

# Die soziale Dimension der Energieeffizienz



Grenzüberschreitendes Netzwerk Energieeffizienz / Erneuerbare Energien  
*Réseau transfrontalier Efficience énergétique / Energies renouvelables*

Zusammenfassung des Workshops vom 11. Oktober 2011

# I / WOHNUNGEN FÜR PERSONEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN

## 1) Bestehende Wohnungen für Personen mit niedrigem Einkommen

### In Frankreich

- ▶ Personen mit niedrigem Einkommen stehen zwei Mietbestände zur Verfügung:
  - Wohnungen zu ermäßigter Miete (HLM) – öffentlicher Bestand
  - nutzungsgebundene Wohnungen (logements conventionnés) – Privatbestand
  
- ▶ Diese Unterkünfte sind entweder Wohnungen oder Einfamilienhäuser. Diese Unterkünfte sind unterhalb der festgelegten Einkommensobergrenze und in Abhängigkeit der Zusammensetzung des Haushalts zugänglich. Die Mieten sind festgelegt.
  
- ▶ Für Haushalte mit niedrigem Einkommen ist es ebenfalls möglich, mithilfe bestimmter staatlicher Hilfen und Darlehen Eigentum an ihrer Sozialwohnung (HLM) zu erwerben.

### In Deutschland

- ▶ ▶ Es gibt drei Arten von Sozialwohnungen:
  - Einfamilienhäuser
  - Mehrfamilienhäuser
  - Siedlungshäuser

In dem früheren Bundesgebiet einschließlich West-Berlin sind im Bestand 2,11 Millionen Sozialmietwohnungen (Stand 2003).

- ▶ **In Rheinland-Pfalz:** Bestand von 73.828 (Stand 2003) mietpreisgebundenen Wohnungen, die unterhalb der festgelegten Einkommensobergrenze zur Verfügung stehen

Für Haushalte mit niedrigem Einkommen ist es ebenfalls möglich, Eigentum zu erwerben (Förderung unterhalb der festgelegten Einkommensobergrenze, in Abhängigkeit von der Zusammensetzung des Haushalts und unter Begrenzung der Wohnfläche, Förderung durch Zuschüsse und Darlehen).

- ▶ **Im Saarland** 2.500 Sozialmietwohnungen (Stand 31.12.2011), (Quelle: Finanzministerium des Saarlandes). Die Förderung vom sozialen Wohnraum erfolgt im Saarland über das WoFG Wohnraumförderungsgesetz, die WFB 2007 Wohnraumförderungsbestimmungen und der geltenden Programmvorschrift 2007. Neben der Schaffung von Mietwohnraum, genossenschaftlich genutztem Wohnraum wird die Anschaffung von selbstgenutztem Wohneigentum unterstützt.

## 2) Wohngeld für Personen mit niedrigem Einkommen (besser: Wohnhilfen?)

### In Frankreich

Es gibt drei Arten von Wohnhilfen:

- Die **Wohnbeihilfe** (allocation logement) und den **personenbezogenen Mietzuschuss** (aide personnalisée au logement) der Familienausgleichskasse (Caisse d'Allocations Familiales). Für Mieter oder Wohneigentümererwerber. Diese Hilfen gewähren einen Zuschuss zur Miete oder zum Darlehen.
- Der **Wohnungssolidarfonds** (Fonds de solidarité logement) FSL des Départements ist für Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen. Zusätzlich zum Mietzuschuss ermöglicht der FSL den betroffenen Haushalten zu helfen, ihre Zahlungsrückstände bei Wasser- und Energierechnungen (Strom, Gas, Brennstoffe) zu begleichen.

### In Deutschland

Es gibt zwei mögliche direkte Wohnungshilfen:

- **Das Arbeitslosengeld ALG II**, das einen Grundbetrag sowie die Unterkunftskosten einschließlich aller Belastungen (außer Strom) umfasst.
- **Wohngeld**: Miet- oder Lastenzuschuss (in Abhängigkeit der Miethöhe und der Zusammensetzung des Haushalts).

Es gibt weitere Sozialhilfen (für ältere oder erwerbsunfähige Personen) und die Grundsicherung.

## 3) Maßnahmen zum Bau von Wohnungen mit tragbaren Mieten

### In Frankreich

#### ► Öffentlicher Bestand

- Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden und Gemeindezusammenschlüsse einer bestimmten Größe dazu, auf ihrem Gebiet über mindestens 20% Sozialwohnungen zu verfügen.
- Es gibt drei Arten von Hilfen für den Sozialen Wohnungsbau:
  - Subventionen des Staats und der Gebietskörperschaften
  - Steuerbefreiungen (Grundsteuer, MwSt.)
  - Darlehen mit vergünstigtem Zinssatz der Depositenkasse (Caisse des Dépôts).

