

# Energieeffizienz zu welchem sozialen Preis?

Iris Behr  
Britta Stein  
Dr. Christian v. Malottki  
Institut Wohnen und Umwelt

- Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt
- Ca. 45 MitarbeiterInnen
- Forschungsfelder
  - ▶ Wohnen
  - ▶ Energie
  - ▶ Integrierte nachhaltige Entwicklung
- Forschungsprojekte in der Grundlagen- und anwendungsorientierten Forschung für Kommunen, Bundesländer, Bund, EU, Unternehmen, Verbände



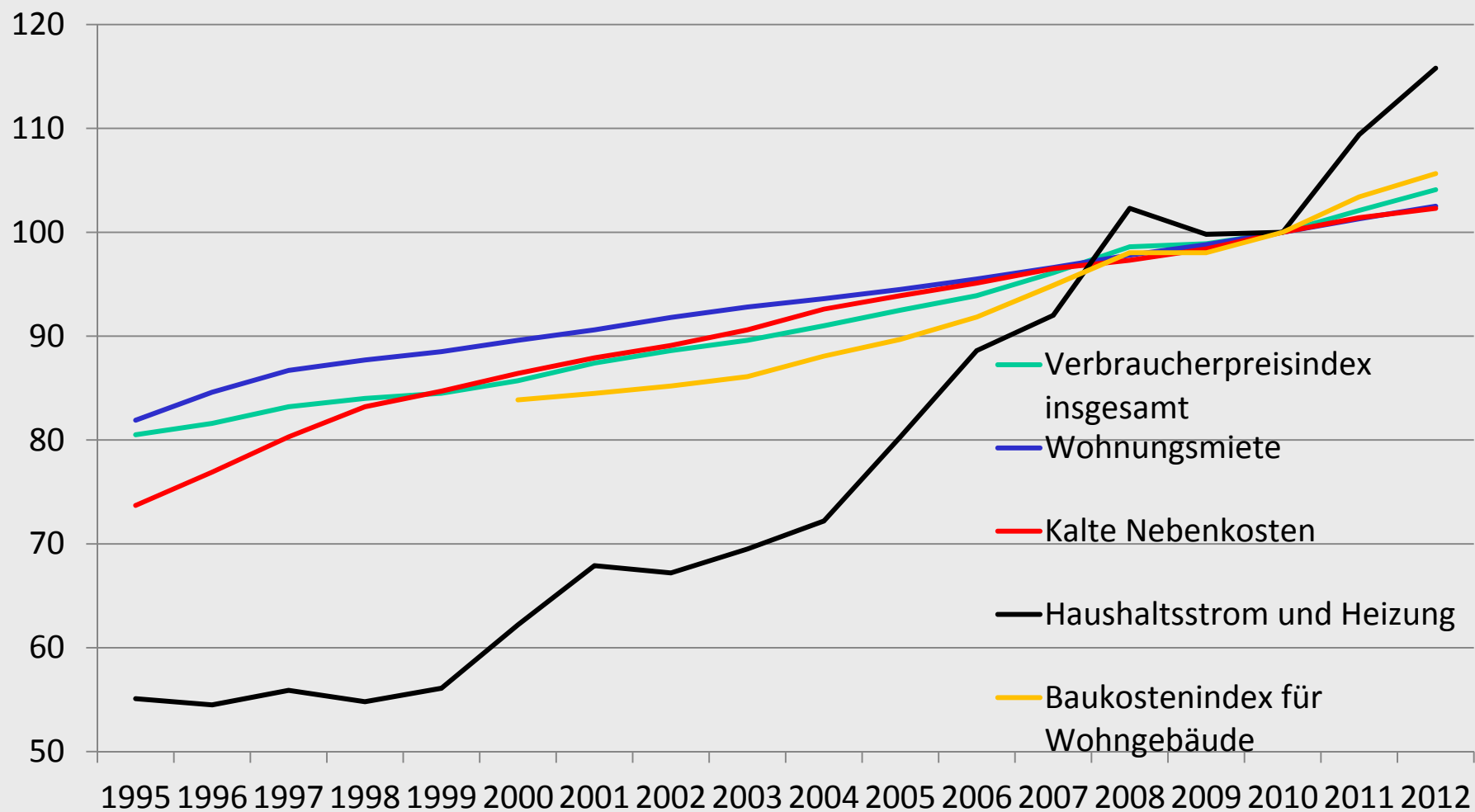
Ansicht des neuen IWU-Hauses,  
das mit Passivhaus-Komponenten  
saniert wurde

- Aktuelle Wohn-und Energiepreisentwicklungen
- Kostenbelastung durch energetische Modernisierungen
- Wirkung auf NiedrigeinkommensbezieherInnen
- Existierende Instrumente zur Abfederung
- Aktuell diskutierte weitere Instrumente

