# Wohnungspolitik ökologisch und sozial gestalten –

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

Bearbeitung:

Dr. Immanuel Stieß

Victoria van der Land

Esther Schietinger

Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE)

Frankfurt am Main, Mai 2011

Im Auftrag von

# Inhalt

**1 Hintergrund und Ziel der Studie** ..... 5

**2 Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren für eine nachhaltige Wohnungsversorgung in Luxemburg** ..... 7

2.1 Bevölkerungsentwicklung in Luxemburg ..... 7
Wachsende Bevölkerung v.a. durch Migrationsgewinne ..... 7
Zunehmender Wohnungsbedarf durch kleinere Haushalte ..... 8

2.2 Einkommenssituation und -verteilung ..... 8

2.3 Armutsrisiko und Armutsrate ..... 9

2.4 Wohnungsbestand ..... 11
Überwiegende Ausstattung mit Zentralheizungen ..... 12
Instandhaltungsrückstände bei Mietwohnungen ..... 12
Größte Wohnfläche in Europa ..... 13

2.5 Wohnform ..... 15

2.6 Wohnstatus ..... 16
Wohneigentum als verbreitete Form des Wohnens in Luxemburg ..... 16
Unzureichendes Angebot an Sozialwohnungen ..... 16
Geringes Angebot an großflächigen Mietwohnungen ..... 17

2.7 Wohnstatus und Einkommen ..... 18

2.8 Wohnkosten ..... 19
Kaufpreise und Mietkosten ..... 19
Entwicklung der Wohn- und Heizkosten von 2002 bis 2010 ..... 20
Belastung durch Ausgaben für Wohnung, (Wasser, Strom, Gas und sonstige Brennstoffe) ..... 21

2.9 Zufriedenheit mit der Wohnsituation ..... 24

2.10 Wohnsituation der portugiesischen Bevölkerung Luxemburgs ..... 26

**3 Sozial-ökologische Bewertung des bestehenden wohnungspolitischen Instrumentariums** ..... 28

3.1 Energieeffizienz und erneuerbare Energien ..... 28
3.1.1 Ordnungsrecht ..... 29
3.1.2 Förderprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien ..... 33
3.1.3 Informations- und Beratungsangebote ..... 36

3.2 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ..... 39
3.2.1 Kapitalbeihilfen ..... 41
3.2.2 Zinszuschüsse ..... 45
3.2.3 Steuerliche Vergünstigungen ..... 47
3.2.4 Fazit ..... 49

3.3 Staatliche Leistungen im Mietbereich ....51
3.3.1 Sozialer Wohnungsbau ....51
3.3.2 Beihilfen und Zuschüsse im Mietwohnungsbereich ....53

**4 Empfehlungen zur ökologischen und sozialen Weiterentwicklung des wohnungspolitischen Instrumentariums** ....57

4.1 Wirksamere Umsetzung klimapolitischer Anforderungen im Gebäudebereich ....57
4.1.1 Erhöhte Anforderungen und verbesserte Umsetzung der „Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden“ ....57
4.1.2 Weiterentwicklung des Energiepasses ....59

4.2 Verbesserte Informations- und Beratungsangebote für energieeffizientes Bauen und Sanieren ....60
4.2.1 Verbesserte Transparenz über Informations- und Beratungsangebote....60
4.2.2 Gebietsbezogene Informationskampagnen zur Sensibilisierung von Eigenheimsanierern....61
4.2.3 Zielgruppenbezogene Informations- und Beratungsangebote für energetische Sanierung in Selbsthilfe ....62
4.2.4 Verbesserte Qualitätssicherung der Energieberatung ....63

4.3 Wohnungspolitische Förderinstrumente ....63
4.3.1 Übergreifende Prinzipien ....63
4.3.2 Attraktivere Fördermodalitäten und vereinfachte Abwicklung des Förderprogramms für besonders energieeffiziente Wohngebäude....67
4.3.3 Kapitalbeihilfen für selbstnutzende Eigentümer ....69
4.3.4 Zinssubvention und -bonifikation ....70
4.3.5 Verstärkte ressortübergreifende Kooperation ....72

4.4 Verbessertes Angebot an Mietwohnungen ....72
4.4.1 Neubau von energetisch, ökologisch und sozial hochwertigen Sozialwohnungen ..72
4.4.2 Temporäre Mobilisierung leerstehender Wohnungen und Häuser für einkommensschwache Haushalte....73
4.4.3 Weiterentwicklung der Beihilfen und Leistungen im Mietbereich ....74

4.5 Innovative Ansätze zur Bekämpfung der Energiearmut ....76
4.5.1 Sensibilisierung und Beratung von Haushalten für eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ....76
4.5.2 Kommunales Finanzierungscontracting....77

4.6 Ausblick....78

**5 Literatur** ....80

**6 Danksagung**....84

**7 Anhang** ....85

# 1 Hintergrund und Ziel der Studie

Der Bereich Bauen und Wohnen hat eine Schlüsselbedeutung für die Inanspruchnahme von Ressourcen, Flächen und Energie und ist für einen erheblichen Teil der Emissionen von Treibhausgasen in der EU27 verantwortlich. Zugleich besitzt dieser Bereich eine herausragende soziale Funktion, da die Versorgung mit angemessenem Wohnraum eine entscheidende Voraussetzung für die Lebensqualität und die soziale Integration der Bevölkerung bildet. Konzepte für eine nachhaltige Wohnungsbaupolitik stehen daher vor einer doppelten Herausforderung. Um den Anforderungen von Umwelt- und Klimaschutz gerecht zu werden, muss die Wohnungsbaupolitik stärker an energetischen und ökologischen Kriterien ausgerichtet werden. Zugleich müssen aber auch gesellschaftliche Trends, wie die gestiegene berufliche Flexibilitäts- und Mobilitätsanforderungen und gewandelte Einstellungen zum Wohnen und zum Wohneigentum sowie soziale und soziodemographische Veränderungen, wie der gestiegene Anteil an Zuwanderern und eine zunehmende soziale Polarisierung der Bevölkerung angemessen berücksichtigt werden. Ein zentrales Anliegen dieser Studie ist es daher, beispielhaft zu illustrieren, wie ökologische und soziale Ziele in einem integrativen Ansatz enger miteinander verknüpft werden können.

Eine Orientierung bietet der 1998 vorgelegte Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestags (Dt. Bundestag 1998). Die Enquete-Kommission geht von einem mehrdimensionalen Ansatz aus, der eine Gleichrangigkeit von ökologischer, ökonomischer und sozialer Dimension betont („Drei-Säulen-Ansatz“). Neben ökologischen Zielen wie der Verringerung der im Bereich Bauen und Wohnen verursachten $CO_2$-Emissionen, der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Verringerung von Stoffströmen werden dort auch explizit soziale Ziele einer nachhaltigen Wohnungspolitik benannt: Von besonderer Bedeutung sind dabei die Sicherung bedarfsgerechten Wohnraums nach Alter und Haushaltsgröße, erträgliche Wohn- und Energiekosten auch für Haushalte mit geringeren Einkommen, die Schaffung eines geeigneten Wohnumfeldes, die Förderung eines „Gesunden Wohnen“ innerhalb wie außerhalb der Wohnung sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen in Bau- und Wohnungswirtschaft.

Die Wohnungsbaupolitik in Luxemburg steht derzeit vor einer mehrfachen Herausforderung: Etwa 30 Prozent der $CO_2$-Emissionen in Luxemburg entstehen durch das Beheizen von Gebäuden und die Bereitstellung von Warmwasser (Quelle: Partenariat). Eine Verringerung dieser Emissionen stellt einen wesentlichen Schritt zur Reduzierung klimaschädlicher Treibhausgase dar. Eine nachhaltige Wohnungspolitik kann daher einen wichtigen Beitrag zu einer vorsorgeorientierten Klimaschutzpolitik in Luxemburg leisten und trägt zugleich zur Umsetzung der internationalen klimapolitischen Verpflichtungen Luxemburgs bei.

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 stellen insbesondere für gering verdienende Haushalte eine deutliche Belastung dar. Der absehbare weitere Anstieg der Energiepreise stellt für die Bewohner schlecht gedämmter Gebäude und Wohnungen ein erhebliches finanzielles Risiko dar. Neben einer verbesserten Ener-

gieeffizienz von Neubauten kommt dabei der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands eine zentrale Bedeutung zu.

Die bisherige Wohnungsbaupolitik in Luxemburg ist auf das Ziel der Bildung von Wohneigentum ausgerichtet. Der Mietwohnungsbau spielt dagegen bislang nur eine untergeordnete Rolle für die Wohnungsversorgung in Luxemburg. Angesichts hoher Immobilienpreise ist absehbar, dass der Mietsektor künftig eine deutliche größere Bedeutung für die Wohnungsversorgung in Luxemburg erhalten wird. Dies gilt insbesondere für Haushalte mit geringerem Einkommen. Angesichts veränderter Einstellungen zum Wohneigentum und einer zunehmenden beruflichen und räumlichen Mobilität erscheint das Wohnen zur Miete aber auch für andere Einkommensgruppen attraktiv. Hinzu kommt, dass angesichts staatlicher Sparzwänge die bisherige Förderung des Wohnungsbaus in Luxemburg insgesamt auf dem Prüfstand steht. Angesichts hoher Immobilienpreise stellt sich die Frage, inwiefern die verfügbaren Mittel künftig zielgerichteter verwendet werden müssen, um die Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen zu sichern und diese Gruppe von hohen Wohn- und Energiekosten zu entlasten. Dies unterstreicht die Bedeutung sozialer Kriterien bei einer Neuorientierung der Wohnungsbaupolitik.

Angesichts dieser engen Verschränkung von klima-, wohnungs- und sozialpolitischen Zielen haben die Auftraggeber, die Chambre des Salariès Luxembourg (CSL) der Mouvement Ecologique Luxembourg und die Caritas Luxembourg das Institut für sozial-ökologische Forschung (ISOE) damit beauftragt, Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung des wohnungsbaupolitischen Instrumentariums des Großherzogtums Luxemburg unter besonderer Berücksichtigung ökologischer und sozialer Kriterien zu erarbeiten. Für die Bearbeitung dieser Themenstellung sind die folgenden Fragen leitend:

- 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? (Strategien gegen „Energiearmut“)
- Wie können ökologische Maßnahmen nach sozialen Kriterien ausgerichtet werden

In einer Problemanalyse werden zunächst die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Wohnungspolitik in Luxemburg dargestellt (Kapitel 3). In einem weiteren Schritte werden die Instrumente und Ansätze für eine nachhaltige Wohnungspolitik in Luxemburg erfasst und qualitativ unter ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitskriterien bewertet (Kapitel 4). Der Schwerpunkt liegt dabei zunächst auf einer Bestandsaufnahme und der Identifikation von Defiziten. Aufbauend auf dieser Problemanalyse werden beispielhaft Ansatzpunkte für die Integration von ökologischen und sozialen Aspekten in das bestehende wohnungsbaupolitische Instrumentarium aufgezeigt (Kapitel 5). Mit dieser Problemanalyse soll zum einen eine Grundlage für die Diskussion über Kriterien und Ziele einer Neuausrichtung wohnungsbaupolitischer Instrumente in Luxemburg gegeben werden. Zum anderen sollen exemplarische Ansatzpunkte für eine Optimierung und Weiterentwicklung des bestehenden wohnungsbaupolitischen Instrumentariums aufgezeigt werden.

# 2 Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren für eine nachhaltige Wohnungsversorgung in Luxemburg

## 2.1 Bevölkerungsentwicklung in Luxemburg

***Wachsende Bevölkerung v.a. durch Migrationsgewinne***

Luxemburg wies in den vergangenen Jahren nach Spanien und Irland das höchste Bevölkerungswachstum in Europa auf. In den letzten fünf Jahren ist die Bevölkerung durchschnittlich um 8.200 Personen jährlich gewachsen. Im Jahr 2010 hat die Bevölkerungszahl erstmals die Schwelle von 500.000 überschritten und betrug 502.100 Personen (Statec 2010a; eigene Berechnung).

Der größte Anteil des Bevölkerungswachstums entfällt auf Migrationsgewinne. Als Folge nimmt der Anteil der AusländerInnen an der Gesamtbevölkerung stetig zu und liegt derzeit bei 43,1 Prozent (Statec 2010a). Die größten Zuwanderungsgewinne stammen typischerweise nicht aus den unmittelbaren Nachbarländern Luxemburgs, sonder v.a. aus Ländern, aus denen ein tägliches Einpendeln nicht möglich ist. Die stärkste Gruppe an Zuwanderern stellen portugiesische Staatsbürger (vgl. Tabelle 1). Diese Gruppe ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen und hatte im Jahr 2010 einen Anteil von 16 Prozent an der Gesamtbevölkerung. Dies ist mehr, als der Anteil von Zuwanderern aus Frankreich, Belgien und Deutschland, der zusammen 11 Prozent betrug.

