

Wohnungspolitik und Energieeffizienz – sozial verträglich?

BECA-Konferenz

31. Januar 2013

Rechtsanwältin Iris Behr

Stadträtin der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Agenda



Kommunale Wohnungspolitik

- Befunde: Wohnungsbedarfe und Wohnungsmangel
- Instrumente und Akteure:
- Kommunale Konzepte und Flächennutzung
- Öffentliche Wohnraumförderung: sozialer Wohnungsbau, KdU +KdH
- Kooperationen : Stadt städtische Töchter Stadtgesellschaft
- Integrierter Ansatz schließt Energieeffizienz ein

Energieeffizienz - sozial verträgliche Umsetzung

- Begriffsdefinition
- Energieeffizienzpotentiale im Wohnbereich
- Herausforderungen und Instrumente



Kommunale Wohnungspolitik

(Kommunale) Wohnungspolitik in Wachstumsgebieten - Befunde

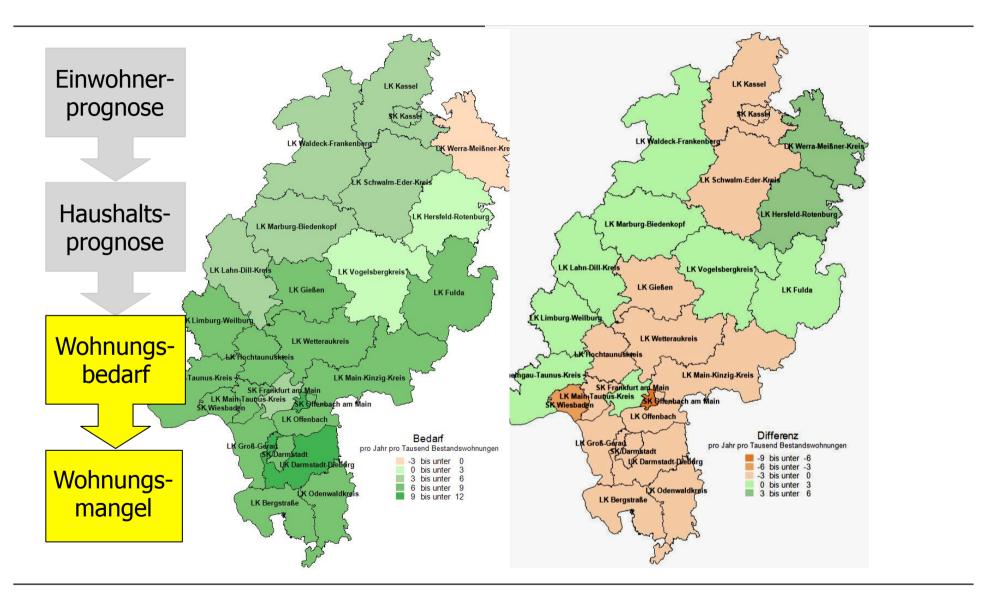


Großer Druck auf Teilen des Wohnungsmarktes durch

- Bevölkerungswachstum
- Neue Nachfragegruppen: gehobene Mittelschicht (Junge Alte, DINKS, steigende berufliche Mobilität), Singles, Fernbeziehungen - "multilokales Wohnen", Familien: Verringerung von Pendelwegen, Einwanderung: "ethnische Wohnstandortpräferenzen" (Beispiel Darmstadt)
- Aufwertungstendenzen mit hochwertigen Neubauprojekten in innenstadtnahen Quartieren mit hohem Image; "Junge Alte": urbanes Wohnen ist wichtiger als große Wohnfläche
- Abschmelzen der gebundenen Wohnungsbestände bei steigender Nachfrage nach "bezahlbaren" Mietwohnungen => einfacher Wohnraum
- Flächenmangel wenig Erweiterungsflächen (Beispiel Darmstadt)

Wohnungsbedarf und Wohnungsmangel





Nachfrageseite: Der Niedrigeinkommensbereich (2007)