# 1

## **Aktuelle Wohn-und Energiepreisentwicklungen**

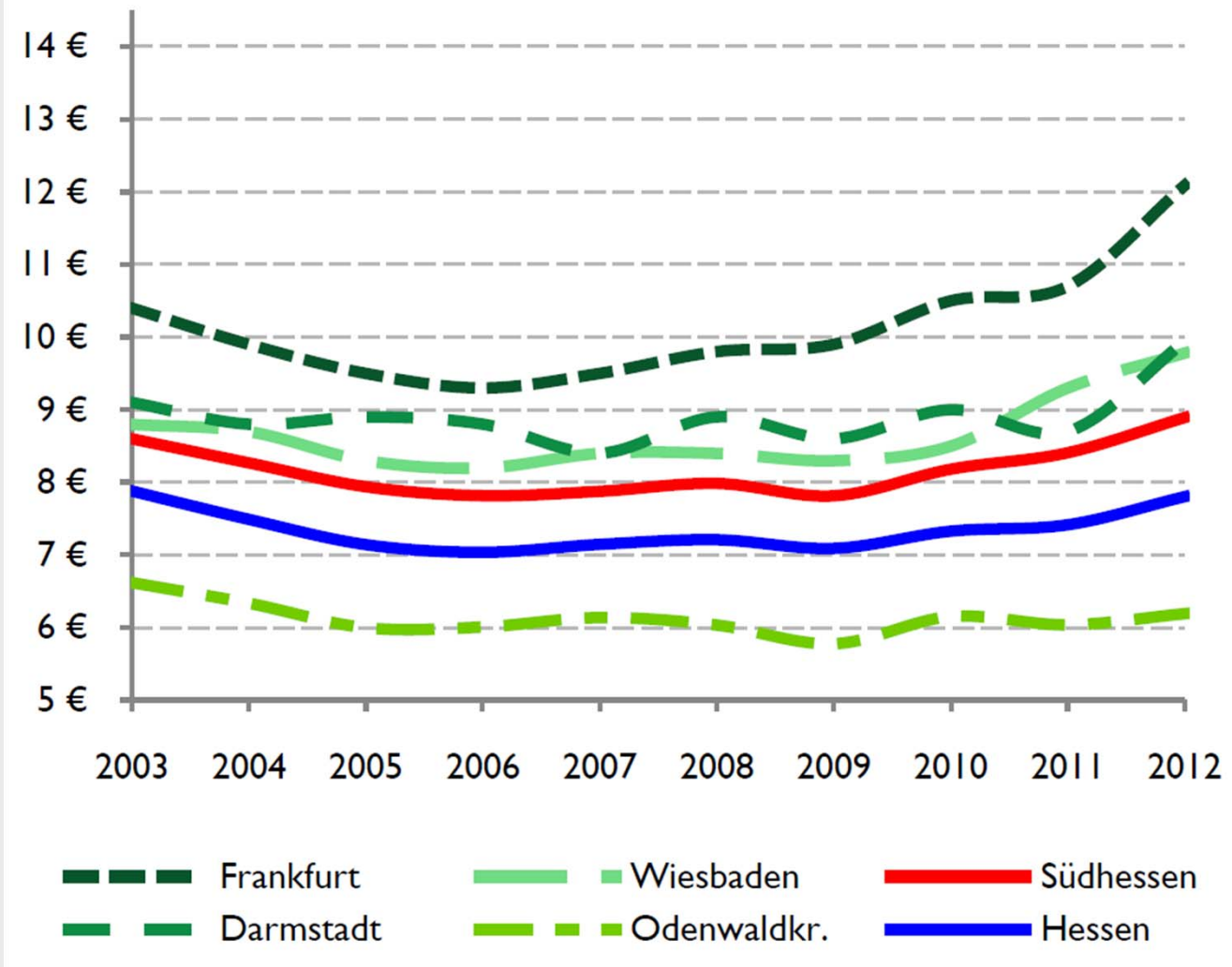
# Energiekosten sind Treiber der Wohnkosten