**Tabelle 1: Bevölkerungszahl in Luxemburg 2001 bis 2010**

| Population\ Année | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Population totale | 439,5 | 444,1 | 448,3 | 455 | 461,2 | 469,1 | 476,2 | 483,8 | 493,5 | 502,1 |
| Femmes | 223 | 225,2 | 227,3 | 230,3 | 233,1 | 237 | 240,4 | 244,2 | 248,7 | 252,7 |
| Luxembourgeois | 277,2 | 277,3 | 277,6 | 277,2 | 277,5 | 277,8 | 277,9 | 277,9 | 278 | 285,7 |
| Étrangers | 162,3 | 166,7 | 170,7 | 177,8 | 183,7 | 191,3 | 198,3 | 205,9 | 215,5 | 216,4 |
| Portugais | 58,7 | 59,8 | 61,4 | 64,9 | 67,8 | 70,8 | 73,7 | 76,6 | 80 | 79,8 |
| Français | 20 | 20,9 | 21,6 | 22,2 | 23,1 | 24,1 | 25,2 | 26,6 | 28,5 | 29,7 |
| Belges | 14,8 | 15,4 | 15,9 | 16,2 | 16,3 | 16,5 | 16,5 | 16,5 | 16,7 | 16,7 |
| Allemands | 10,1 | 10,1 | 10,2 | 10,5 | 10,8 | 10,9 | 11,3 | 11,6 | 12 | 12 |
| Étrangers en % | 36,9 | 37,5 | 38,1 | 39,1 | 39,8 | 40,8 | 41,6 | 42,6 | 43,7 | 43,1 |

Quelle: Statec 2010a: Etat de la Population

Auch für die kommenden Jahre wird eine Fortsetzung dieser dynamischen Bevölkerungsentwicklung erwartet. Die vom Wohnungsbauministerium erstellte Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2007 geht in einer mittleren Variante für das Jahr 2021 von einer Bevölkerungszahl von etwa 545.000 Einwohner aus (Department du Logement 2007).

Das Medianalter in Luxemburg beträgt 38,6 Jahre und liegt somit deutlich unter dem EU Durchschnitt von 40,3 Jahren. 68,1 Prozent der Bevölkerung sind im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren, 90.400 Personen (18%) haben dieses Alter noch nicht erreicht, 70.300 Personen (14%) sind 65 Jahre oder älter (Statec 2009: 10; eigene Berechnungen).

***Zunehmender Wohnungsbedarf durch kleinere Haushalte***

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Luxemburg lag 2008 bei etwas über 2,4 Personen (2001 waren es noch 2,5 Personen pro Haushalt) und damit minimal über dem EU Durchschnitt, der ebenfalls mit 2,4 Personen angegeben wird (Europäische Kommission 2010: 205). Die 483.800 Einwohner Luxemburgs lebten somit in 188.600 Haushalten. Dieser Trend zur Haushaltsverkleinerung wird sich voraussichtlich fortsetzen und den Wohnungsbedarf zusätzlich erhöhen. Die Wohnungsbedarfsprognose aus dem Jahr 2007 geht davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis zum Jahr 2021 auf 2,3 verringern wird. Je nach den zugrundegelegten Szenarioannahmen entspricht dies im Jahr 2021 einer Anzahl von 219.000 bis 240.000 Haushalten (Department du Logement 2007). Daraus ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 1.400 bis 2.700 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr.

## 2.2 Einkommenssituation und -verteilung

Die Bevölkerung Luxemburgs hatte 2008 mit 30.916 Euro pro Haushalt das EU weit höchste Medianeinkommen. Dieses lag deutlich über dem Durchschnitt Europas, der im EU 27-Vergleich bei 14.637 Euro lag. Damit liegt das mittlere Einkommen in Luxemburg deutlich über dem der Nachbarländer; (Belgien; 17.993; Deutschland: 18.304; Frankreich: 17.568 Euro) (Eurostat 2010: ilc_di04-Durchschnittliches und Median-Einkommen).

Verglichen mit anderen europäischen Ländern weist Luxemburg eine vergleichsweise ausgeglichene Einkommensverteilung auf. Bei der Berechnung der Ungleichheit auf Grundlage des Verhältnisses zwischen oberem und unterem Quintil (S80S20), also dem Vergleich des Gesamteinkommens der 20 Prozent einkommensstärksten Personen eines Landes (oberstes Quintil) zum Gesamteinkommen der 20 Prozent einkommensschwächsten Personen (unterstes Quintil), ergibt sich 2008 für Luxemburg ein Wert von 4,1. Der EU 27-Durchschnitt liegt bei 5,0 (EU 15 4,9). Die Werte der Nachbarländer Belgien, Deutschland und Frankreich liegen bei 4,1, 4,8 bzw. 4,2 (Eurostat 2010: ilc_di11-S80S20 Einkommensquintilverhältnis).[1]

Die Studie trägt den rezentesten Zahlen über die Einkommensverteilung und das Armutsrisiko in Luxemburg noch nicht Rechnung, was die globalen Feststellungen der Punkte 2.2. und 2.3 nicht in Frage stellt. Hierzu ist jedoch zu bemerken, dass im Jahre 2009 in Luxemburg eine substantielle Verschlechterung stattgefunden hat, das heißt die Einkommensverteilung wurde ungerechter und das Armutsrisiko hat zugenommen.[2]

---

[1] Ein weiteres Maß zur Berechnung der Ungleichverteilung von Einkommen ist der sogenannte Gini-Koeffizient. Dieser Indikator gibt das Verhältnis der kumulativen Bevölkerungsanteile nach Einkommensniveau zum kumulativen Anteil des von ihnen erzielten Gesamteinkommens an. Auch hier gehört Luxemburg zu den EU-Ländern mit den niedrigsten Werten und weist somit in Relation zu den anderen Ländern eine geringere Ungleichverteilung der Einkommen auf. Der Koeffizient für Luxemburg ist 27,7, von den Nachbarländern unterschreitet nur Belgien mit 27,5 diesen Wert. Deutschland erhält einen Wert von 30,2, Frankreich von 28,1; die EU 27 einen Wert von 30,6, von dem auch die EU 15 sich nicht weit entfernen mit 30,4 (Eurostat 2010: ilc_di12-Gini-Koeffizient).

[2] Nach Angaben von Statec stieg der Anteil der armutsgefährdeten Bevölkerung im Jahr 2009 auf 14,9 Prozent. Im selben Jahr verschlechterte sich das Einkommensquintilverhältnis auf einen Wert von 4,3; der GINI-Koeffizient als Maß für die Ungleichverteilung von Einkommen betrug 0,292 (Statec 2011a, b).

Auch wenn Luxemburg statistisch und im europäischen Vergleich noch eine vergleichsweise gerechte Einkommensverteilung und ein geringes Armutsrisiko hat, ist jedoch in der Tendenz der letzten 10-15 Jahre festzustellen, dass man sich von dem Niveau der „gerechteren“ skandinavischen Ländern verabschiedet hat und Richtung europäisches Mittelfeld abgedriftet ist.

### 2.3 Armutsrisiko und Armutsrate

Eine geringere Ungleichverteilung der Einkommen im Vergleich zu anderen EU Staaten bedeutet nicht, dass es nicht gravierende Unterschiede zwischen den absoluten Beträgen der Haushaltseinkommen gibt. Auch in Luxemburg existieren Haushalte, die deutlich mehr als das Medianeinkommen zu Verfügung haben, andere müssen von einem geringeren Einkommen leben.

Ein statistisches Maß zur Bestimmung der relativen Armut in einer Gesellschaft ist die sogenannte Armutsrisikogrenze. Dieser Indikator ist definiert als 60 Prozent des nationalen Median-Äquivalenzeinkommens[3] (nach Sozialtransfers). Für Luxemburg ergibt sich für die Armutsrisikogrenze ein Wert von 18.550 Euro für alleinstehende Personen und 38.955 Euro für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern unter 14 Jahren (Eurostat 2010: ilc_li01-Armutsrisikogrenze). Damit ist die Armutsrisikogrenze in Luxemburg deutlich höher als in den Nachbarländern bzw. der gesamten EU 27. In Belgien liegen sie bei 10.791 Euro für Alleinstehende und 19.520 Euro für zwei Erwachsene mit zwei Kindern, in Deutschland werden sie bei 10.986 Euro und 21.050 Euro gezogen und in Frankreich bei 10.538 Euro und 17.520 Euro (Eurostat 2010: ilc_li01-Armutsrisikogrenze).

Der große Abstand, den Luxemburg in Bezug auf die Armutsrisikogrenze gegenüber den anderen EU Ländern aufweist, darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch in Luxemburg zahlreiche Haushalte von Armut bedroht sind. Im Jahr 2008 hatten 13,4 Prozent der Bevölkerung Luxemburgs ein Einkommen zur Verfügung, das unter dem als Armutsrisiko definierten Wert liegt (EU 27 16,5%) (vgl. Tabelle 2). Allerdings wiesen Länder wie die Niederlande mit 10,5 Prozent, Dänemark mit 11,8 Prozent und Schweden mit 12,2 Prozent geringere Armutsraten auf. Die unmittelbaren Nachbarländer lagen gleichauf oder etwas hinter Luxemburg zurück (Belgien 14,7%, Deutschland 15,2%, Frankreich 13,4%) (Eurostat 2010: ilc_li02-Quote der von Armut bedrohten Personen).

---

[3] Das Äquivalenzeinkommen ist das bedarfsgewichtete Haushaltsnettoeinkommen. Dies ist das Einkommen, das einem Haushalt nach Abzug von Steuern und Abgaben unter Anrechnung von Sozialtransfers im Jahr zur Verfügung steht. Um die Einkommen unterschiedlicher Haushaltstypen miteinander vergleichen zu können, wird für jedes Haushaltsmitglied ein Gewichtungsfaktor gewählt.

**Tabelle 2: Quote der von Armut bedrohten Personen an der Gesamtbevölkerung**

| Land\Jahr | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EU (27 Länder) | : | : | : | : | 15,9 | 16,1 | 16,7 | 16,5 |
| EU (15 Länder) | 15 | : | 15 | 17 | 15,7 | 16,0 | 16,5 | 16,4 |
| Belgien | 13 | : | 15,4 | 14,3 | 14,8 | 14,7 | 15,2 | 14,7 |
| Deutschland | 11 | : | : | : | 12,2 | 12,5 | 15,2 | 15,2 |
| Frankreich | 13 | 12 | 12 | 13,5 | 13,0 | 13,2 | 13,1 | 13,4 |
| Luxemburg | 12 | : | 11,9 | 12,7 | 13,7 | 14,1 | 13,5 | 13,4 |

Quelle: ilc_li02-Quote der von Armut bedrohten Personen

Bestimmte Bevölkerungsgruppen sind besonders stark von der Einkommensarmut betroffen. Junge Menschen sind häufiger dem Armutsrisiko ausgesetzt als Ältere. Im Jahr 2008 lebte fast jede fünfte Person zwischen 0 und 16 Jahren in einem Haushalt, dessen Einkommen unterhalb der Armutsschwelle lag. Im Vergleich dazu sind Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 64 Jahren wesentlich seltener von Armut betroffen. Ihre Armutsrate liegt mit 12,9 Prozent etwas unterhalb der durchschnittlichen Armutsrate von 13,4 Prozent. Ältere Personen ab 65 Jahren sind mit 5,4 Prozent deutlich seltener von Armut betroffen (Eurostat 2010: ilc_li02-Quote der von Armut bedrohten Personen).

**Tabelle 3: Armutsrisikorate und Haushaltsstruktur in Luxemburg 2005-2008**

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|
| Ménages avec enfant(s) à charge | **18%** | **17%** | **17%** | **17%** |
| 2 adultes avec 1 enfant à charge | 12% | 10% | 10% | 11% |
| 2 adultes avec 2 enfants à charge | 18% | 15% | 14% | 14% |
| 2 adultes avec 3 enfants ou plus à charge | 21% | 25% | 25% | 26% |
| Isolé avec enfant(s) à charge | 33% | 49% | 45% | 44% |
| Ménages sans enfant à charge | **8%** | **10%** | **9%** | **8%** |
| Isolé | 16% | 17% | 15% | 14% |
| Isolé femme | 16% | 16% | 13% | 13% |
| Isolé homme | 15% | 19% | 17% | 15% |
| Isolé de moins de 65 ans | 20% | 22% | 17% | 17% |
| Isolé de 65 ans et plus | 7% | 8% | 11% | 8% |
| 2 adultes de moins de 65 ans sans enfant à charge | 6% | 8% | 8% | 8% |
| 2 adultes dont au moins 1 est âgé de 65 ans et plus sans enfant à charge | 8% | 7% | 5% | 3% |

Quelle: CSL 2010: 27

Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende und alleinlebende Personen sind überdurchschnittlich von Armut betroffen (vgl. Tabelle 3). Jede vierte Familie mit 3 und mehr Kindern lebt unterhalb der Armutsschwelle. Besonders groß ist das Armutsrisiko für Alleinerziehende. Im Jahr 2008 waren 44 Prozent aller Haushalte in dieser Gruppe von Armut bedroht (CSL 2010: 27). Insgesamt gilt, dass Familien mit Kindern generell stärker von Armut bedroht sind als Paa-

re ohne Kinder. Am geringsten ist das Armutsrisiko bei Haushalten, in denen sich mindestens eine Person bereits im Ruhestand befindet.