8,048 Mio. HH im Niedrigeinkommensbereich 20,2 % der HH

SGB II 3,759 Mio. HH (9,5 %) Wohngeld 0,691 Mio. HH (1,7 %) Sonstige*
2,983 Mio. HH
(7,5 %)

SGB XII 0,515 Mio. HH (1,3 %)

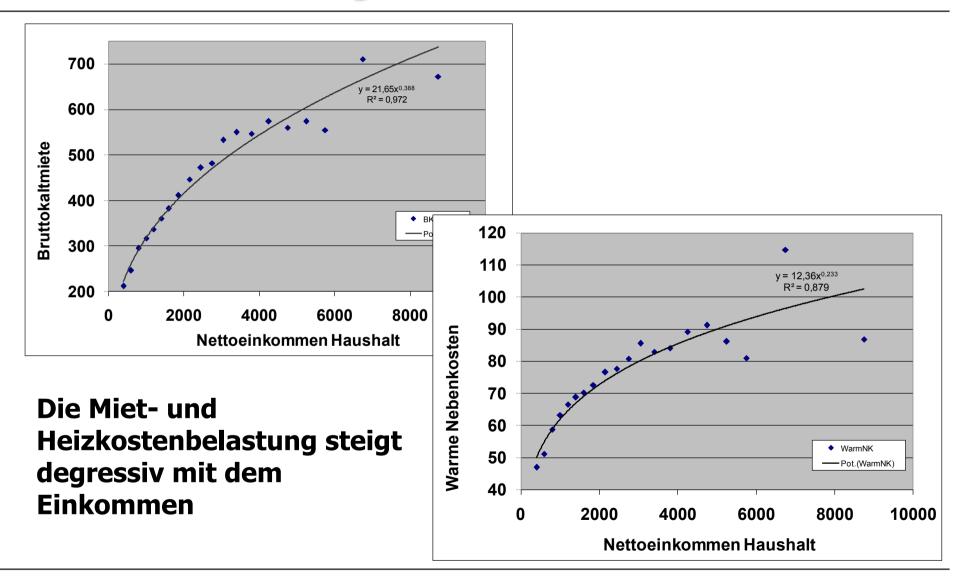
Asylbewerber 0,101 Mio. HH (0,3 %)

* Weitere HH unter der Armutsrisikogrenze (Niedriglohnempfänger, Rentner, ALG I, Studenten)

Quelle: BBSR / BMVBS / A&K 2009

Nachfrageseite: Miet- und Heizkostenbelastung





Hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Darmstadt



- ► Wartelisten beim Amt für Wohnungswesen und bauverein AG von mehr als 2000 Wohnungssuchenden
- ▶ Jährliche Vermittlung: ca. 500 Wohnungen
- ► Auslaufen der Belegungsbindungen :

Stadt Darmstadt: **2013**: **5.496 WE**

2025: 4.095 WE

bauverein AG: **2013: 3.863 WE**

2025: 2.819 WE mietpreis- und

belegungsgebundene Wohnungen (Fehlbelegungsabgabe!)

- ► Einfaches Segment reduziert sich durch Sanierungen (Energetische Sanierung als Katalysator?)
- ► Größenmismatch: Wohnungen im einfachen Segment sind häufig mittelgroß, hohe Nachfrage nach großen oder kleinen Wohnungen

Instrumente: Kommunale Konzepte und Flächennutzung



- ▶ Wohnraumversorgungskonzepte
- ► Integrierte Energieversorgungskonzepte =>KfW-Modellprojekt Mollerstadt
- ► Klimaschutzkonzepte bedenken auch Klimaanpassung?
- ► Flächenentwicklung für integrierte Stadtteilentwicklung mit Wohnraum, Wohnfolgeeinrichtungen, Grün-und Freiflächenordnung und Mobilitätskonzept
- ► Flächenvergabe mit Standards verknüpfen z. B. "Energiekonzept Blütenweg", Mischung von gefördertem und freifinanziertem Wohnen, Wohnformen berücksichtigen