#### ► Privatbestand

Das Amt für Wohnungswesen (Agence Nationale de l'Habitat) ANAH subventioniert bestimmte Arbeiten in bestehenden Mietwohnungen, unter der Voraussetzung, dass der Vermieter sich dazu verpflichtet, die Wohnungen an Personen mit niedrigem Einkommen zu gedeckelten Mieten zu vermieten (Umwandlung in vereinbarungsgewundene Wohnung).

### In Deutschland

Seit 2006 obliegen die Gesetzgebung und die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus den Bundesländern (mit Ausgleichszahlungen des Staates bis 2013).

#### In Rheinland-Pfalz

#### ► Unterschiedliche Hilfen für den Sozialen Wohnungsbau:

- Zinsgarantie
- Direkte Subventionen Zuschussförderung (immer häufiger)
- Darlehenssubventionen (immer weniger)

#### ► Hilfsprogramme 2011

##### Förderschwerpunkte:

- **Mietwohnraum**
- **energetische Modernisierung**
- **barrierefreies Wohnen**
  - Subventionen für den Bau von Mietwohnungen (Ausländische und inländische Investoren).
  - Subventionierung von Neubau anstelle eines Abrisses
  - Subventionen für Wohneigentum
  - Programm zur „Innenstadtbesiedlung“

- Subvention für den Kauf von Konversionsbauten

Voraussetzungen der Förderfähigkeit von Eigentümern/Bauherren:

- Einhalten der Einkommensgrenze
- Wohnflächenobergrenzen (Neubauten)

Voraussetzung der Förderfähigkeit von Investoren/Vermietern:

Belegungsbindung (Personen mit niedrigem Einkommen)

- Mietpreisbindung (Deckelung der Miete, Kostenmiete)
- Zweckbindung für 10 -15 Jahre
- **Baukostenobergrenzen (Neubau)**
- **Wohnflächenobergrenzen (Neubau)**

#### Im Saarland:

Die Förderung des Baus von Wohnungen mit tragbaren Mieten wird über das WoFG, die WFB und der geltenden Programmvorschrift 2007 geregelt und umfasst einen festgeschriebenen Zinssatz über die gesamte Laufzeit des Darlehens, der derzeit 1,90 % p.a. beträgt, und eine Kreditlaufzeit von maximal 30 Jahren.

Gefördert durch einen Baudarlehen wird der

- Erstwerb
- Errichtung
- Durchführung wesentlicher Baumaßnahmen
- Erwerb ohne bzw. mit Modernisierung und
- Modernisierung (Bestand)

von selbstgenutzten Wohneigentum bei Einhaltung der Einkommensgrenzen. Mietwohnraum wird bei Errichtung, Erstwerb sowie die Modernisierung von Bestand gefördert. Für die Mietwohnungen muss von den Mietern die Einkommensgrenzen eingehalten werden. Ein Darlehen wird aber nur gewährt, wenn die vorgeschriebenen Wohnflächengrenzen eingehalten werden.

Der Kredit wurde seit 2009 bei der SIKB (Saarländischen Investitionskreditbank AG, Saarbrücken) von 15 Privatpersonen für einen Neubau und von einer Gesellschaft für die Modernisierung von bestehenden Wohnungen in Anspruch genommen.

## II / ENERGIEEFFIZIENZ DER WOHNUNGEN FÜR PERSONEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN

### 1) Bestandsaufnahme

#### In Frankreich

##### ► Haushalte

- 3,4 Millionen Haushalte wenden über 10% ihres Einkommens für ihre Energierechnungen auf (sie können staatliche Hilfen erhalten: Sozialtarife für Strom und Gas).
- Drei Faktoren: niedriges Einkommen; Energiekosten; unzureichende Wärmedämmung der Wohnungen.

##### ► Öffentlicher Bestand

Die Energieeffizienz der Sozialwohnungen ist im Allgemeinen um einiges höher als die des restlichen Wohnsektors.

**Im Departement Moselle** stammen jedoch fast 60% der Sozialwohnungsbestände von vor 1974 und sind daher potentiell energieintensiv (62% des Sozialwohnungsbestands in Lothringen entsprechen den Energieeffizienzklassen D und E).

#### In Deutschland

Wohngeld: als Zuschuss für Personen mit niedrigem Einkommen

Bundesweit über 1 Mio. Haushalte (Dez. 2010)

ALG II: Übernahme der Warmmiete durch den Staat, außer Strom

- Da Wohnnebenkosten staatlich getragen werden, gibt es für Mieter als auch Vermieter oft keinen persönlichen Anreiz, die energetische Qualität der Wohnungen zu steigern.
- Mietobergrenzen sind vom Mietspiegel der jeweiligen Kommune abhängig.