**Festgehalten werden kann, dass insbesondere für kinderreiche Familien und Alleinerziehende ein erhöhter Bedarf an erschwinglichem familienfreundlichem Wohnraum besteht. Aufgrund ihres geringen Einkommens haben diese Gruppen besondere Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und sind auf den Sozialen Wohnungsbau bzw. staatliche Unterstützungsleistungen bei der Finanzierung einer angemessenen Unterkunft angewiesen.**

## 2.4 Wohnungsbestand

Die aktuellen Daten zum Wohnungsbestand beruhen auf den Ergebnissen der Volkszählung aus dem Jahr 2001 und ihrer Fortschreibung. Demnach gab es im Jahr 2001 in Luxemburg 171.000 Wohnungen. Geht man davon aus, dass pro Jahr etwa 2.000–3.000 Wohnungen in Luxemburg neu errichtet wurden, so dürfte der Wohnungsbestand im Jahr 2010 bei ca. 192.500 Wohnungen liegen. (Ewringmann 2007; eigene Berechnung)

Bei der Volkszählung im Jahr 2001 wurden auch Daten zum Baujahr und der Ausstattung des Wohnungsbestands erhoben (vgl. Tabelle 4). Bezogen auf das Jahr 2001 waren 11,8 Prozent der Gebäude vor dem Jahr 1919 errichtet worden. 14,8 Prozent des Wohnungsbestands stammen aus dem Zeitraum von 1919 bis 1945. Der überwiegende Teil der Wohnungen wurde nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Auf die Baujahre 1946 bis 1960 gehen 15,2 Prozent des Bestands von 2001 zurück. Zwischen 1961 und 1970 wurden 11,9 Prozent des Bestands errichtet, von 1971 bis 1980 15,1 Prozent. Aus den Jahren 1981 bis 1991 gingen mit 11,7 Prozent etwas weniger Gebäude hervor, seit 1991 bis zum Erhebungszeitpunkt 2001 wurden 17,2 Prozent der Gebäude errichtet (Statec 2003: Tab 5.2b).

**Tabelle 4: Privater Wohnungsbestand 2001 - Baujahre und Nutzungsart**

| | | Régime d'occupation | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Surface | Tous régimes | Propriétaire | Logé à titre gratuit | Locataire d'un logement loué vide | Locataire d'un logement loué meublé | Sous-locataire | Autre régime | Sans indication |
| Ménages considérés | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| Avant 1919 | 11.8 | 12.2 | 18.3 | 10.0 | 13.5 | 14.1 | 17.3 | 8.5 |
| 1919-1945 | 14.8 | 14.1 | 17.8 | 15.4 | 18.8 | 24.7 | 18.3 | 15.9 |
| 1946-1960 | 15.2 | 14.1 | 18.4 | 17.6 | 16.2 | 19.0 | 15.6 | 18.7 |
| 1961-1970 | 11.9 | 11.3 | 12.7 | 13.5 | 11.1 | 10.1 | 8.3 | 14.8 |
| 1971-1980 | 15.1 | 15.6 | 12.4 | 14.2 | 14.8 | 10.4 | 8.8 | 14.6 |
| 1981-1990 | 11.7 | 13.1 | 8.3 | 8.8 | 8.3 | 6.4 | 18.1 | 7.8 |
| 1991-1995 | 9.5 | 9.9 | 5.3 | 9.4 | 9.0 | 6.0 | 4.5 | 8.0 |
| 1996 et après | 7.7 | 8.2 | 4.1 | 7.8 | 4.6 | 3.9 | 7.0 | 5.7 |
| Sans indication | 2.2 | 1.5 | 2.6 | 3.3 | 3.7 | 5.3 | 2.1 | 6.1 |

Quelle: Statec 2003: 119, Tab. 5.2b

Betrachtet man die Nutzung der Gebäude, so lassen sich zwischen vermieteten und von Eigentümern selbst genutzten Wohnungen nur geringe Unterschiede in der Altersstruktur der Gebäude feststellen (Statec 2003: Tab 5.2).

### *Überwiegende Ausstattung mit Zentralheizungen*

Fast alle Wohnungen in Luxemburg verfügen über eine Zentralheizung. 96,8 Prozent der in der Erhebung von 2001 erfassten Wohneinheiten sind mit einer solchen Heizung ausgestattet (vgl. Tabelle 5). Die wichtigsten Energieträger für Wohnungen mit einer Zentralheizung sind Öl (49,6 Prozent) und Gas (44,5 Prozent), 3,0 Prozent der Wohnungen werden durch elektrische Zentralheizungen beheizt. Die übrigen 5.246 Wohnungen werden durch Einzelöfen beheizt. In diesem Segment werden v.a. Strom und Holz als Energieträger genutzt (Elektrizität 33,8 Prozent, Holz 24,8 Prozent). Mit Ausnahme von Holz spielten Erneuerbare Energieträger im Jahr 2001 nur eine marginale Rolle. Lediglich in 19 der 161.530 Wohnungen, von denen es Angaben zur Heiztechnik gibt, wurde Sonnenenergie zur Wärmebereitung genutzt (vgl. Statec 2003).

**Tabelle 5: Heiztechnik in Wohnungen Absolute Werte**

| | Ménages | | | Nombre d'occupants | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mode de chauffage<br>Combustible principal | Total | Propriétaires | Autres | Total | dans les logements occupés par le propriétaire | dans d'autres logements |
| Ménages et personnes considérés | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| Chauffage central | 96.8 | 96.8 | 96.7 | 96.7 | 97.0 | 96.0 |
| Fuel | 48.0 | 49.0 | 45.9 | 49.2 | 50.5 | 45.9 |
| Gaz naturel, gaz liquéfié | 43.1 | 43.0 | 43.2 | 42.0 | 41.9 | 42.3 |
| Electricité | 2.9 | 2.8 | 3.1 | 2.7 | 2.5 | 3.1 |
| Bois | 0.5 | 0.5 | 0.4 | 0.6 | 0.6 | 0.6 |
| Energie solaire | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Autre combustible | 0.3 | 0.2 | 0.7 | 0.4 | 0.2 | 0.9 |
| Sans indication | 2.0 | 1.3 | 3.4 | 1.9 | 1.4 | 3.2 |
| Autre mode de chauffage | 3.2 | 3.2 | 3.3 | 3.3 | 3.0 | 4.0 |
| Fuel | 0.6 | 0.5 | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 0.9 |
| Gaz naturel, gaz liquéfié | 0.6 | 0.6 | 0.7 | 0.6 | 0.5 | 0.7 |
| Electricité | 1.1 | 1.2 | 1.0 | 1.1 | 1.1 | 1.0 |
| Bois | 0.8 | 0.8 | 0.8 | 0.9 | 0.8 | 1.1 |
| Energie solaire | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Autre combustible | 0.1 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.2 |
| Sans indication | 0.1 | 0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 |

Quelle: Statec 2003: 119, Tab. 5.4

Die Nutzungsart der Wohnungen hat nur wenig Einfluss auf die Heiztechnik – 31,1 Prozent der Wohnungen mit Zentralheizung werden als Mietwohnungen genutzt, bei den Wohnungen ohne Zentralheizung sind es 32,0 Prozent. Mietwohnungen, die seit dem Jahr 1961 errichtet worden sind, sind fast vollständig mit Zentralheizungen ausgestattet. Auch die älteren Mietwohnungen sind zu großen Teilen nachgerüstet worden. (Statec 2003: Tab. 5.5)

### *Instandhaltungsrückstände bei Mietwohnungen*

Obwohl sich die Altersstruktur der Gebäude nur geringfügig unterscheidet, weist der bauliche Zustand von vermieteten und selbst genutzten Immobilien erhebliche Unterschiede auf. Dies zeigt eine Erhebung von Statec (CEPS/INSTEAD 2011). Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten werden weitaus häufiger in Eigentumswohnungen als in vermieteten Wohnungen durchgeführt. Abgesehen von Malerarbeiten stellt der Austausch von Fenstern die am häufigsten ausgeführte Sanierungsmaßnahme dar. 4,5 Prozent der befragten Haushalte gaben an, im Jahr 2008 ein oder mehrere Fenster mit Einfachverglasung durch doppelt verglaste Fenster ersetzt zu haben. Während 6,3 Prozent der Eigentümer angaben, die Fenster erneuert zu haben, war dies bei lediglich 2,7 Prozent der befragten Mieter der Fall (vgl. Tabelle 6).

Ein ähnliches Verhältnis zeigt sich, wenn alle ausgeführten Maßnahmen betrachtet werden. Während 7,2 Prozent der Eigentümer Instandhaltungsarbeiten in ihrer Wohnungen durchgeführt hatten, waren das bei den Mietwohnungen nur 3,8 Prozent. In der Erhebung von Statec wurden weitere Sanierungsmaßnahmen untersucht. Diese betrafen die Umstellung der Heizung sowie die Erweiterung der Wohnung um ein oder mehrere Bäder oder WCs. Diese Sanierungsmaßnahmen spielten jedoch nur eine äußerst geringe Rolle. Zwischen vermieteten Wohnungen und Eigentumswohnungen zeigten sich keine Unterschiede (CEPS/INSTEAD 2011).

**Tabelle 6: Anteil von Haushalten mit durchgeführten Renovierungen in den letzten 12 Monaten nach Wohnstatus, 2008**

| | Modification du mode de chauffage | Changement des fenêtres | Tous types de rénovation |
|---|---|---|---|
| **Propriétaires** | 0,6% | 6,3% | 7,8% |
| **Accédants à la propriété** | 0,8% | 4,1% | 8,9% |
| **Locataires** | 0,8% | 2,7% | 3,8% |
| **Logés gratuitement** | 0,0% | 1,2% | 6,1% |
| **TOTAL des ménages** | 0,7% | 4,5% | 7,2% |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

***Größte Wohnfläche in Europa***

Luxemburg hatte 2001 mit 125 Quadratmetern die mit Abstand größte Wohnfläche pro Wohnungseinheit in Europa. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in den Nachbarländern sind deutlich niedriger und betragen in Deutschland und Belgien 86, in Frankreich 88 Quadratmeter. Bei Neubauten hat die Fläche allerdings schon auf 104 Quadratmeter abgenommen.

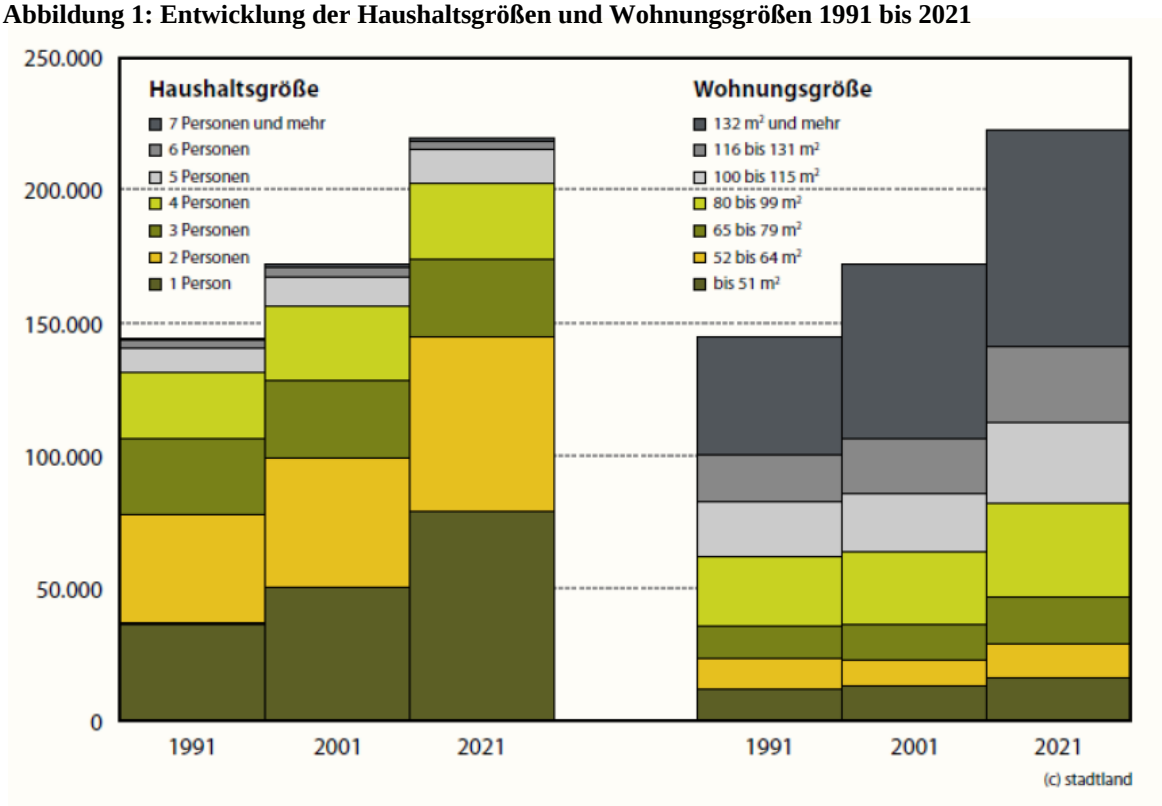
Auch die pro-Kopf Wohnfläche ist in Luxemburg überdurchschnittlich hoch. Im Jahr 2001 standen einer Person in Luxemburg durchschnittlich 50 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Allerdings gibt es je nach Haushaltsgröße erhebliche Unterschiede. Nach Angaben des Wohnungsbauministeriums stehen einer Person in einem Haushalt mit fünf Personen jeweils knapp 30 Quadratmeter zur Verfügung. Dagegen verfügt ein Einpersonenhaushalt im Durchschnitt über gut 80 Quadratmeter Wohnfläche (Ministère du Logement 2009: 13). Ein Grund dafür ist der hohe Anteil an Eigenheimen, die typischerweise eine große Wohnfläche aufweisen.