# Aber: Aktuell starker Preisanstieg bei Angebotsmieten



## Angebotsmieten für Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen

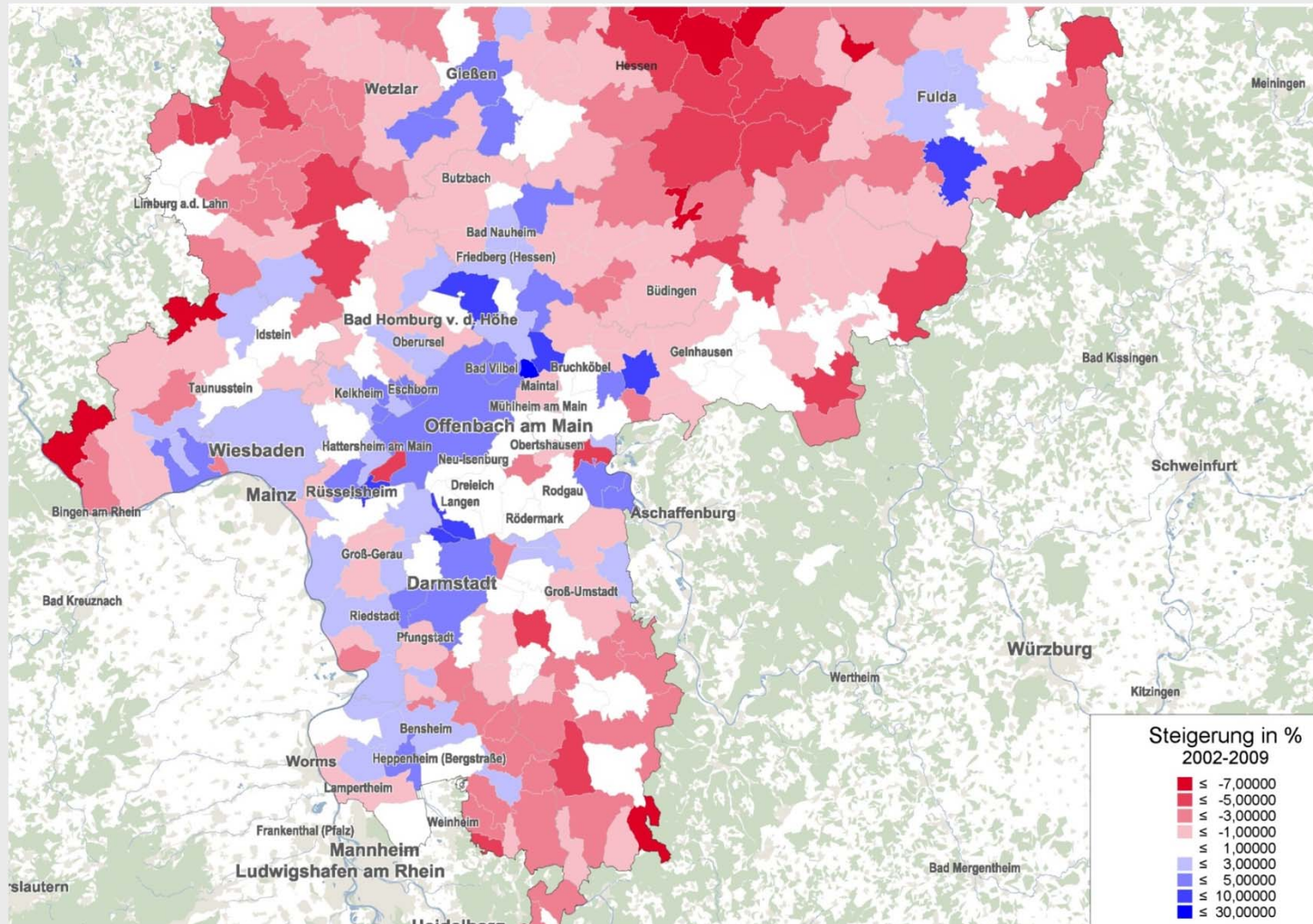


### Komponenten der Entwicklung

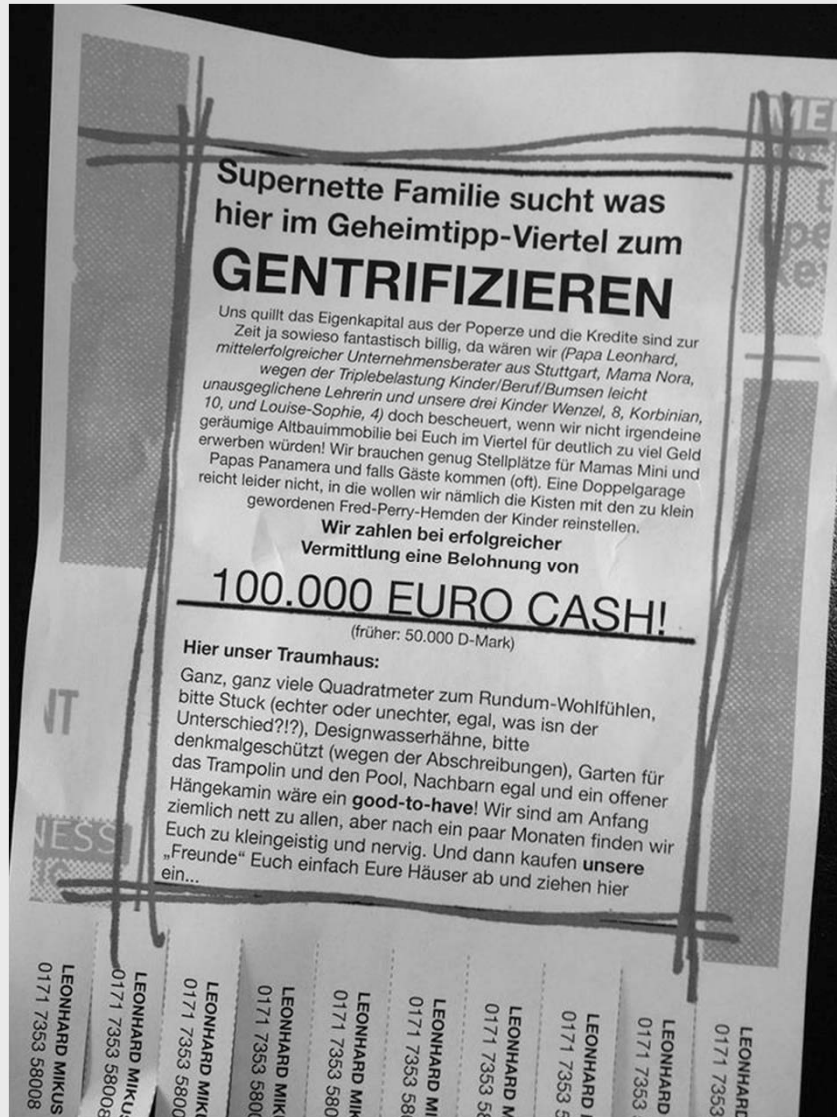
- **Zyklisch**  
(Nachholeffekt in Folge steigender Nachfrage bei (noch) starrem Angebot)
- **Großräumig**  
(Wanderung in Ballungsräume)
- **Kleinräumig**  
(Präferenz für Innenstadtlagen)