Instrumente: Soziale Wohnraumförderung, KdU+KdH | IWU | Institut | Wohnen und Umwelt | Wohnen und Umwelt | IWU | Institut | IWU | Institut | IWU | Institut | IWU | Imstitut | IWU |

- ► Belegungsbindung und Mietpreisbindung durch Neubau, Modernisierung und Erwerb von Bindungen aus dem freifinanzierten Bestand mit Landesund kommunaler Co-Finanzierung
- ► Wie viel Sozialwohnungen brauchen/wollen wir in Darmstadt? Bestimmung des Bedarfs ist eine politische Entscheidung!
 - Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand auf dem aktuellen Niveau von 7% halten = 160 WE p.a.*
- ▶ Regelungen im Sozialgesetzbuch puffern Mietpreis- und Energiepreissteigerungen ab. Sie führen aber zur Übernahme relativ hoher Heizkosten und zu starker Deckelung der Unterkunftskosten. Damit fehlt Energiesparanreiz für Niedrigeinkommensbezieher und Sanierungsanreiz für deren Vermieter.

^{*}J. Kirchner, IWU, Der Bedarf an sozialem Wohnraum in Darmstadt, 2012

Kooperationen: Stadt - städtische Töchter - Stadtgesellschaft



Kooperationspartner der Stadt für einen integrierten Ansatz aus Zielen der Wohnungspolitik und der Energieeffizienz:

- ▶ städtische Töchter wie bauvereinAG, HSE, Mobilo,
- ▶ Neue Wohnraum Hilfe, Träger der Wohlfahrtspflege
- ► (private)Wohnungswirtschaft und Kleineigentümer
- ► Wohnprojekte-Genossenschaftliches Wohnen
- ▶ Bürgergesellschaft AGENDA-Gruppen.

Kooperation verlangt ernsthafte Partizipation

- ► Arbeitsgruppen => Klimaschutzkonzept, AG Energieeffizienz, Mobilität und Stadtentwicklung, erneuerbare Energien
- Beiräte



Energieeffizienz – Sozial verträgliche Umsetzung



Ziel:

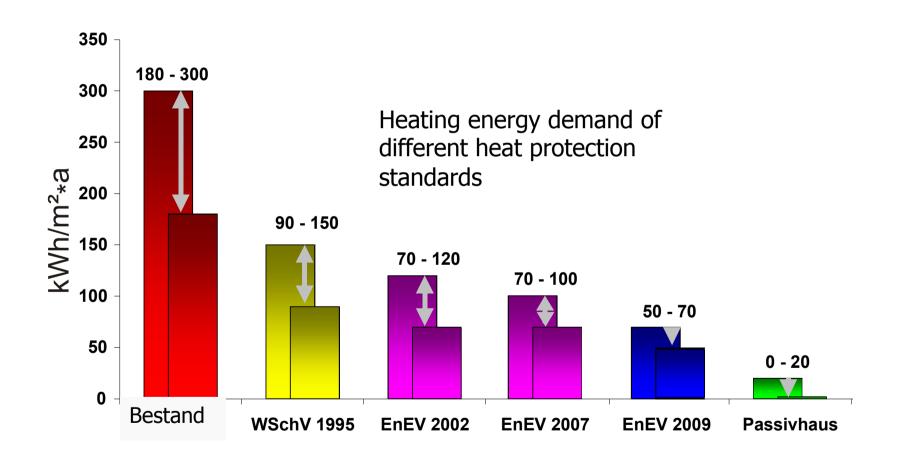
Größtmögliche Primärenergie-Reduktion pro eingesetztem Euro erreichen durch Energieeinsparung, Steigerung der Energieeffizienz, und regenerative Energieerzeugung

Für Wohngebäude bedeutet dies:

- ► Minimaler Heizwärmebedarf (Passivhaus / Niedrigstenergiehaus im Bestand)
- ► Höchste Effizienz auch bei Warmwasserbereitung, Wärmeverteilung und Hilfsstromeinsatz
- ▶ Überwiegend regenerative Wärmeversorgung
- ► Strom- und Wassersparende Installationen
- Angepasstes NutzerInnenverhalten