Diese vergleichsweise großen Wohnflächen bezeugen den hohen Lebens- und Einkommensstandard in Luxemburg. Sie verweisen aber auch auf eine einseitige Struktur des Wohnungsangebots, das vor dem Hintergrund des soziodemographischen Wandels der Gesellschaft als problematisch zu bewerten ist. Denn in den vergangenen Jahrzehnten haben sich Haushalts- und Wohnungsgrößen deutlich auseinanderentwickelt. Die Strukturen von Wohnungsangebot und Nachfrage sind durch gegenläufige Trends geprägt: Während die durchschnittliche Größe der Haushalte ständig sinkt, werden die neu gebauten Wohnungen immer größer. Nach Angaben des Plan Sectoriel waren im Jahr 1981 fast die Hälfte der Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte. 2001 betrug der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte bereits 58 Prozent. Im

Jahr 2021 werden zwei Drittel aller Haushalte in Ein- und Zweipersonenhaushalten leben (vgl. Abbildung 1). (Ministère du Logement 2009: 13)

**Gelingt es nicht, eine strukturelle Wende am Wohnungsmarkt herbeizuführen, werden sich Angebot und Bedarf weiter auseinanderentwickeln. Auf dieses Problem weist die Wohnungsbedarfsprognose von 2007 hin: Während im Jahr 2021 zwei Drittel aller Haushalte nur noch aus einer oder zwei Personen bestehen, wird dann die Hälfte der Wohnungen jedoch 116 Quadratmeter und mehr Wohnfläche aufweisen. Das Wohnungsangebot ist durch ein zunehmendes Überangebot an großflächigen Wohnungen und Häusern geprägt, während Wohnungen für kleinere Haushalte fehlen.** (Department du Logement 2007)

**Abbildung 1: Entwicklung der Haushaltsgrößen und Wohnungsgrößen 1991 bis 2021**




Quelle: Département du logement 2007: 9

## 2.5 Wohnform

Die überwiegende Mehrheit der Luxemburger lebt im Eigenheim. Im Jahr 2008 wohnten 62 Prozent der Befragten in einem Einfamilienhaus. Lediglich 35,3 Prozent aller Haushalte bewohnte eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (vgl. Tabelle 7).

**Tabelle 7: Verteilung der Haushalte nach Wohnungstyp 2003 bis 2008**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Maisons | 65,4% | 65,0% | 64,9% | 64,3% | 63,4% | 62,0% |
| Appartements | 30,7% | 31,1% | 31,6% | 32,2% | 33,4% | 35,3% |
| Autres (chambre,...) | 3,9% | 3,9% | 3,5% | 3,5% | 3,2% | 2,7% |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

Allerdings hat das Wohnen im Apartment in den vergangenen Jahren stark an Attraktivität gewonnen. Dies wird deutlich, wenn man das Umzugsgeschehen betrachtet. Fast 70 Prozent der Haushalte, die im Jahr 2008 die Wohnung wechselten, haben eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bezogen. Der Anteil der Haushalte, die in ein Eigenheim zogen, lag unter 30 Prozent (vgl. Tabelle 8).

**Tabelle 8: Umzugsbedingte Veränderung von Wohnstatus und Gebäudetyp von 2003 et 2008**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Choix du statut d'occupation** | | | | | | |
| Propriétaire | 2,7% | 1,2% | 6,9% | 2,1% | 3,6% | 7,0% |
| Accédant à la propriété | 31,3% | 36,9% | 34,8% | 40,3% | 42,7% | 36,4% |
| Locataire | 59,2% | 58,1% | 54,6% | 48,1% | 48,8% | 50,0% |
| Logé gratuitement | 6,7% | 3,8% | 3,8% | 9,4% | 4,9% | 6,6% |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| **Choix du segment du logement** | | | | | | |
| Maison | 39,5% | 34,7% | 29,8% | 34,5% | 27,5% | 28,9% |
| Appartement | 56,4% | 61,4% | 66,6% | 59,9% | 69,5% | 69,8% |
| Autre (chambre,...) | 4,0% | 3,9% | 3,6% | 5,6% | 2,6% | 1,3% |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

Diese gewandelte Präferenz schlägt sich auch im Wohnungsbau nieder. Seit 1991 hat sich das Schwergewicht im Neubau auf Appartements in Mehrfamilienhäusern verlagert. 60 Prozent der Baufertigstellungen entfallen auf Appartementwohnungen. Für diesen Trend gibt es mehrere Gründe: Er ist teilweise auf die gestiegene Nachfrage durch Ein- und Zweipersonenhaushalte und teilweise auch auf eine Reaktion auf den starken Anstieg der Grundstückspreise zurückzuführen (vgl. Ewringmann 2007: 17).

## 2.6 Wohnstatus

***Wohneigentum als verbreitete Form des Wohnens in Luxemburg***

Im Jahr 2008 wohnten nach Angaben von Statec 26 Prozent der Haushalte in Luxemburg zur Miete (vgl. Tabelle 9). Etwa 3 Prozent wohnten kostenfrei. 70,5 Prozent hatten eine eigene Wohnung bzw. ein eigenes Haus. Die Hälfte der Eigentümer hat den Kaufpreis bereits abbezahlt, bei der anderen Hälfte ist die Immobilie noch durch eine Hypothek belastet. Im Zeitraum von 2003 bis 2008 ist der Anteil der Eigentümer leicht von 66,7 Prozent auf 70,5 gestiegen, während der Anteil der Mieter von 29 auf 26,2 Prozent zurückging (vgl. CEPS/INSTEAD 2011).

**Tabelle 9: Verteilung der Haushalte nach Wohnstatus von 2003 bis 2008**

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Propriétaires | 33,6% | 34,2% | 35,1% | 35,1% | 35,1% | 35,3% |
| Accédants à la propriété | 33,1% | 34,2% | 34,2% | 35,2% | 36,1% | 35,2% |
| Locataires | 29,0% | 27,2% | 26,6% | 25,7% | 25,9% | 26,2% |
| Logés gratuitement | 4,3% | 4,3% | 4,1% | 4,0% | 3,0% | 3,3% |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

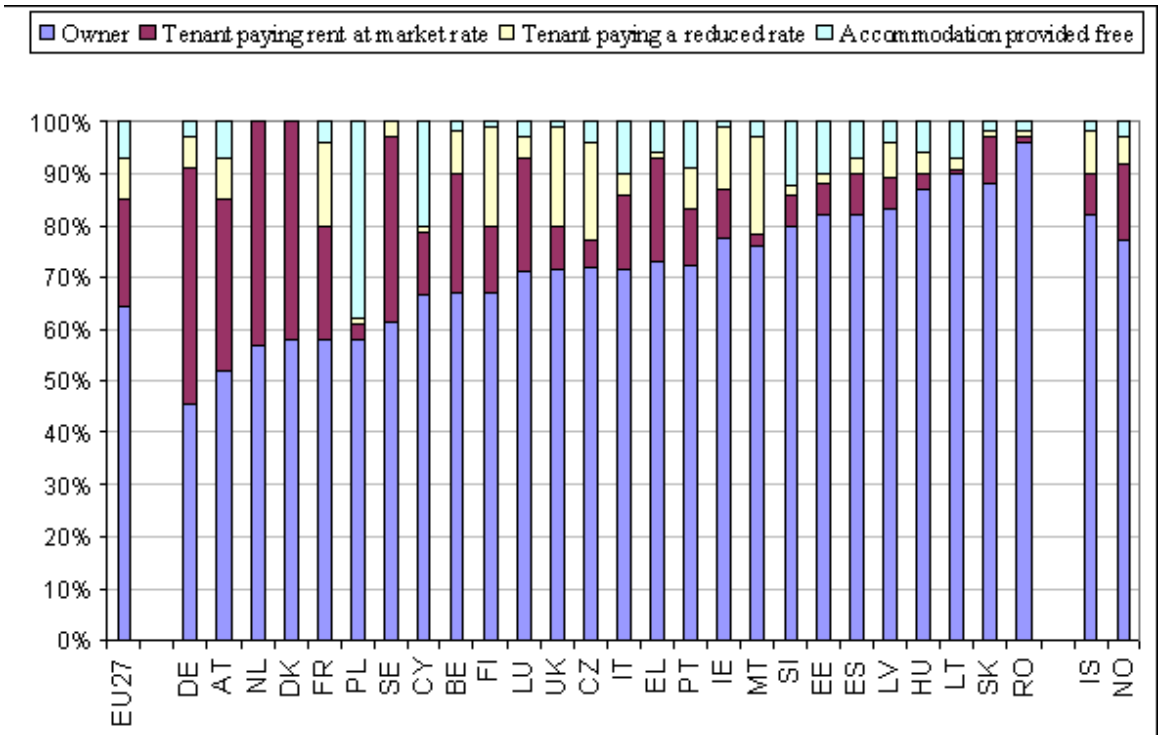
**Im EU Ländervergleich liegt Luxemburg mit dem Verhältnis Eigentum zu Miete mit 70 Prozent zu 30 Prozent im mittleren Spektrum.**

***Unzureichendes Angebot an Sozialwohnungen***

Der überwiegende Teil der Mietwohnungen wird auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet. Der Anteil der Wohnungen, die zu einem reduzierten Preis vermietet sind oder kostenlos zur Verfügung gestellt werden, liegt in Luxemburg deutlich unter 10 Prozent. Der Anteil an Sozialwohnungen am gesamten Wohnungsbestand beträgt lediglich 3,6 Prozent. In Belgien und Deutschland werden etwa 10 Prozent der Wohnungen als Sozialwohnungen vermietet, in Frankreich etwa 20 Prozent. Im Vergleich dazu steht in Luxemburg einkommensschwachen Haushalten nur ein geringes Angebot an kostengünstigem bzw. kostenlosem Mietraum zur Verfügung. Die meisten der Haushalte ohne Eigentum, 2008 waren es insgesamt 55.700, sind so auf das Angebot und die Preise auf dem freien Mietmarkt angewiesen (CEPS/INSTEAD 2011; eigene Berechnung).

**Tabelle 10 zeigt, dass in den meisten EU Ländern mehr als 70 Prozent der Wohnungen von den EigentümerInnen bewohnt werden. Die Nachbarländer Luxemburgs weisen allerdings einen deutlich höheren Anteil an Mietwohnungen auf. Allen voran Deutschland mit einem Eigentums-Mietverhältnis von etwa 45 zu 55 Prozent, Frankreich mit 57 zu 43 Prozent und am nächsten an Luxemburg liegt Belgien mit einem Verhältnis von 67 zu 33 Prozent.**

**Tabelle 10: Haushalte nach Eigentumsverhältnis in der EU 2007**




Quelle: Eurostat 2010: Households broken down by type of tenure in the EU 2007

### *Geringes Angebot an großflächigen Mietwohnungen*

Das Angebot an Mietwohnungen ist vor allem auf Wohnungen mit einer kleineren Wohnfläche beschränkt. Im unteren Größensegment bis zu einer Wohnungsfläche von 49 Quadratmetern haben Mietwohnungen den größten Anteil mit 72,8 Prozent. Im mittleren Größensegment bei einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 74 Quadratmetern überwiegen Mietwohnungen leicht mit 52,1 Prozent. Bei einer Wohnungsgröße zwischen 75 und 99 Quadratmetern liegt der Anteil vermieteter Immobilien nur noch bei 36,1 Prozent. Je größer der Wohnraum wird, desto deutlicher wird diese Tendenz in Richtung Eigentum. Im größten Segment ab 125 Quadratmetern werden nur noch 7,4 Prozent der Immobilien vermietet (Statec 2003: Tab 5.1, Tab. 5.1a; eigene Berechnungen). Für größere Familien und Haushalte mit einer überdurchschnittlich hohen Personenanzahl stellt der Mietwohnungsmarkt nur ein geringes Angebot zur Verfügung und bietet nur wenige Alternativen zum Eigentum.

**Tabelle 11 Wohnungsgröße und Art der Nutzung 2001**

| | | Régime d'occupation | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Surface | Tous régimes | Propriétaire | Logé à titre gratuit | Locataire d'un logement loué vide | Locataire d'un logement loué meublé | Sous-locataire | Autre régime | Sans indication |
| Ménages considérés | 100.0 | 67.2 | 2.9 | 21.8 | 3.2 | 0.7 | 0.5 | 3.7 |
| Moins de 25m2 | 100.0 | 2.5 | 9.6 | 21.5 | 52.5 | 8.2 | 4.1 | 1.6 |
| 25 à 49 m2 | 100.0 | 18.0 | 5.0 | 48.8 | 23.7 | 2.1 | 1.5 | 0.9 |
| 50 à 74 m2 | 100.0 | 41.4 | 3.7 | 46.2 | 5.9 | 1.4 | 0.5 | 0.9 |
| 75 à 99 m2 | 100.0 | 59.0 | 3.2 | 34.3 | 1.8 | 0.8 | 0.3 | 0.5 |
| 100 à 124 m2 | 100.0 | 74.8 | 3.0 | 20.1 | 0.9 | 0.4 | 0.4 | 0.4 |
| 125 à 150 m2 | 100.0 | 88.4 | 2.2 | 8.5 | 0.3 | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| Plus de 150 m2 | 100.0 | 91.0 | 2.2 | 6.1 | 0.3 | 0.1 | 0.2 | 0.2 |
| Sans indication | 100.0 | 31.9 | 2.8 | 22.5 | 4.3 | 1.2 | 1.1 | 36.2 |

Quelle: Statec 2003 Tabelle 5.1a

## 2.7 Wohnstatus und Einkommen

Ob ein Haushalt im Wohneigentum oder zur Miete wohnt, hängt stark von dem verfügbaren Einkommen ab. Dies zeigt Tabelle 12. Von den 20 Prozent der Haushalte mit dem geringsten Einkommen sind über die Hälfte Mieter. Knapp ein Drittel dieser Gruppe lebt in einer abbezahlten Immobilie. Etwa 12 Prozent dieser Gruppe wohnen in einem Haus oder einer Wohnung, die mit einer Hypothek belastet ist. Am oberen Ende der Einkommensskala beträgt der Anteil der Eigentümer insgesamt 85 Prozent; lediglich 13,4 Prozent wohnen zur Miete (CEPS/INSTEAD 2011: 3).