# Großräumige Differenzierung der Mieten

## Bevölkerungsentwicklung in Hessen 2002 - 2009



Quelle: IWU auf Basis der amtlichen Statistik



- Gründe für den Mietpreisanstieg in zentralen Lagen
  - Konzentration des Wirtschaftslebens auf Ballungsräume
  - Steigende Erwerbstätigkeit von Frauen
  - Steigende Pendelkosten
  - Kultureller Wandel hin zum Stadtleben
  - Aktuelle Welle von Studienanfängern



# 2

**Kostenbelastung durch  
energetische Modernisierung**

# Niedrigenergie- und Passivhäuser

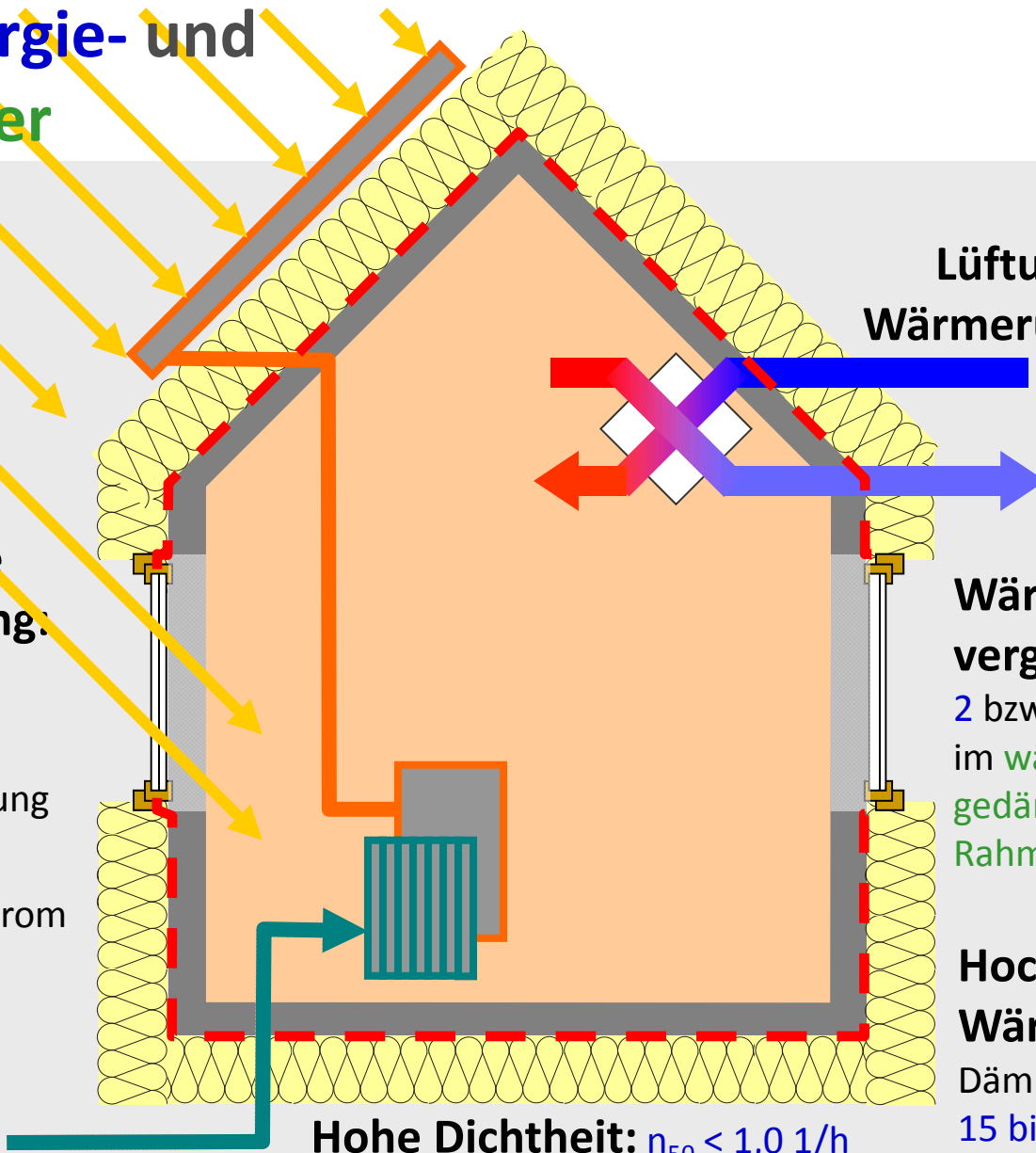
Aktive und passive Solarenergie-nutzung

Energieeffiziente Wärmeversorgung:

- Brennwertkessel
  - Wärmepumpen
  - Kraft-Wärme-Kopplung
  - Biomasse
- + Minimierung Hilfsstrom



2-7 ~~20~~ Liter Heizöl pro m<sup>2</sup> Wohnfläche



Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

$h > 60\%$   
bzw.  $h > 80\%$

Wärmeschutzverglasung

2 bzw. 3 Scheiben im wärme-gedämmten Rahmen

Hochwirksamer Wärmeschutz

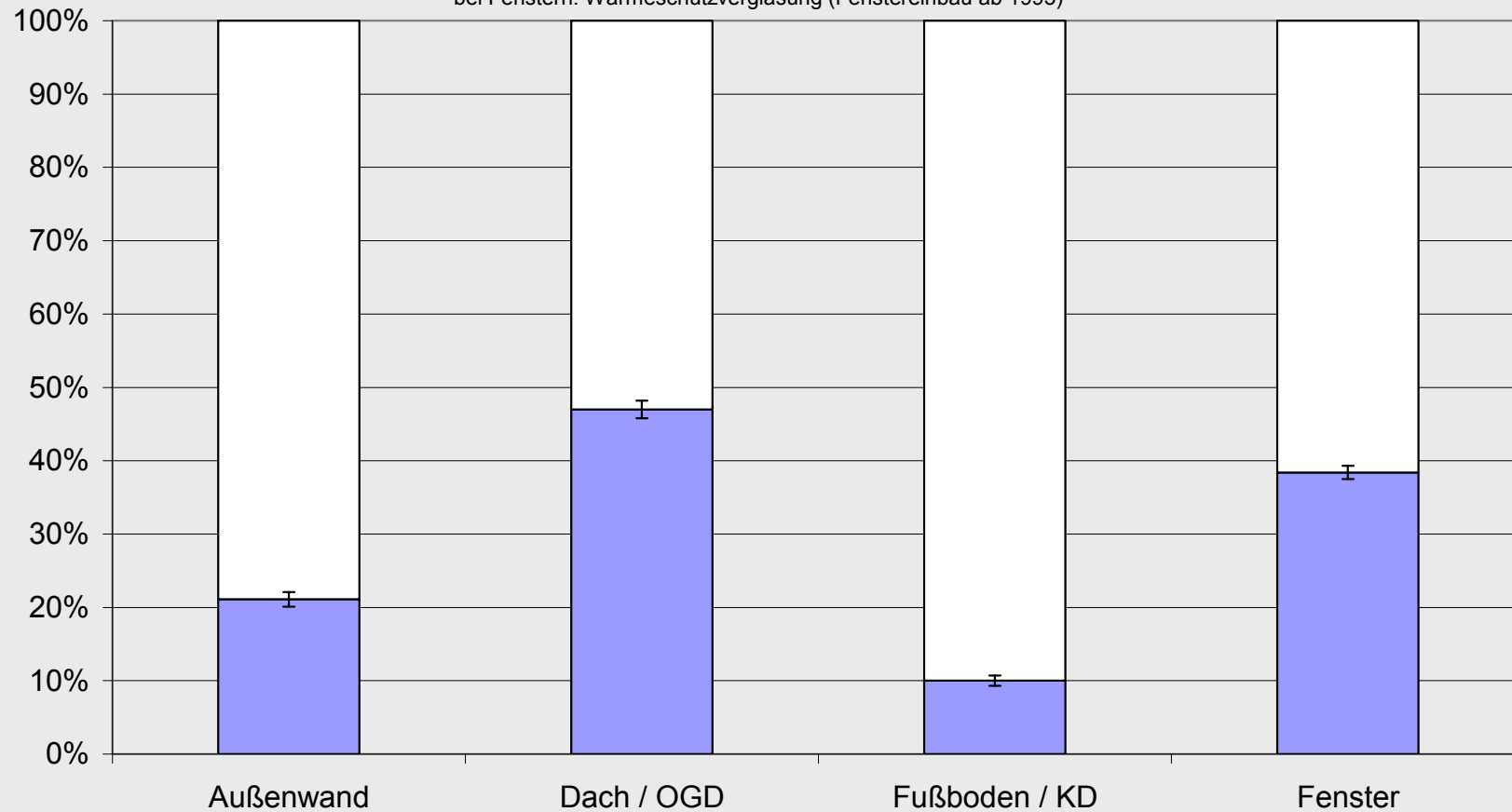
Dämmstärke 15 bis 30 cm bzw. 25 bis 40 cm

Hohe Dichtigkeit:  $n_{50} \leq 1,0$  1/h  
bzw.  $n_{50} \leq 0,6$  1/h

# Stand der energetischen Sanierung

## Altbau (Baujahr bis 1978): Nachträglich gedämmte Bauteilfläche

bei Fenstern: Wärmeschutzverglasung (Fenstereinbau ab 1995)



