie

- 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 geringem und mittleren Einkommen sichergestellt werden?
- Wie können Haushalte mit geringem Einkommen wirksam von der Belastung durch steigende Wohn- und Energiekosten entlastet werden? (Strategien gegen „Energiearmut“)
- Wie können ökologische Maßnahmen nach sozialen Kriterien ausgerichtet werden?

Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik

- Der Anteil der von Armut gefährdeten Personen beträgt in Luxemburg 14,9 Prozent der Gesamtbevölkerung (2009)
- Überdurchschnittliche Belastung der Haushalte mit geringem Einkommen durch Wohn- und Energiekosten
 - v.a. kinderreiche Familien sind betroffen
- Defizite vor allem im Mietwohnungsbereich
 - Geringer Anteil an Sozialwohnungen
- Vor allem Geringverdiener haben einen stark erschwerten Zugang zu erschwinglichem und ökologisch hochwertigem Wohnraum
 - Quantitativ und qualitativ verbessertes Angebot an günstigen Mietwohnungen als dringliche Herausforderung
 - Langfristige Begrenzung der Wohnkosten durch Energieeffizienz

Bewertung wohnungspolitischer Instrumente unter sozialen und ökologischen Kriterien

Übersicht über die Instrumente staatlicher Wohnungspolitik

Kapitalbeihilfen und
zinsvergünstigte
Kredite für Bau,
Erwerb, Sanierung

Steuerliche
Vergünstigungen

Verordnung über
die Gesamt-
energieeffizienz von
Gebäuden

Förderung für
Energieeffizientes
Bauen und
Erneuerbare
Energien

Informations- und
Beratungsangebote
für Energieeffizienz

Kapitalbeihilfen

- Kapitalbeihilfen für Neubau, Erwerb oder Sanierung (Prime de construction, d'acquisition et de amelioration)
- Entlastung von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen durch Zuschüsse für Bau, Erwerb oder Sanierung eines Gebäudes
- Keine ökologischen Anforderungen
- Empfänger der „Aides en capital“ sind vorwiegend Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen.
 - 57 Prozent der Haushalte, die eine Prämie in Anspruch nehmen, haben ein verfügbares Einkommen von unter 40.000 Euro im Jahr.
 - 12 Prozent haben ein Einkommen unter 20.000 Euro
 - 44 Prozent der Eigentümerserwerber in dieser Einkommensgruppe nehmen diese Förderung in Anspruch

Zinsvergünstigungen

- Zinszuschüsse für Neubau, Erwerb oder Sanierung (Subvention d'intérêt, bonification d'intérêt)
- Verringerte Finanzierungskosten von Krediten für Bau, Erwerb oder Sanierung eines Gebäudes für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen
- Keine ökologischen Anforderungen
- Zinssubvention und Zinsbonifikation kommen vor allem Familien mit mittleren und gehobenen Einkommen zugute.
 - Anteil der Haushalte mit einem Einkommen unter 20.000 Euro: 1-1,5%
 - Zinssubvention: v.a. durch Haushalte mit einem Einkommen von 20.000 bis 40.000 Euro (36%) und von 40.000 bis 60.000 Euro (23%)
 - Zinsbonifikation: ca. 50 Prozent der Nutzer hat ein Einkommen über 40.000 Euro

Bewertung wohnungspolitische Instrumente (1)

- Bestehendes wohnungspolitisches Instrumentarium ist stark auf die Förderung von Wohneigentum ausgerichtet.
- Weitaus größter Teil der Subventionen ist weder an ökologische noch an soziale Kriterien gebunden (TVA-Reduktion, Bëllegen Akt).
- Etwa die Hälfte der Neuerwerber von Wohneigentum nimmt soziale Wohnungsbauhilfen in Anspruch.
- Für Geringverdienende sind v.a. Kapitalbeihilfen attraktiv.
- Zinssubventionen kommen vorwiegend Haushalten mit mittlerem (und höherem) Einkommen zugute.