Auch zwischen Wohnform und Einkommen ist ein Zusammenhang sichtbar. 56,6 Prozent der Haushalte um untersten Einkommensquintil bewohnen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. In der höchsten Einkommensgruppe wohnen lediglich 16,4 Prozent in einem Mehrfamilienhaus (vgl. Tabelle 12).

**Tabelle 12: Wohnstatus und Gebäudetyp abhängig vom Haushaltseinkommen im Jahr 2008**

| | 1er quintile de revenus | 2e quintile de revenus | 3e quintile de revenus | 4e quintile de revenus | 5e quintile de revenus | Ensemble des ménages |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Selon le statut d'occupation** | | | | | | |
| Propriétaires | 31,5% | 40,7% | 33,9% | 33,4% | 37,2% | **35,3%** |
| Accédants à la propriété | 12,3% | 28,9% | 38,8% | 47,5% | 48,4% | **35,2%** |
| Locataires | 51,1% | 26,5% | 23,9% | 15,8% | 13,4% | **26,2%** |
| Logés gratuitement | 5,1% | 3,9% | 3,3% | 3,3% | 1,0% | **3,3%** |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | **100,0%** |
| **Selon le segment du logement** | | | | | | |
| Maisons | 38,2% | 52,9% | 62,5% | 74,6% | 81,9% | **62,0%** |
| Appartements | 56,6% | 44,7% | 35,9% | 22,7% | 16,4% | **35,3%** |
| Autres (ferme,...) | 5,2% | 2,3% | 1,6% | 2,7% | 1,6% | **2,7%** |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | **100%** |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

## 2.8 Wohnkosten

***Kaufpreise und Mietkosten***

Die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser sind über die Jahre stetig gestiegen. Im vierten Quartal 2009 kostete der Quadratmeter Wohnfläche bei Verkauf in Appartements 4.865 Euro, ein Jahr später bereits 5.162 Euro (Ministère du Logement /CEPS 2010b: 3)[4]. Der Quadratmeter-Preis für ein Haus beträgt – zu den angegebenen Zeiten in 2009 – 3.949 Euro bzw. 4.066 Euro in 2010. Der Gesamtbetrag für ein Haus oder eine Eigentumswohnung beläuft sich so im vierten Quartal 2010 auf 718.209 Euro bzw. 431.810 Euro (ohne Notariatskosten). (Ministère du Logement/CEPS 2010b: 4)

Nach einem kurzfristigen Rückgang im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise sind die Preise für Mietwohnungen seit 2009 wieder leicht angestiegen. Im vierten Quartal 2009 mussten bei einer Neuvermietung durchschnittlich ein Mietpreis von 17,54 Euro pro Quadratmeter für Appartements und von 13,31 Euro für Häuser bezahlt werden. Im vierten Quartal 2010 lag die Miete bei 17,68 Euro für Wohnungen und 13,66 Euro für Häuser (Ewringmann 2007: 19, Tabelle 3; Ministère du Logement/CEPS 2010a: 3). Im Jahr 2010 mussten für die Miete eines Hauses im Durchschnitt 2.930 Euro monatlich gezahlt werden, ein Appartement kostet 1.251 Euro monatlich (Ministère du Logement/CEPS 2010a: 2).

[4] Grundlage der Berechnungen, die von CEPS quartalsmäßig veröffentlicht werden, sind die aktuellen Immobilien und Mietangebote, so dass Abweichungen von den realen Kauf- und Mietpreisen möglich sind.

***Entwicklung der Wohn- und Heizkosten von 2002 bis 2010***

Im Zeitraum von 2002 bis 2010 sind die Mieten in Luxemburg durchschnittlich um 17,8 Prozent teurer geworden (vgl. Tabelle 12). Weitaus stärker sind in diesem Zeitraum die Preise für Energie gestiegen. **Der Heizölpreis hat sich von 2002 bis 2010 mehr als verdoppelt (104,1% Steigerung). 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 pro Einheit** (Statec 2010b).

**Tabelle 12: Struktur der Haushaltsausgaben (in Promille), erstes und letztes Dezil sowie Bevölkerungsdurchschnitt**

| | Premier décile (D1) | Dernier décile (D10) | Population totale | Evolution des prix sur la période Décembre 2002 – Juillet 2010 |
|---|---|---|---|---|
| Loyers | 91.1 | 19.9 | 36.9 | + 17.8% |
| Cigarettes | 8.5 | 2.3 | 4.3 | + 54.8% |
| Essence | 17.2 | 9.0 | 12.1 | + 54.6% |
| Alimentation en eau | 8.9 | 2.2 | 4.0 | + 89.4% |
| Fuel domestique | 27.1 | 6.3 | 12.5 | + 104.1% |
| Electricité | 29.5 | 7.4 | 14.0 | + 35.6% |
| Gaz (de ville et naturel) | 13.9 | 6.1 | 8.4 | + 62.8% |
| Services de téléphonie et de télécopie | 35.1 | 11.3 | 18.4 | - 6.2% |
| Automobiles diesel | 4.0 | 72.3 | 48.7 | +10.6% |
| Automobiles essence (1501-2000 cm3) | 0.1 | 20.1 | 10.3 | +9.7% |
| Automobiles essence (2001-3000 cm3) | 0.0 | 15.4 | 4.9 | +7.4% |
| Automobiles essence (>3000 cm3) | 0.0 | 9.0 | 1.9 | +8.5% |
| Emploi de personnel domestique | 1.0 | 13.1 | 7.8 | +23.2% |

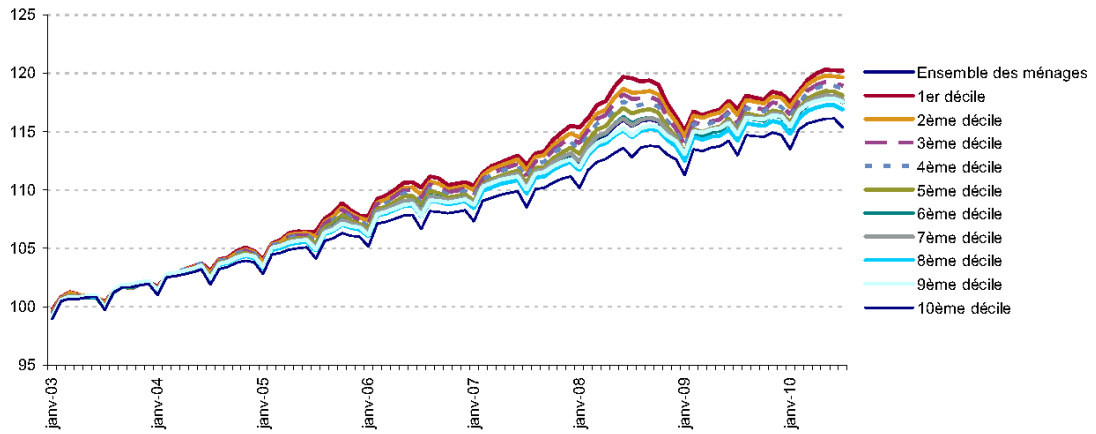
Source: STATEC - EBM, IPC

N.B.: La structure de consommation est calculée sur base de l'enquête EBM (enquête budget des ménages) 2006-2008

Einkommensschwache Haushalte sind von diesen Preissteigerungen im besonderen Maße betroffen. Denn obwohl die Einkommen in Luxemburg regelmäßig an die Inflationsrate angepasst werden, werden die erhöhten Energiekosten für einkommensschwache Haushalte nicht vollständig kompensiert.

Tabelle 13 **zeigt, dass die unteren Einkommensgruppen sehr viel stärker von der allgemeinen Preissteigerung betroffen sind als die höheren Einkommensgruppen. Dies gilt auch für die gestiegenen Wohn- und Energiekosten. Der Anstieg dieser Kosten stellt für einkommensschwache Haushalte daher eine weitaus größere relative Belastung ihres Budgets dar als für besser Verdienende** (Statec 2010b).

**Tabelle 13: Index der monatlichen Konsumpreisentwicklung, nach Dezilen der Gesamtausgaben, 2002-2010**




Source: STATEC - EBM, IPC

***Belastung durch Ausgaben für Wohnung, (Wasser, Strom, Gas und sonstige Brennstoffe)***

Als eine 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 kontinuierlich angestiegen. Wurden im Jahr 2000 20,2 Prozent des Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgegeben, so lag die Wohnkostenbelastung im Jahr 2009 bei gut 23 Prozent (vgl. Tabelle 14) (Eurostat 2010: tsdpc520). Diese Wohnkostenbelastung entsprich in etwa dem europäischen Durchschnitt und ist im europäischen Vergleich als moderat zu bewerten.

**Tabelle 14: Konsumausgaben der privaten Haushalte für Wohnung, Wasser, Elektrizität, Gas und andere Brennstoffe (in % der Gesamtausgaben)**

| Land\Jahr | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EU (27 Länder) | 20,4 | 20,6 | 20,7 | 21,1 | 21,2 | 21,5 | 21,7 | 21,7 | 22,3 | 22,9 |
| EU (15 Länder) | 20,4 | 20,6 | 20,7 | 21 | 21,2 | 21,5 | 21,7 | 21,7 | 22,4 | 23 |
| Belgien | 23,4 | 23,7 | 23,6 | 23,9 | 23,7 | 23,7 | 23,7 | 22,9 | 23,9 | 23,9 |
| Deutschland | 23,2 | 23,4 | 23,5 | 23,8 | 23,7 | 24 | 24 | 23,8 | 24,5 | 24,5 |
| Frankreich | 23,4 | 23,3 | 23,4 | 23,8 | 24 | 24,6 | 24,9 | 24,8 | 25,3 | 25,7 |
| Luxemburg | 20,2 | 21,3 | 21,4 | 22,3 | 21,9 | 22,2 | 22,8 | 22,8 | 23,1 | 23,6 |

Quelle: Eurostat 2010: tsdpc520

Allerdings gibt es je nach Wohnstatus und Einkommenshöhe erhebliche Unterschiede. Dies wird deutlich, wenn allein die Wohnkosten betrachtet werden (vgl. Tabelle 15). Im Jahr 2008 betrug die Wohnkostenbelastung durchschnittlich 13,7 Prozent (Eurostat 2010: SILC). **Im Unterschied dazu war die Wohnkostenbelastung von armutsgefährdeten Haushalten mehr als doppelt so hoch. Im Jahr 2008 mussten Haushalte in dieser Einkommensklasse etwa 30**

**Prozent ihres Haushaltsbudgets für ihre Wohnkosten aufwenden.** Hinzu kommen noch die Wohnnebenkosten für Wasser, Elektrizität und Heizenergie. Nach Einschätzung von Experten können sich viele RMG- oder Mindestlohnbezieher aufgrund der hohen Mietpreise in Luxemburg keine passende Wohnung mehr leisten. Hier liegt einer der wesentlichen Gründe für Verschuldung und Überschuldung in dieser Einkommensklasse (EAPN).

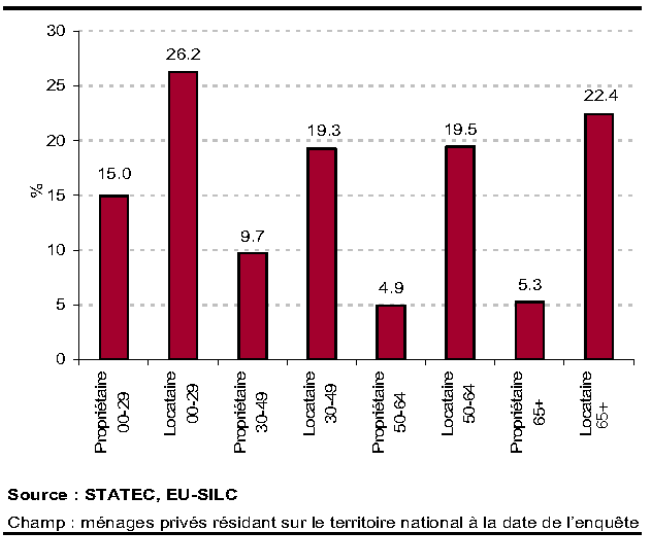
**Tabelle 15: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen mit Einkommensniveau**

| Land\Jahr | 2008 | | 2007 | |
|---|---|---|---|---|
| | Einkommensgruppe | | | |
| | Insgesamt | Unter 60% | Insgesamt | Unter 60% |
| Europäische Union (27 Länder) | 22,9 | 40,2 | 23,0 | 40,3 |
| Europäische Union (15 Länder) | 22,9 | 40,7 | 22,8 | 40,4 |
| Belgien | 23,1 | 43,3 | 20,9 | 39,0 |
| Deutschland | 32,9 | 54,8 | 30,8 | 53,9 |
| Frankreich | 16,0 | 32,6 | 17,7 | 33,0 |
| Luxemburg (Grand-Duché) | 13,7 | 28,0 | 14,1 | 29,8 |

Quelle: Eurostat 2010: SILC

Ein Grund für diesen auch im europäischen Vergleich geringen Anteil der Wohnkosten an den Haushaltsausgaben liegt darin, dass Eigenheimbesitzer mit einer abbezahlten Wohnung nur einen vergleichsweise geringen Anteil ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben. Daher ist der Anteil der Wohnkosten für Eigenheimbesitzer insgesamt deutlich niedriger als für Mieter. **Während Eigentümerhaushalte im Jahr 2009 durchschnittlich nur 7,6 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgaben, betrug die Wohnkostenbelastung für Mieterhaushalte 20,6 Prozent (Statec 2010d).** Die höhere Wohnkostenbelastung von Haushalten, die zur Miete wohnen, betrifft alle Altersgruppen. Bei den unter 30-Jährigen ist sie jedoch besonders ausgeprägt.