OGD: Obergeschossdecke, KD: Kellerdecke

Fehlerangaben (z. B. Fehlerbalken): statistischer Standardfehler

- Mit nur knapp 1 % Sanierungsquote können die Klimaschutzziele nicht erreicht werden.
- Wirtschaftlich sind v.a. Maßnahmen an ohnehin erneuerungsbedürftigen Bauteilen (Kopplungsprinzip).
- Die Erreichung der Klimaschutzziele verlangt aber auch „vorgezogene Modernisierungen“. Hierfür ist Förderung notwendig.
- Steigende Energiepreise können die Kalkulation in Zukunft ändern.
- Angesichts der geringen Modernisierungsrate ist der „energetische Anteil“ an den aktuellen Preisanstiegen im Einzelfall hoch, im Mittel sehr gering. Die aktuellen Preisanstiege sind marktbedingt.

# 3

**Wirkung auf Niedrigeinkommensbezieher**

# Nachfrageseite: Der Niedrigeinkommensbereich (2009)



8,3 Mio. HH im Niedrigeinkommensbereich  
20 % der HH

SGB II  
3,6 Mio. HH

Wohngeld  
1,0 Mio. HH

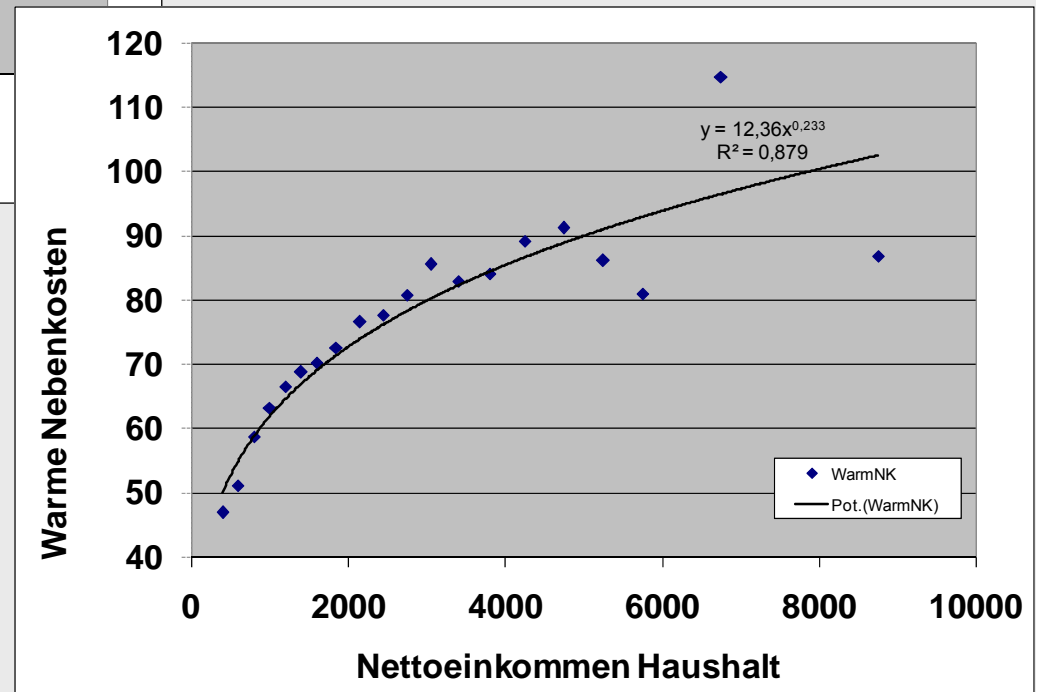
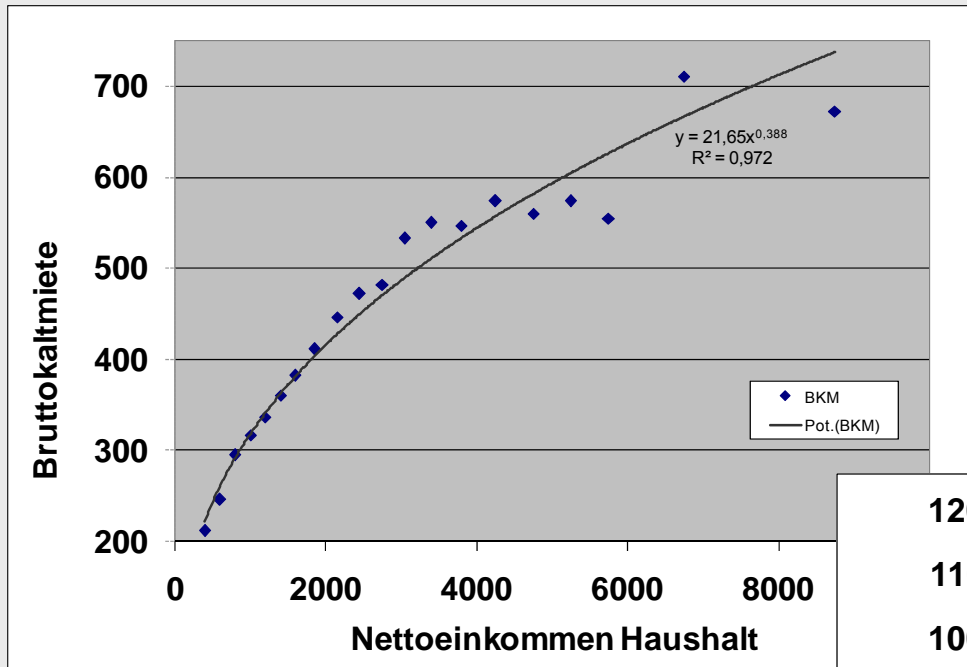
Sonstige\*  
3,0 Mio. HH