Bewertung wohnungspolitische Instrumente (2)

- Ordnungsrechtliche Vorschriften und Förderung für ökologisches Bauen sind weitgehend auf energetische Kriterien fokussiert
 - Im Vordergrund steht Energieeffizienz/Nutzung Erneuerbarer Energien
 - Ökologische Wirkungen von Baumaterialien werden nicht berücksichtigt
 - Kriterien für Flächensparendes Bauen (Wohnfläche und Siedlungsfläche) sind nicht implementiert
- Förderung von energieeffizientem Bauen berücksichtigt keine sozialen Kriterien
- Fokus auf Neubau: Nur geringe Impulse für energieeffizientes Sanieren des Wohnungsbestands

Ansatzpunkte für eine soziale und ökologische Neuausrichtung des wohnungspolitischen Instrumentariums



- Prinzip der Komplementarität
- Prinzip der Kohärenz
- Prinzip der In-Wert-Setzung des Wohnungsbestands
- Prinzip des erleichterten Zugangs
- Prinzip der Subsidiarität

Prinzip der Komplementarität

Ziel

- Konsequente Ausrichtung der wohnungspolitischen Förderprogramme an den Anforderungen der Energieeffizienzverordnung

Maßnahme

- Gewährung einer Förderung nur, wenn gesetzlich vorgeschriebene Anforderungen an Gebäude und Bauteile „übererfüllt“ werden

Beispiel

- Förderung von Neubauten, die die gesetzlichen Mindestanforderungen übertreffen (z.B. Passivhäuser)
 - Beihilfen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien
 - Zinsbonifikation
- Ausnahme Soziale Förderprogramme:
 - Voraussetzung: Mindestanforderungen der Energieeffizienzverordnung

Prinzip der Kohärenz

Ziel

- Förderkriterien dürfen nicht im Widerspruch zueinander stehen.

Maßnahmen

- Angleichen der Anforderungen in verschiedenen Förderprogrammen
- Keine Förderung von Maßnahmen, die im Widerspruch zu weitergehenden Standards in anderen Programmen stehen

Beispiele

- Obergrenzen für die maximal förderfähige Wohnfläche
- Flächenschonende Bauweise im Neubau
 - Bau- und Erwerbsprämie
 - Zinssubvention, -bonifikation
 - Beihilfen für Energieeffizienz und Erneuerbare Energien

Prinzip der In-Wert-Setzung des Bestands

Ziel

- In-Wert-Setzung des Wohnungsbestands als zentrales Anliegen einer nachhaltigen Wohnungspolitik

Maßnahme

- Weniger strikte Anforderungen für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestands

Beispiel

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

Prinzip des erleichterten Zugangs

Ziel

- Erleichterter Zugang zu Fördermitteln für Eigentümer mit geringem Einkommen und eng begrenzter Liquidität

Maßnahme

- Gewährung von Beihilfen, ohne dass Eigentümer in Vorleistung treten müssen

Beispiel

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

Prinzip der Subsidiarität

Ziel

- Verbesserte Information von Eigenheimbesitzern über Sanierungsmöglichkeiten bei bestehenden Gebäuden

Maßnahme

- Kopplung von Förderung im Gebäudebestand an verbindliche Informations- und Beratungsangebote

Beispiel

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

Verbesserte Berücksichtigung von ökologischen Kriterien

- Weiterentwicklung der Richtlinie für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden
- Niedrigenergiehaus-Standard (Klasse B) als Mindeststandard für den Neubau
- Ausweitung der Gebäudeenergieeffizienzverordnung auf den Wohnungsbestand
 - Verbindliche Anforderungen auch für bestehende Wohngebäude
 - Maßnahmen mit vergleichsweise geringen Investitionskosten
 - Z.B. Dämmung oberster Geschossdecke
 - Dämmung von Heizungsrohren in nicht genutzten Kellerräumen



- Erweiterung des Energiepasses um zusätzliche umweltrelevante Kriterien
 - „Emwelt-Baumaterialien-Index“ (EBIx) zur Bewertung der Umweltauswirkungen der eingesetzten Materialien für die Hülle eines Gebäudes
- Zielgruppenbezogene Informations- und Beratungskampagnen für eine energieeffiziente Gebäudesanierung
 - Gebietsbezogene Informationskampagnen zur Sensibilisierung von Eigenheimsanierern für eine energetische Sanierung
 - Spezielle Informationsangebote für Eigenheimbesitzer mit geringerem Einkommen, die Reparaturen und Sanierung vielfach in Eigenleistung ausführen (z.B. portugiesische Migranten)



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



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

Viele Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.iso.e.de

Kontakt: stiess@iso.e.de