**Tabelle 16: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen 2009, nach Wohnstatus**



*Mieterhaushalte fühlen sich besonders durch gestiegene Wohnkosten betroffen*

Der Anstieg der Wohnkosten wurde in den vergangenen Jahren als eine immer stärkere Belastung empfunden. Im Jahr 2009 schätzen 33 Prozent der Haushalte in Luxemburg ihre Wohnkosten als belastend bzw. 47 Prozent als eher belastend ein (vgl. Tabelle 17). Nur 20 Prozent finden ihre Wohnkosten moderat (Statec 2010d: 1). Im Jahr 2003 empfanden lediglich 27,4 Prozent der Haushalte ihre Wohnkosten als belastend.

**Tabelle 17: Einschätzung der Wohnkostenbelastung 2003-2009, alle Haushalte**

| | Charge financière du logement | | |
|---|---|---|---|
| | Lourde | Plutôt lourde | Faible |
| 2003 | 27.4 | 47.1 | 25.5 |
| 2004 | 28.2 | 48.7 | 23.1 |
| 2005 | 26.6 | 46.5 | 26.9 |
| 2006 | 28.8 | 48.7 | 22.5 |
| 2007 | 34.0 | 44.5 | 21.5 |
| 2008 | 32.8 | 45.5 | 21.7 |
| 2009 | 33.0 | 47.0 | 20.0 |

Source : STATEC, EU-SILC

Champ : ménages privés résidant sur le territoire national à la date de l'enquête

Mieterhaushalte fühlen sich von den gestiegenen Wohnkosten besonders starke betroffen. Insgesamt sind 40,2 Prozent der Mieter der Ansicht, dass ihre Wohnkosten belastend sind. Von den EigentümerInnen teilen lediglich knapp 30 Prozent diese Einschätzung.

Mit Perspektive auf die Haushaltstypen fällt vor allem auf, dass vornehmlich Haushalte alleinerziehender Eltern die Wohnkosten als Belastung empfinden. Wobei auch hier wie beim angesprochenen Armutsrisiko gilt: je mehr Kinder, desto schwerer wiegen die Kosten.

**Tabelle 18: Einschätzung der Wohnkostenbelastung 2009, nach Haushaltstyp, Beschäftigungsstatus, Wohnstatus, Alter, Beruf, Bildungsstatus und beruflicher Stellung des Haushaltsvorstands**

| | | Charge financière liée au logement | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Lourde | Plutôt lourde | Faible |
| *Type de ménage* | Un adulte - pas d'enfants à charge | 29.0 | 45.8 | 25.2 |
| | Un adulte - 1 enfant à charge | 55.1 | 39.1 | 5.8 |
| | Un adulte - plus de 1 enfant à charge | 67.0 | 21.4 | 11.6 |
| | Deux adultes - pas d'enfants à charge | 24.4 | 49.5 | 26.1 |
| | Deux adultes - 1 enfant à charge | 43.0 | 47.0 | 10.0 |
| | Deux adultes - plus de 1 enfant à charge | 43.6 | 46.6 | 9.8 |
| *Statut d'occupation du logement* | Ménages propriétaires | 29.5 | 49.2 | 21.3 |
| | Ménages locataires | 40.2 | 42.3 | 17.5 |
| *Age de la personne de référence* | 0-29 | 45.1 | 43.3 | 11.6 |
| | 30-49 | 36.6 | 49.0 | 14.4 |
| | 50-64 | 29.3 | 43.8 | 26.9 |
| | 65+ | 24.9 | 48.0 | 27.1 |
| *Profession de la personne de référence* | Cadres dirigeants, professions intellectuelle | 21.8 | 50.0 | 28.2 |
| | Professions intermédiaires | 24.8 | 52.3 | 22.9 |
| | Employés | 35.7 | 47.3 | 17.0 |
| | Travailleurs manuels | 43.7 | 41.6 | 14.7 |
| *Niveau d'éducation atteint par la personne de référence* | Faible | 40.3 | 42.0 | 17.7 |
| | Moyen | 31.6 | 50.2 | 18.2 |
| | Élevé | 23.3 | 50.2 | 26.5 |
| *Statut d'activité de la personne de référence* | En emploi | 33.5 | 48.3 | 18.2 |
| | Chômage | 56.0 | 34.2 | 9.8 |
| | Pensionné | 25.2 | 47.5 | 27.3 |
| | Autre inactif | 36.1 | 45.0 | 18.9 |

Source : STATEC, EU-SILC
Champ : ménages privés résidant sur le territoire national à la date de l'enquête

## 2.9 Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Der oben bereits festgestellte schlechtere Instandhaltungszustand von Mietwohnungen spiegelt sich auch in der subjektiven Einschätzung der Wohnsituation wider. Mieter beurteilen ihre Wohnsituation deutlich negativer als Eigentümer. Sie klagen häufiger über mangelhaften hygienischen Zustand der Wohnung und einen unzureichenden Wohnkomfort (CEPS/INSTEAD 2011).

Mieter sind insgesamt weniger zufrieden mit dem Komfort ihrer Wohnungen. Bei einer Befragung im Jahr 2008 gaben lediglich 34,5 Prozent an, mit ihrem Wohnkomfort in einem umfassenden Sinn[5] zufrieden zu sein im Vergleich zu 43,3 Prozent der Eigentümer und 50,2 Prozent der Erwerber von Eigentümer (accédants à propriété). (Vgl. Tabelle 19)

[5] Der Indikator „Wohnkomfort in einem umfassenden Sinn" umfasst diejenigen Befragten, die die vier Einzeindikatoren des Wohnkomforts „confort concernant le cadre de vie, l'espace, la vétusté et l'insalubrité" ohne Einschränkung positiv bewertet haben.

**Tabelle 19: Wohnkomfort und Wohnstatus 2008**

| | Propriétaires | Accédants à la propriété | Locataires | Logés Gratuitement | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| Confort général, version minimaliste | 99,3% | 96,7% | 94,9% | 98,0% | 98% |
| Confort général, version élargie | 43,3% | 50,2% | 34,5% | 42,9% | 43% |
| Confort de cadre de vie | 66,3% | 69,2% | 61,5% | 65,4% | 66% |
| Confort spacieux | 75,2% | 86,4% | 73,3% | 71,8% | 79% |
| Confort de vétusté | 87,3% | 82,8% | 72,4% | 87,5% | 82% |
| Confort d'insalubrité | 97,8% | 92,5% | 91,5% | 96,4% | 95% |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

22% der Mieter berichteten von einem ungenügenden hygienischen Zustand ihrer Wohnung (z.B. undichtes Dach, feuchte Mauern, Böden oder Fundamente oder verrottete Fensterrahmen), im Vergleich zu 11 Prozent der Eigentümer und 16 Prozent aller Haushalte des Großherzogtums[6] (vgl. Tabelle 20).

**Tabelle 20: Haushalte mit baulichen Mängeln (undichtes Dach, feuchte Mauern, Böden oder Fundamente, verrottete Fenster) 2008**

| | Part des ménages en 2008 |
|---|---|
| Propriétaires | 10,7% |
| Accédants à la propriété | 14,8% |
| Locataires | 22,3% |
| Logés gratuitement | 14,1% |
| TOTAL des ménages | 16,2% |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

Mieterhaushalte erklären ebenfalls überdurchschnittlich häufig, dass sie sehr große Schwierigkeiten haben, ihre Wohnkosten zu bezahlen. 1,4 Prozent der Mieter geben an, nicht genügend Geld zu haben, um die eigene Wohnung angemessen zu beheizen[7] (Eigentümer: 0,6% bzw. Erwerber 0,3%) (vgl. Tabelle 21).

---

[6] Pour l'année 2008, environ 29.000 ménages déclarent avoir un problème d'insalubrité au moins (problème de fuites dans la toiture, ou problème d'humidité dans les murs/sols/fondations, ou problème de pourriture dans l'encadrement des fenêtres), dont environ 7.000 propriétaires, 9.800 accédants à la propriété et 11.000 locataires ou sous-locataires. (CEPS/INSTEAD 2011)

[7] Pour l'année 2008, environ 1.500 ménages déclarent ne pas avoir suffisamment de moyens pour chauffer correctement leur logement, dont environ 800 locataires ou sous-locataires. (CEPS/INSTEAD 2011)

**Tabelle 21: Anteil der Haushalte, die aus finanziellen Gründen ihre Wohnung nur unzureichend beheizen konnten, nach Wohnstatus im Jahr 2008**

| | Part des ménages 2008 |
|---|---|
| Propriétaires | 0,6% |
| Accédants à la propriété | 0,3% |
| Locataires | 1,4% |
| Logés gratuitement | 2,8% |
| TOTAL des ménages | 0,8% |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

## 2.10 Wohnsituation der portugiesischen Bevölkerung Luxemburgs

Wie bereits erwähnt, stellen portugiesische Migrantinnen und Migranten die größte ausländische Gruppe in Luxemburg dar. Im Folgenden sollen der Wohnstatus und die Renovierungstätigkeit dieser Gruppe betrachtet und mit anderen Bevölkerungsgruppen in Luxemburg verglichen werden.

**Tabelle 22: Wohnstatus und Nationalität 2008**[8]

| | Luxembourgeois (61,6% des ménages | Portugais (13,2% des ménages) | Autre (25,2% des ménages) | Ensemble des ménages |
|---|---|---|---|---|
| **Statut d'occupation** | | | | |
| Propriétaires | 48,2% | 5,7% | 19,4% | **35,3%** |
| Accédants à la propriété | 35,6% | 41,6% | 30,7% | **35,2%** |
| Locataires | 12,9% | 48,0% | 47,1% | **26,2%** |
| Logés gratuitement | 3,2% | 4,8% | 2,8% | **3,3%** |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | **100%** |
| **Segment du logement** | | | | |
| Maisons | 72,2% | 44,5% | 46,1% | **62,0%** |
| Appartements | 24,7% | 52,8% | 52,2% | **35,3%** |
| Autres (ferme,...) | 3,1% | 2,7% | 1,7% | **2,7%** |
| TOTAL | 100% | 100% | 100% | **100%** |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

Portugiesische Migranten wohnen häufiger zur Miete und leben vorwiegend in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2008 wohnten 48 Prozent der Haushalte mit einem portugiesi-

[8] Seuls 5,7% des ménages dont le chef de ménage est Portugais sont propriétaires de leur logement, contre 48,2% des Luxembourgeois et 19,4% pour les autres nationalités. De même, seuls 44,5% des ménages Portugais vivent dans une maison, contre 72,2% des Luxembourgeois et 46,1% des autres nationalités." (CEPS/INSTEAD 2011)

schen Haushaltsvorstand zur Miete im Vergleich zu 12,9 Prozent der Luxemburger Haushalte Tabelle 22. Auch die Bildung von Wohneigentum spielt eine wichtige Rolle. 41,6 Prozent bewohnen Wohneigentum, das durch eine Hypothek belastet ist. Lediglich 5,7 Prozent haben bereits ihre Hypotheken abbezahlt. 52,8 Prozent der portugiesischen Haushalte bewohnen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Vergleich zu 24,7 Prozent der Luxemburger.

**Schließlich ist hervorzuheben, dass Zuwanderer aus Portugal im Jahr 2008 die Gruppe sind, die ihre Wohnungen oder Häuser am häufigsten renoviert haben.** 6,9 Prozent der portugiesischen Eigentümerhaushalte (Eigentümer und Erwerber von Eigentum) gaben alte Fenster durch solche mit Doppelverglasung ersetzt zu haben im Vergleich zu 5,4 Prozent der Luxemburger Haushalte und 3,5 Prozent der Haushalte mit einer anderen Nationalität Tabelle 23 Für die häufigere Renovierungstätigkeit gibt es zwei sehr unterschiedliche Gründe. **Ein möglicher Grund dafür ist, dass annähernd 60 Prozent der portugiesischen Zuwanderer der ersten Generation im Bausektor arbeiten oder gearbeitet haben. Sie verfügen daher über die erforderlichen handwerklichen Kenntnisse, um eine Renovierung selbst ausführen zu können. Zudem leben portugiesische Haushalte in Wohnungen und Häuser, die einem weitaus weniger guten Zustand sind als die Wohnungen der Luxemburger Haushalte und daher einen größeren Renovierungsbedarf aufweisen** (CEPS/INSTEAD 2011)

Portugiesische Haushalte können daher als eine wichtige Zielgruppe für eine nachhaltige Sanierung in Eigenleistung angesehen werden. Bislang fehlen jedoch angemessene Informations- und Beratungsangebote für diese Zielgruppe.