SGB XII  
0,6 Mio. HH

Asylbewerber  
0,1 Mio. HH

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

# Nachfrageseite: Miet- und Heizkostenbelastung



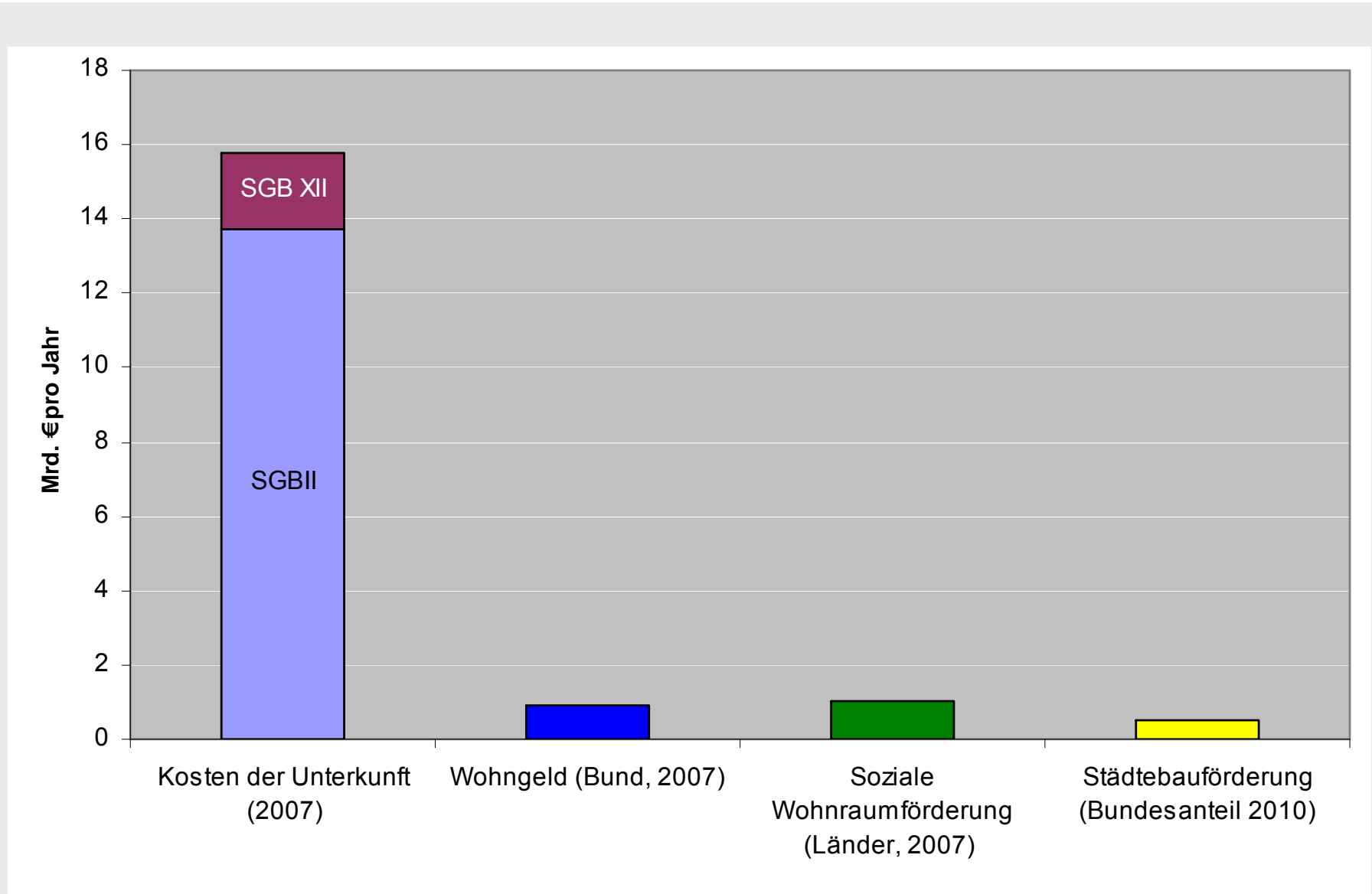
**Die Miet- und Heizkostenbelastung steigt degressiv mit dem Einkommen -> Preissteigerungen treffen Ärmere besonders**