#### In Rheinland-Pfalz

2010: monatliches Nettoeinkommen unter 1300 €

- 31,3% Alleinerziehende
- 3,2 % Ehepaare
  - Dez 2011: 65.959 Empfänger in Rheinland-Pfalz

#### Im Saarland

Arbeitslosenhilfe Dezember 2011 (Laut Bundesagentur für Arbeit - Statistik)

Arbeitslose insgesamt: 32.074

Arbeitslose SGB III: 8.860

Arbeitslose SGB II: 23.214

## 2) Hilfen zur energietechnischen Sanierung der Wohnungen

### In Frankreich

#### Öffentlicher Bestand

► Zielsetzungen: Sanierung von 800.000 energieintensiven Sozialwohnungen (Energieeffizienzklassen E, F, G) bis 2020, Mindeststeigerung bei Umwandlung auf Energieeffizienzklasse C (Umweltgipfel).

#### ► Finanzierung:

- Ökodarlehen für Sozialwohnungen (Caisse des Dépôts)
- Europa (EFRE)
- Steuerbefreiungen
- Weiße Zertifikate (Zertifikate zur Energieeinsparung)
- Subventionen der Gebietskörperschaften

► **Im Departement Moselle**: Zwischen 24.000 und 32.000 Wohnungen wären betroffen. Die Kosten würden sich schätzungsweise auf 150 M€ bis 320 M€ belaufen.

#### Privatbestand

► Grundhilfen: Es bestehen unterschiedliche Hilfen für die Durchführung von Arbeiten zur Energieeinsparung (Ökodarlehen zu 0%, Steuererleichterung, Steuerbefreiung).

#### ► Staatliche Hilfen zur Bekämpfung der Energiearmut:

- Testprogramm öffentlichen Interesses (PIG) 2009-2011 in 4 Departements, darunter das Departement Moselle
- „Besser Wohnen“-Programm des Amts für Wohnungswesen ANAH zur Unterstützung der Eigenheimbesitzer mit niedrigem Einkommen bei der Durchführung von Arbeiten zur Steigerung der Energieeffizienz ihrer Wohnung. Zielsetzung: Sanierung von 300.000 Wohnungen bis 2017 (1,25 Mrd.€).

► **Im Departement Moselle**: Einführung des „Besser Wohnen“-Programms. Zielsetzung: Sanierung von 1800 Wohnungen in 3 Jahren.

### In Deutschland

#### In Rheinland-Pfalz

Mit dem Förderprogramm 2011 wurde noch einmal verstärkt versucht, die energetische Modernisierung zu fördern. Änderungen des Programms :

- Erhöhung der Einkommensgrenze
- Günstigere Zinsen
- Förderung durch Investitionszuschüsse

2010:

33% der Förderung für Modernisierung (entspricht 2316 Wohneinheiten)

#### Im Saarland

Klima Plus Saar (Kommunen) fördert Wärmedämmmaßnahmen im kommunalen Gebäudebestand u. a. Sozialwohnungen. Unterstützt werden Wärmedämmung von Außenwänden, Dächern und Obergeschossdecken, Kellerdecken und -böden sowie dem Einbau von Fenstern und Außentüren mit Wärmeschutzverglasung in kommunalen Einrichtungen. Die Förderquote beträgt 40 % der zuwendungsfähigen Ausgaben, aber max. 300.000 € pro Jahr und Antragsteller.

Es wurden mehrere Sanierungsmaßnahmen in Sozialwohnungen durchgeführt, darunter beispielhafte Maßnahmen in Neunkirchen.

Umstellung von  $Q_E$  (Endenergie) = 275 kWh/m<sup>2</sup>a auf  $Q_E$  = 16 kWh/m<sup>2</sup>a

Und Umstellung von  $Q_P$  (Primärenergie) = 306 kWh/m<sup>2</sup>a auf  $Q_P$  = 44 kWh/m<sup>2</sup>a

### **3) Hilfen für den Bau von energieeffizienten Sozialwohnungen:**

#### **In Frankreich**

- ▶ Die meisten Vermieter von Sozialwohnungen haben sich bereits über Zertifikate und Labels zertifizieren lassen und erzeugen nur noch BBC (Gebäude mit Niedrigverbrauch).
- ▶ Finanzierung der Energieeffizienz:
  - Mögliche Anhebung der „traditionellen“ Subventionen für Sozialwohnungen
  - Zinsverbilligungen der Caisse des Dépôts
  - Subventionen durch die Gebietskörperschaften und die Agentur für Umwelt und Kontrolle des Energieverbrauchs ADEME für den Einsatz von erneuerbaren Energien