**Tabelle 23: Haushalte, an deren Haus im Jahr 2008 Renovierungen durchgeführt wurden** [9]

| | Modification du mode de chauffage | Changement des fenêtres | Tous types de rénovation |
|---|---|---|---|
| Parmi les propriétaires ou accédants à la propriété | | | |
| Luxembourgeois | 0,9% | 5,4% | 8,9% |
| Portugais | 0,0% | 6,9% | 10,8% |
| Autres nationalités | 0,0% | 3,5% | 4,7% |
| TOTAL des ménages | 0,7% | 5,2% | 8,3% |
| Parmi les locataires | | | |
| Luxembourgeois | 2,3% | 3,0% | 5,2% |
| Portugais | 0,1% | 3,4% | 3,6% |
| Autres nationalités | 0,3% | 3,3% | 4,3% |
| TOTAL des ménages | 0,8% | 3,2% | 4,4% |

Quelle: CEPS/INSTEAD 2011; PSELL-3/EU-SILC (2003-2008)

[9] Seuls sont considérés ici les ménages enquêtés en 2007 et en 2008 et qui déclarent ne pas avoir changé de logement entre ces deux dates. Parmi les propriétaires ou accédants à la propriété dont le chef de ménage est Portugais, ils sont 6,9% à déclarer avoir remplacé leurs fenêtres contre 5,4% des Luxembourgeois et 3,5% pour les autres nationalités. Parmi les locataires dont le chef de ménage est Portugais, ils sont 3,4% à déclarer avoir remplacé les fenêtres contre 3% des Luxembourgeois et 3,3% pour les autres nationalités." (CEPS/INSTEAD 2011)

# 3 Sozial-ökologische Bewertung des bestehenden wohnungspolitischen Instrumentariums

Als wohnungspolitische Instrumente werden in dem vorliegenden Gutachten Interventionen zur Beeinflussung des Verhaltens von Akteuren am Wohnungsmarkt verstanden. Die politischen Instrumente im Bereich der Wohnungspolitik können aufgeteilt werden in ordnungsrechtliche Instrumente, finanzwirtschaftliche Instrumente und Anreize, marktbasierte Instrumente sowie kommunikative und kooperative Instrumente (Unterstützung, Information und freiwillige Aktivitäten) (vgl. Koeppel/Ürge-Vorsatz 2007). Finanzwirtschaftliche Instrumente und Anreize sowie marktbasierte Instrumente können wiederum zusammengefasst werden unter dem Begriff ökonomische Instrumente (teilweise auch marktwirtschaftliche Instrumente genannt).

Im Folgenden werden die wichtigsten wohnungspolitischen Instrumente vorgestellt und einer Bewertung nach ökologischen und sozialen Kriterien unterzogen. Der Fokus liegt dabei auf den folgenden Handlungsfeldern

- Förderung des energieeffizienten Bauens und der Nutzung Erneuerbarer Energien,
- Förderung des Wohneigentums durch Zuschüsse sowie Zins- und Steuervergünstigungen bei Bau, Erwerb und Sanierung einer Unterkunft,
- Staatliche Leistungen im Mietwohnungsbereich. Diese umfassen die Unterstützung subventionierten Wohnungsbaus sowie Zuschüsse zu Heiz- und Mietkosten.

Im Mittelpunkt der Untersuchung stehen die Akteure und Instrumente der staatlichen Wohnungspolitik. Die betrachteten Instrumente richten sich an die Zielgruppen selbstnutzende Eigentümer sowie Mieter und fallen in den Zuständigkeitsbereich unterschiedlicher Ministerien. Ergänzend werden auch einige ausgewählte Angebote und Instrumente auf kommunaler Ebene in die Untersuchung aufgenommen.

Damit liegt der Schwerpunkt dieses Kapitels auf der Analyse und Bewertung des wohnungspolitischen Instrumentariums. Neben einer knappen Darstellung der betrachteten Instrumente werden die Ergebnisse der Bewertung zusammengefasst und erste Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung des Instrumentariums aufgezeigt. Die ausführliche Darstellung der Empfehlungen erfolgt dann im folgenden Kapitel des Gutachtens.

## 3.1 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Die Förderung von Energieeffizienz und der Nutzung Erneuerbarer Energien im Gebäudebereich erfolgt in Luxemburg vor allem durch ordnungsrechtliche Instrumente sowie durch finanzielle Förderprogramme, die durch eine Informations- und Beratungsinfrastruktur ergänzt werden. Im Folgenden werden vor allem ordnungsrechtliche und ökonomische Instrumente analysiert. Zudem wird in knapper Form auf zentrale Akteure für die Bereitstellung von Informations- und Beratungsangeboten zur Förderung des energieeffizienten Bauens eingegangen.

### *3.1.1 Ordnungsrecht*

*Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden*

Zentrales Instrument für die Verbesserung der Energieeffizienz von Wohngebäuden und die Verringerung des Energieverbrauchs und der Emission von Treibhausgasen im Gebäudebereich ist die *Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden* (Règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation et modifiant) (GovLu 2007). Die am 01. Januar 2008 in Kraft getretene Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden stellt die nationale Umsetzung der EU-Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden dar. Die Verordnung wurde am 31. August 2010 durch die großherzogliche Verordnung über die Energieeffizienz von Nichtwohngebäuden[10] modifiziert (GovLu 2010a).

*Energetische Mindestanforderungen auf Neubauten beschränkt*

Die Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden legt Mindestanforderungen für die energetische Qualität von Bauteilen fest. Diese Mindestanforderungen betreffen den Wärmeschutz einzelner Bauteile der Gebäudehülle, den sommerlichen Wärmeschutz, die Dichte der beheizten Gebäudehüllfläche, die Dämmung der Verteilungs- und Warmwasserleitungen sowie qualitative Anforderungen an Lüftungsgeräte. Darüber hinaus legt die Wärmeschutzverordnung Anforderungen an den Primär- und Heizenergiebedarf eines Wohngebäudes fest.

Diese Mindestanforderungen an die Gebäudeteile und die Anforderungen an den Primär- und Heizenergiebedarf stellen verbindliche Standards für Neubauten dar. Sie sind auch für größere genehmigungspflichtige Erweiterungen verpflichtend, wenn dadurch der umbaute Raum erheblich vergrößert wird. Die Mindestanforderungen an die einzelnen Bauteile gelten auch bei weniger umfangreichen Erweiterungen und baulichen Veränderungen. Darüber hinaus gibt es keine verbindlichen energetischen Standards für den Wohnungsbestand. Die Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bildet zugleich die gesetzliche Grundlage für die Bewertung des energetischen Zustands von Wohngebäuden. Die Zuordnung eines Gebäudes zu einer Energieeffizienzklasse erfolgt nach dem Primärenergiekennwert. Dieser berücksichtigt neben dem Wärmeschutz des Gebäudes auch die verwendete Anlagentechnik sowie die Umweltverträglichkeit der eingesetzten Energieträger in einer Gesamtbetrachtung. Insgesamt werden in der Energieeffizienzverordnung neun Energieeffizienzklassen definiert, die von Klasse A (sehr gut) bis I (sehr schlecht) reichen. Je nach Größe des Gebäudes entsprechen die Mindestanforderungen für Einfamilienhäuser etwa einem Primärenergiebedarf von 120 kWh/a. Dies entspricht in etwa der Energieeffizienzklasse D, die somit als Mindeststandard für Neubauten angesehen werden kann.

*Energiepass*

Die Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bildet zugleich die gesetzliche Grundlage des Energiepasses für den Neubau und für bestehende Wohngebäude. Der Energiepass ist ein fünfseitiges Dokument, das den energetischen Zustand eines Gebäudes bewertet. Der Energiepass enthält Angaben

---

[10] Da der Fokus dieser Untersuchung auf den Bereich Wohnen beschränkt ist, wird auf die Anforderungen an Nicht-Wohngebäude nicht weiter eingegangen.

- zum Primärenergiebedarf, d.h. die zur Deckung von Heizenergie- und Warmwasserbedarf einschließlich der für die Bereitstellung der benötigten Energieträger erforderlichen Energiemenge,
- zum Heizenergiebedarf des Gebäudes sowie
- zu den durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe erzeugten $CO_2$-Emissionen.

Für Wohngebäude werden diese Angaben auf Grundlage des für das Gebäude errechneten Energiebedarfs ermittelt (bedarfsorientierter Energiepass). Ergänzend zu den errechneten Bedarfswerten enthält der Energiepass auch Angaben über den tatsächlichen Verbrauch des Gebäudes mindestens über die letzten drei Jahre. Dem wird der Bedarf gegenübergestellt. Nach Angaben von Energieberatern stehen sich Verbrauch und Bedarf ungefähr mit dem Faktor 0,3 gegenüber, d.h. dass das Gebäude tatsächlich nur ca.30 Prozent des errechneten Bedarfs verbraucht.

Bei bestehenden Gebäuden sind im Energiepass zudem Empfehlungen für Maßnahmen zu einer energetischen Verbesserung vorgeschrieben. Es werden Sanierungsmaßnahmen für Dach, Außenwand, Kellerabschluss, Fenster und Heiztechnik vorgeschlagen. Diese Empfehlungen basieren auf dem errechneten Bedarf. Mit dem aktuellen Energiepreis multipliziert werden hier die möglichen (theoretischen!) Einsparungen angegeben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Einsparungen in der Regel jedoch weitaus geringer sind und meist um mehr als die Hälfte unter den errechneten Werten liegen. Für Eigenheimbesitzer ist dies irritierend, da die bedarfsbezogenen Werte ein deutlich überhöhtes „Einsparversprechen“ beinhalten und nicht für eine realistische Berechnung der Wirtschaftlichkeit des investierten Kapitals herangezogen werden können. Für eine realistische Abschätzung der eingesparten Energiekosten ist daher eine ergänzende Energieberatung sinnvoll.

Für den Neubau und baugenehmigungspflichtige Renovierungsarbeiten von Wohngebäuden (z.B. Gebäudeerweiterung) ist der Energiepass seit dem 01. Januar 2008 Pflicht. Für bestehende Wohngebäude wird der Energiepass ab dem 01. Januar 2010 bei Verkauf oder Vermietung verlangt. Darüber hinaus stellt der Energiepass die Voraussetzung für die Gewährung staatlicher Fördermittel für die Förderung energieeffizienter Neubauten und Sanierungen dar.

Die Gültigkeitsdauer eines Energiepasses ist auf eine Frist von zehn Jahren beschränkt. Zur Ausstellung eines Energiepasses sind ausschließlich Mitglieder des luxemburgischen Verbands der Architekten und beratenden Ingenieure sowie vom luxemburgischen Wirtschaftsministerium zugelassene Experten berechtigt.

*Bewertung der Energieeffizienzverordnung*

Durch die *Verordnung für die Gesamteffizienz von Gebäuden* werden 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 Schwachpunkte an der bisherigen Praxis festzuhalten. Diese betreffen die Reichweite und die Qualität der baulichen Mindestanforderungen und deren Umsetzung sowie die Ausgestaltung des Energiepasses.

*Unzureichende Anforderungen für den Neubau*

Bei der Entwicklung von energieeffizienten Bauteilen und gebäudetechnischer Anlagen sind in den vergangenen Jahrzehnten erhebliche Fortschritte erzielt worden. Bauteile mit geringen Wärmedurchgangswerten und hocheffiziente Heizungsanlagen sind technisch ausgereift und stehen für den Massenmarkt zur Verfügung. Gemessen an diesem Stand der Technik entfalten die Anforderungen der Verordnung nur eine geringe Lenkungswirkung und bleiben beispielsweise weit hinter den Anforderungen der Energieeinspar-Verordnung (EnEV) 2009 in Deutschland zurück.[11] Technisch mögliche und mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Mehraufwand zu realisierende Effizienzgewinne werden daher nur teilweise ausgeschöpft. Angesichts der langfristigen Nutzungs- und Sanierungszyklen der einzelnen Gebäudekomponenten von 20 bis 40 Jahren ist dies als besonders problematisch zu bewerten, da mögliche Verbesserungen erst wieder bei Erreichen des Endes eines Sanierungszyklus wirtschaftlich realisiert werden können.

Eine Überarbeitung der Energieeffizienzverordnung ist in Vorbereitung. Bei dieser Gelegenheit sollten daher die Standards und Anforderungen an den Stand der Technik und die klimapolitischen Erfordernisse angepasst werden. Eine Anhebung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung auf Niedrigenergiehaus-Niveau sollte als Mindeststandard angestrebt werden. Derzeit schreiben die gesetzlichen Mindestanforderungen für ein Gebäude der Energieeffizienzklasse A (Passivhaus) einen maximalen Heizwärmebedarf von 22 kWh/m$^2$a vor. Dieser Wert liegt über dem international etablierten Standard für Passivhäuser von 15 kWh/m$^2$a und sollte bei der Überarbeitung an den etablierten Standard angeglichen werden.

*Fehlende Vorgaben für den Gebäudebestand*

Ein entscheidender Schwachpunkt ist darin zu sehen, 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 daher die größten Einsparpotenziale erzielt werden. Bei einer jährlichen Neubaurate von etwa 2–2,5 Prozent führt eine ausschließlich auf den Neubau ausgerichtete Politik nur zu einer sehr langsamen Verringerung des Energieverbrauchs und der $CO_2$-Emissionen im Gebäudesektor. Andererseits stellt der hohe Energieverbrauch von Gebäuden ein langfristiges Risiko dar, das angesichts steigender Energiepreise für viele Eigenheimbesitzer dramatische Folgen haben kann. Daher sollte eine Ausweitung von verpflichtenden Standards auch für bereits bestehende Gebäude in Betracht gezogen werden. Mögliche Ansatzpunkte für verpflichtende Auflagen könnten der ohnehin anstehende Austausch von Heizungsanlagen oder von Fenstern oder die Sanierung des Dachs bilden. Darüber hinaus gibt es auch eine Reihe von Maßnahmen, wie die Dämmung von Heizungsrohren oder die Dämmung der oberen Geschossdecke in Gebäuden mit einem nicht zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschoss, die mit vergleichsweise geringem Investitionsaufwand umgesetzt werden können und die eine hohe Wirtschaftlichkeit aufweisen.