# 4

## Existierende Instrumente



# Wohnungspolitische Instrumente

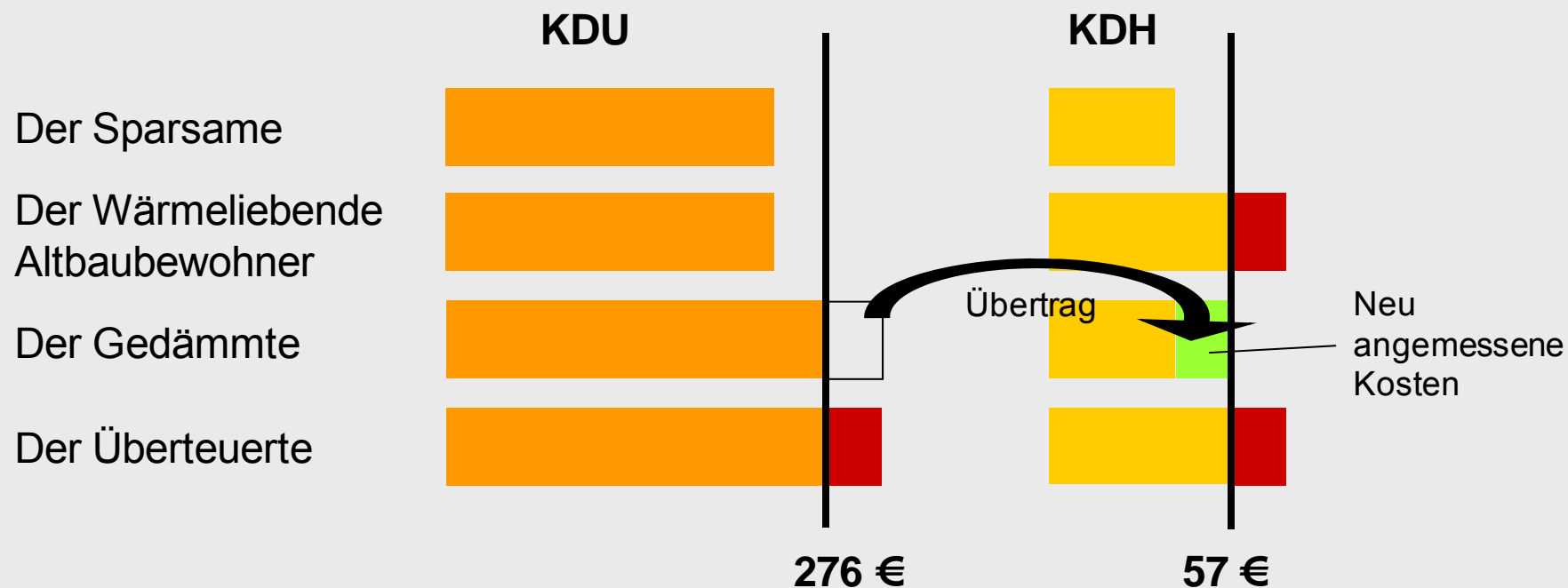


Quelle: BBSR / BMVBS / A&K 2009

	<b>SGB II / XII</b>	<b>Wohngeld</b>
Funktionsweise	Erstattung der tatsächlichen Kosten bis zu einer Angemessenheitsgrenze	Zuschuss in Abhängigkeit von Miethöhe, Einkommen und Haushaltsgröße
Anreiz zum günstigen Wohnen?	Unterhalb der Angemessenheitsgrenze keiner (Ersparnis erhält Leistungsträger)	Vorhanden (Ersparnis erhält überwiegend der Leistungsempfänger)
Anreiz zum Energiesparen?	Unterhalb der Angemessenheitsgrenze keiner (Ersparnis erhält Leistungsträger)	Vorhanden (Ersparnis erhält der Leistungsempfänger)
Anreiz zur energetischen Sanierung?	Gefahr, dass Wohnungen unangemessen werden	In jedem Fall bei Warmmietenneutralität

# Aktuelle Baustelle: Wechselwirkungen zwischen Unterkunfts- und Heizkosten abbilden

## Übertragungsmöglichkeit auf Antrag mit Nachweis (Modell Bielefeld, Stadt Offenbach)



# 5

**Aktuell diskutierte Instrumente**

- Preise deckeln (Nachteil: investitionshemmende Wirkung)
  - Mietrecht (Neuvertragsmietbremse, Modernisierungsumlage, Kappungsgrenze)
  - Kommunale Wohnungswirtschaft als Instrument einsetzen
  - Belegungsbindungen im Bestand kaufen
- Preissteigerungen ausgleichen (Nachteil: wirkt preistreibend)
  - Kosten der Unterkunft (erhöhen, Übertragung von Heizkosten bei Sanierung ermöglichen, Ansätze zur Pauschalierung)
  - Wohngeld (erhöhen, energetische Aspekte berücksichtigen)
- Angebot ausweiten (Nachteil: Flächenverbrauch)
  - Bau- und Planungsrecht (Flächen ausweisen, mehr Dichte zulassen)
  - Sozialer Wohnungsbau

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**  
**Iris Behr**

**Kontakt: [i.behr@iwu.de](mailto:i.behr@iwu.de)**  
**[www.iwu.de](http://www.iwu.de)**