Fortschritte bei der Energieeffizienz – Senkung des Energieverbrauchs





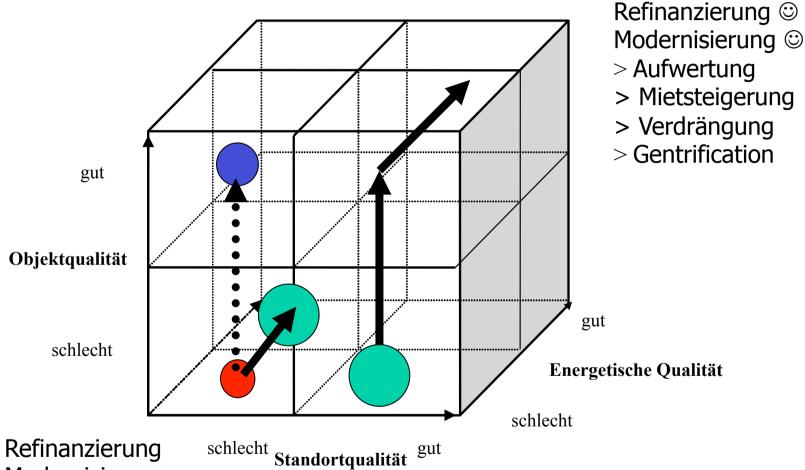
Herausforderungen und Instrumente



- Modernisierungspakete führen zu Mietsteigerungen, die über der Warmmiete liegen
- ► Refinanzierung der Energiesparinvestitionen dauert keine kurzfristigen Auswirkungen für MieterInnen
- ► (energetische) Modernisierungen bergen Gentrifizierungspotenzial und können zur Verdrängung führen
- => Öffentliche Förderung: Sozialer Wohnungsbau-Wohngeld-KdU
- => (Öffentliche) Wohnungsunternehmen, Genossenschaften
- => Mietentransparenz durch energetischen Mietspiegel
- => faire Lastenverteilung

Sozial verträglich? - Investition und Refinanzierung von Energieinvestitionen

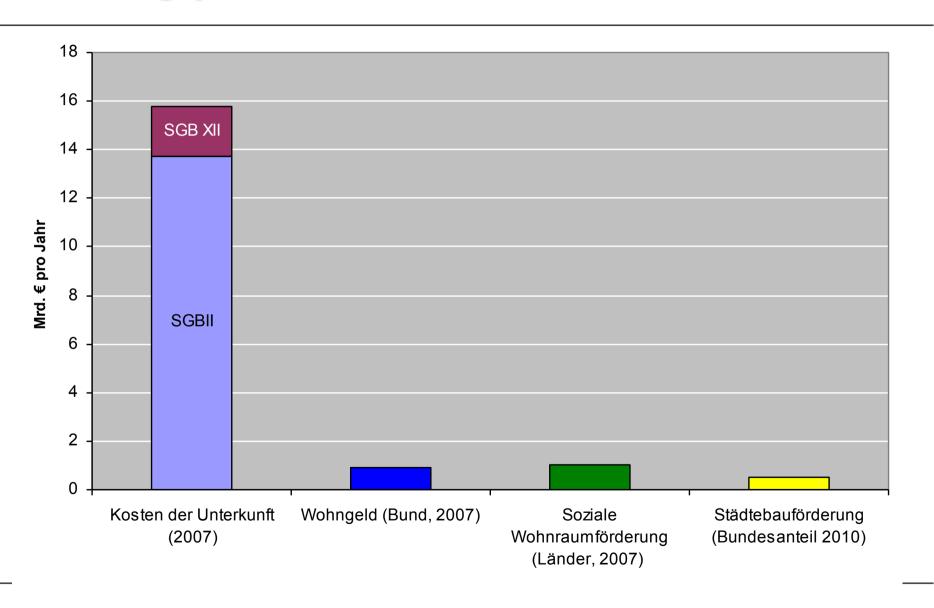




- ⊗ Refinanzierung
- ⊗ Modernisierung
- > "Sanierungsstau"
- > "Klimaghetto"