#### **Im Departement Moselle**

Durchführungsbeispiel: Die résidence Gaïa (Moselis) in Rémyilly

- 24 Wohnungen mit Gütesiegel H&E und THPE (sehr hohe Energieeffizienz)
- Einsatz von Solarenergie (thermisch und photovoltaisch) und Geothermie

#### **In Deutschland**

Bau von Mietwohnungen durch Privatunternehmer

- Förderung durch niedrige Baudarlehen und eventuell Zusatzdarlehen
- Normalerweise Beschränkung der Baukosten; Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz dabei ausgenommen

### III / MASSNAHMEN ZUR BEEINFLUSSUNG DES ENERGIEEINSPARVERHALTENS VON HAUSHALTEN MIT NIEDRIGEM EINKOMMEN?

#### In Frankreich

► **Kostenlose Informationen und Beratung zu den Arbeiten zur Energieeinsparung:**

Durch die Berater der Energieinformationszentren (EIE) überall in Frankreich, eingesetzt durch die Agentur für Umwelt und Kontrolle des Energieverbrauchs ADEME

+ Konferenzen, Ausstellungen, Teilnahme an Veranstaltungen, ...

**Im Departement Moselle:** 6 EIE-Berater bis Ende 2012, im gesamten Departement verteilt.

► **Informationsbroschüren:** Überall in Frankreich durch den Verband der französischen Sozialwohnungsunternehmen (Union Sociale pour l'Habitat) verteilt, für die Haushalte in Sozialwohnungen (HLM).

#### Im Departement Moselle

► **Verteilung von Gratissets für Haushalte mit niedrigem Einkommen**

▪ Grüne Taschen „Nachhaltig Leben“, durch den Vermieter von Sozialwohnungen Moselis an seine Mieter verteilt (Leitfaden für trickreiche Handgriffe, Energiesparlampen, Duschuhr, Dynamo-Rechner, ...)

▪ „Energie-Solidarität-Set“, eingeführt durch das Departement in Zusammenarbeit mit EDF. Wird an Familien mit Zahlungsrückständen bei Energierechnungen verteilt + 1 Jahr Betreuung zur Analyse des Energieverbrauchs.

► Einrichtung von „**intelligenten Zählern**“ in Sozialwohnungen, um den Haushalten dabei zu helfen, ihren Verbrauch in Echtzeit zu überwachen und ihr Verhalten oder ihre Geräte anzupassen.

#### In Deutschland

- Energieeinsparkonto

- DBU-Kampagne "Haus sanieren profitieren"

Strom-Spar-Check:

Sensibilisierung und Unterstützung von Personen mit niedrigem Einkommen

#### In Rheinland-Pfalz

► **Kostenlose Informationen:**

- „Unser Ener“-Kampagne

- Beratung der Verbraucherzentrale

- Beratung auf Messen durch die Energieagentur EOR +Verteilung kostenlosen Broschüren

► **„Unser Ener“-Wettbewerb:** Gebäude werden für Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz des Wohnraums ausgezeichnet

► **Intelligente Systeme:** Assisted Living: Unterstützung im Alltag (zentrale Fernbedienung) in Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium und unterschiedlichen Wohnungsbaugenossenschaften.

#### Im Saarland

► **Kostenlose Beratung** für Eigentümer und Vermieter über mögliche Energieeinsparmaßnahmen am Gebäude; die Beratung erfolgt Vorort oder telefonisch

► **Kostenlose Beratung** über erneuerbare Energien

► Erstellung von Wasser- und Strom**verbrauchsbilanzen** für Haushalte mit niedrigem Einkommen + **technische Hilfseinrichtungen** zur Wasser- und Energieeinsparung + Beratung

► Maßnahmen zur Umwelt- und Energie**erziehung an den Schulen**



### Verwendete Quellen

*IWU 2005: Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte Abschlussbericht.*

*Programmvorschriften 2007: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur Durchführung des Wohnungsbauprogramms (Programmvorschriften 2007) vom 14. April 2007 (Amtsbl. S. 967), Saarbrücken.*

*WFB (Wohnraumförderungsbestimmungen) 2007: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen über Zuwendungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2007) vom 14. April 2007 (Amtsbl. S. 961), Saarbrücken.*

*WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) 2001: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG), vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).*

[www.sikb.de](http://www.sikb.de)

[http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Saarland-Nav.html?year\\_month=201109](http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Saarland-Nav.html?year_month=201109)

**ARGE SOLAR**  
Beratung für Energie und Umwelt



L'Union Européenne investit dans votre futur  
"Die Europäische Union investiert in Ihre Zukunft"