Wohnungspolitische Instrumente

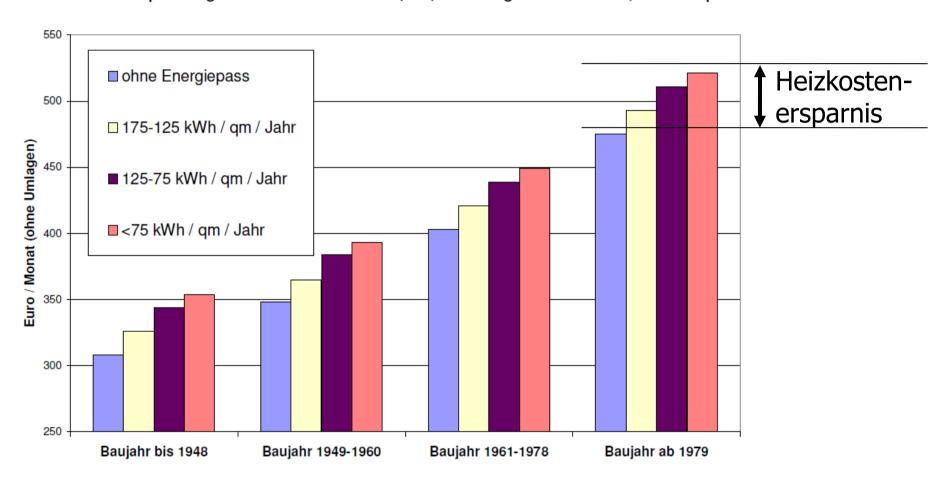




Instrumente: Sanierungsanreiz und Energiesparanreiz bei KDU



Beispiel: Angemessene Monatsmiete (kalt) Wohnung für 3 Personen, max. 72 qm



Instrument: (Öffentliche) Wohnungsunternehmen



- ► Kooperationen mit öffentlichen Wohnungsunternehmen
- ➤ 2013 Kooperationsvereinbarung mit der bauverein AG: 100 WE p.a. und Berücksichtigung der "knapp drüber" Gruppe: NiedriglohnbezieherInnen, RentnerInnen
- ▶ Nassauische Heimstätte
- ► Kooperationen mit Wohngenossenschaften und anderen Wohninitiativen

Instrument: Ökologischer Mietspiegel





Niedriger Energieverbrauch ermöglicht Mieterhöhung

Gebäudemerkmale	€/m²
Wärmetechnische Beschaffenheit Die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes wird über den Primärenergiekennwert bewertet. Ein geringer Primärenergiekennwert entspricht einer guten wärmetechnischen Beschaffenheit und damit in der Regel geringeren Heizkosten. Informationen zur Ermittlung des Primärenergiekennwerts werden auf den Seiten 23 bis 25 gegeben.	
■ Mittlere wärmetechnische Beschaffenheit	
(Primärenergiekennwert unter 250 bis 175 kWh/(m²a))	0,37
oder ■ Verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 175 kWh/(m²a))	0,49

Faire, nachhaltige Lastenverteilung



Öffentliche Hände:

- ► Förderung von Energieeffizienz, regenerative Energieversorgung, Klimaschutz + Klimaanpassung
- Begrenzung der Ausgaben für Wohn- und Heizkosten bei Wahrung des Existenzminimums (Wohngeld, Kosten der Heizung + Unterkunft)

Vermieter/Investoren:

- nachhaltige Vermietbarkeit
- ▶ geringe Fluktuation
- ➤ Zielgruppenorientierung: Einkommensschwache, Singles, Familien, Senioren, Einkommensstarke, etc.

Mieter/Nutzer:

- Heizkosten für Miete verwenden
- Wohnkomfort
- Bezahlbarkeit der Wohnung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: i.behr@iwu.de