---

[11] In einer Energieverbrauchsstudie der Universität Luxemburg wurde der Energieverbrauch von Gebäuden in Luxemburg aus den Jahren 1997–2007 untersucht. Die AutorInnen kommen zu dem Ergebnis, dass sich ein Mehrverbrauch von 30 bis 40 Prozent gegenüber Deutschland und der Schweiz ergibt, der durch die Novellierung der Energieeffizienzverordnung aus dem Jahr 2008 nur knapp ausgeglichen werden kann (Maas et al. o.J.).

Zum Vergleich können positive Erfahrungen aus Deutschland herangezogen werden, wo die Energieeinsparverordnung auch Vorgaben für eine verpflichtende Nachrüstung von Gebäuden macht. Dabei gilt vorwiegend der Grundsatz der bedingten Anforderungen: Wenn eine Änderung an einem beheizten Gebäude ohnehin durchgeführt wird, müssen Grenzwerte für Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) von Außenbauteilen eingehalten werden. Die Durchführung von Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt ist besonders wirtschaftlich, da sich nur die Mehrkosten für den Wärmeschutz amortisieren müssen. Darüber hinaus gibt es auch einige verbindliche Nachrüstpflichten zum Austausch alter Heizkessel sowie zur nachträglichen Dämmung von Heiz- und Warmwasserrohren und der obersten Geschossdecke, wenn diese nicht begehbar, aber zugänglich ist. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern müssen diese Pflichten jedoch nur im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb einer Frist von zwei Jahren erfüllen. Alternativ zur obersten Geschossdecke kann auch das Dach gedämmt werden. (Weiß/Vogelpohl 2010).

*Bewertung Energiepass*

Der Energiepass besitzt für Hauseigentümer eine wichtige orientierende Funktion, da er eine Einordnung des Energiebedarfs der eigenen Immobilie ermöglicht. Die Einteilung der Gebäude in unterschiedliche Energieeffizienzklassen suggeriert jedoch, dass zwischen den Klassen ähnliche Unterschiede existieren. Dies ist jedoch nicht der Fall. Die Abstände zwischen den Effizienzklassen im oberen Bereich sind relativ gering verglichen mit den Abständen bei Gebäuden in den schlechteren Klassen. Der Unterschied zwischen Gebäuden der Klasse D und F ist weitaus größer als der von Gebäuden der Klassen B und D. Dies hat zur Folge, dass die Unterschiede von Gebäuden mit einer geringeren Energieeffizienz nicht sichtbar werden.

Für ältere Gebäuden sind im Energiepass detaillierte Informationen über energetische Sanierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Einsparpotenziale aufgeführt. Diese Einsparungen werden auf die errechneten Bedarfswerte bezogen. Diese Werte können vom tatsächlichen Energieverbrauch deutlich abweichen. Um die Orientierungsfunktion des Energiepasses zu verbessern, sollten daher die möglichen Einsparungen nicht nur auf Grundlage der errechneten Bedarfs-, sondern auch auf Basis der Verbrauchswerte angegeben werden.

In den Expertengesprächen wurde mehrfach die Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie kritisch eingeschätzt. Bemängelt wurde zum einen, dass die Qualität der im Energiepass dokumentierten Standards bei Neubauten nicht eingehalten wurde. Mehrfach wurde auf die Notwendigkeit einer unabhängigen Qualitätssicherung von Energiepässen hingewiesen. Dies sollte bei der vorgesehenen Evaluierung des Energiepasses berücksichtigt werden.

Bislang werden im Energiepass lediglich der Energiebedarf und die $CO_2$-Emissionen erfasst. Damit wird jedoch nur ein Teil der umweltrelevanten Wirkungen von Gebäuden dargestellt. Aus ökologischer Sicht wäre es daher wünschenswert, den Energiepass um weitere umweltrelevante Kriterien, z.B. die Umweltauswirkungen der eingesetzten Baumaterialien, zu erweitern. Derzeit erarbeitet das Wohnungsbauministerium zusammen mit dem Ökozenter ein System zur Bewertung der ökologischen Qualität von Baumaterialien und Gebäuden. Mit Hilfe des EBIx können die Umweltauswirkungen der eingesetzten Materialien inkl. Massen für die gesamte (thermische) Hülle des Gebäudes ermittelt werden. Folgende Umweltauswirkungen werden berücksichtigt: Primärenergieeinsatz, $CO_2$-Äquivalent, SO-Äquivalent und Ozonabbaupotenzial.

Die Aufnahme der erforderlichen Daten erfolgt mit dem LuxEEb-Tool, das auch für die Ermittlung des Energiepasses eingesetzt wird. Das EBIx-Tool liefert für die eingegebene Konstruktion eine Zahl, die mit anderen Zahlen verglichen werden kann. Je kleiner die Zahl, desto geringer die Umweltauswirkungen.

Mit Hilfe des EBIx können die Umweltwirkungen komplexer Konstruktionen erfasst und miteinander verglichen werden (z.B. eine Kellerkonstruktion aus wasserundurchlässigem Beton ohne Abdichtung vs. eine Kellerkonstruktion aus Kalksandstein mit einer Bitumenabdichtung oder alternativ mit einer Zementdichtschlämme), da für den EBIx sehr unterschiedliche Parameter erfasst und in einer Zahl zusammengefasst werden. Die resultierenden Werte suggerieren allerdings eine große Exaktheit, die faktisch nicht gegeben ist. Die Werte ermöglichen zwar einen qualitativen Vergleich unterschiedlicher Konstruktionen, erlauben aber keine quantifizierbaren Aussagen darüber, wie viel umweltfreundlicher eine Konstruktion im Vergleich zu einer anderen ist. Dies ist bei der Interpretation der Werte zu berücksichtigen. Die Festlegung von verbindlichen Mindestanforderungen an ein Gebäude auf Basis des EBIx erscheint daher wenig zielführend. Die Attraktivität ökologisch vorteilhafter Baukonstruktionen könnte jedoch durch besondere Förderprogramme gesteigert werden. Allerdings fehlt für die direkte Kopplung der Förderung an den EBIx derzeit noch eine verlässliche Datenbasis. Nach Ansicht von Experten sollte daher zunächst in einer Pilotphase das Instrument getestet und eine ausreichende Datengrundlage durch die Bewertung von Gebäuden geschaffen werden. Aufbauend auf diesen Erfahrungen können dann Folgerungen für die Ausgestaltung von Förderprogrammen getroffen werden.

### *3.1.2 Förderprogramm zur Steigerung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien*

Für die *staatlichen Hilfen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Nutzung erneuerbarer Energien* ist das Ministerium für nachhaltige Entwicklung und Infrastruktur (Ministère du Développement durable et des Infrastructures), teilweise aber auch das Wirtschaftsministerium (Ministère de l'Économie et du Commerce Extérieur) zuständig. Die Umweltabteilung des Ministeriums für nachhaltige Entwicklung und Infrastruktur (Département de l'Environnement) gewährt eine Förderung für besonders energieeffiziente Gebäude sowie für die Nutzung erneuerbarer Energien im Wohnungssektor (Aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables). Im Règlement grand-ducal vom 20. April 2009 zu Energieeffizienz und erneuerbaren Energien (GovLu 2009a) sind die Voraussetzungen der Förderung für den Neubau von Niedrigenergie- und Passivhäusern sowie energetische Gebäudesanierung geregelt (Subventions en capital pour les maisons à performance énergétique élevée) (GovLu 2009a). Die Förderung kann von Privateigentümern, gemeinnützigen Vereinigungen sowie privaten und öffentlichen Bauträgern in Anspruch genommen werden.

*Förderung besonders energieeffizienter Neubauten*

Eine Förderung kann für den Bau oder Erwerb eines Niedrigenergiehauses oder eines Passivhauses beantragt werden. Ein Niedrigenergiehaus muss für den Erhalt der Förderung die Bedingungen der Effizienzklasse B des Gebäudeenergieausweises erfüllen. Ein Passivhaus muss die Effizienzklasse A erfüllen.

Die Förderung wird als Zuschuss gewährt. Die Höhe der Förderung richtet sich nach der beheizten Wohnfläche. Einfamilienhäuser im Passivhausstandard werden bis zu einer Energiebezugsfläche von 150 $m^2$ mit 160 Euro pro $m^2$ gefördert (Niedrigenergiehäuser: 45 Euro pro $m^2$). Ab dieser Schwelle wird die Förderung für die darüber hinausgehende Wohnfläche auf 105 Euro pro $m^2$ abgesenkt (Niedrigenergiehäuser: 27 Euro pro $m^2$). Die maximale förderfähige Wohnfläche ist auf 200 $m^2$ beschränkt. Die Förderung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern richtet sich nach der Gesamtfläche des Gebäudes und der Wohnungsgröße (GovLu 2009a).

*Förderung für energetische Sanierung*

Darüber hinaus besteht eine Förderung für die Durchführung einer energetischen Sanierung von bestehenden Gebäuden (EFH und MFH), die älter als zehn Jahre sind (Assainissement énergétique d'une maison d'habitation existante) (GovLu 2009a). Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen an der thermischen Gebäudehülle (Außenwände, Dach, Fenster etc.), die energetische Mindestanforderungen erfüllen. Die Förderung wird als finanzieller Zuschuss gewährt, dessen Höhe abhängig von der jeweiligen Maßnahme ist. Für eine Außenwanddämmung wird beispielsweise ein Zuschuss von 20 Euro pro $m^2$ sanierter Fläche gewährt. Es kann sowohl eine Förderung von Einzelmaßnahmen als auch eine Förderung für eine Komplettsanierung beantragt werden. Bei einer Komplettsanierung erhöht sich die Fördersumme um 20 Prozent. Die Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen ist für einige Maßnahmen (z.B. Wanddämmung und Fenster) seit April 2009 deutlich angehoben worden. Um die Förderung einer energetischen Sanierung beantragen zu können, muss im Vorfeld eine Energieberatung in Anspruch genommen werden.

*Förderung für die Nutzung Erneuerbarer Energien*

Ergänzend zur Förderung von Maßnahmen an der Gebäudehülle existiert eine Förderung für die Installation von technischen Anlagen zur Nutzung von Erneuerbaren Energien (z.B. PV-Anlage, Solarthermie, Wärmepumpe, Holzpellets etc.) (Subventions en capital pour les mesures techniques) (GovLu 2009a). Für Investitions- und Montagekosten dieser Anlagen kann ein staatlicher Zuschuss gewährt werden. Der Zuschuss richtet sich nach der Art der Maßnahme. Für eine thermische Solaranlage werden beispielsweise 50 Prozent der Kosten übernommen, wobei die Fördersumme maximal 3.000 Euro beträgt. Für den Einbau einer Holzpelletheizung werden 30 Prozent der Kosten bis zu einer maximalen Höhe von 4.000 Euro gezahlt.

*Förderung einer Energieberatung*

Auch für Energieberatungen kann ein staatlicher Zuschuss gewährt werden. (Aides financières précisées ci-après pour le service du conseil en énergie). Gefördert werden kann eine Energieberatung im Zusammenhang mit der Planung eines Niedrigenergiehauses oder eines Passivhauses sowie bei der energetischen Sanierung eines bestehenden Gebäudes. Voraussetzung für die Förderung ist, dass mindestens eine Maßnahme umgesetzt wird, die die im Programm definierten energetischen Mindeststandards erfüllt. Die Förderung wird als Zuschuss von 70 Euro pro abgerechneter Beratungsstunde bis zu einem maximalen Förderbetrag von 1.000 Euro gewährt.

*Bewertung*

Mit dem Förderprogramm für besonders energieeffiziente Wohngebäude besitzt Luxemburg ein Förderprogramm, das Eigenheimbesitzern Anreize für die Errichtung energieeffizienter Neubauten als auch für eine energetische Sanierung gibt. Aus ökologischer Sicht positiv zu bewer-

ten ist, dass der energetische Gebäudestandard angehoben wird, indem energetisch höherwertige Gebäude stärker gefördert werden. Im Jahr 2008 ist die Förderung für den Bau eines Passivhauses im Vergleich zu den Fördersätzen von 2005 erhöht worden, während die Förderung von Gebäuden im Niedrigenergiestandard deutlich gekürzt wurde. Da die Fördersumme bei Neubauten nach der Gebäudegröße gestaffelt ist, werden Gebäude mit einer kleineren Wohnfläche prozentual höher gefördert. Diese Staffelung ist sowohl aus ökologischen Gründen (Anreize zu geringerem Flächen- und Ressourcenverbrauch) als auch aus sozialen Gesichtspunkten positiv zu bewerten. Haushalte mit geringerem Einkommen, die in der Regel über eine geringere Wohnfläche verfügen, werden stärker entlastet als Haushalte mit großen Wohnungen oder Häusern. Aufgrund der großzügig bemessenen Schwellen- bzw. Obergrenze von 150 bzw. 200 $m^2$ werden weiterhin Eigenheime mit einer sehr großen Wohnfläche gefördert. Damit werden nicht nur problematische Anreize für einen verstärkten Flächenkonsum gesetzt, auch die einseitige Struktur des Luxemburger Wohnungsmarkts mit einem vorherrschenden Angebot an großflächigen Eigenheimen wird weiter verstärkt. Eine Verringerung der maximal anrechenbaren Wohnfläche wäre daher zu begrüßen. Als Orientierung könnten beispielsweise die Wohnflächengrenzen herangezogen werden, die für die Bauprämie des Wohnungsministeriums definiert sind.

**Bislang werden die Programme zu Förderung energieeffizienter Neubauten und energetischer Sanierungen nur wenig nachgefragt. Als mögliche Gründe kommen die geringe Bekanntheit der Förderprogramme und die Modalitäten der Beantragung der Fördermittel in Betracht. Die Förderung wird nachträglich nach Abschluss der Baumaßnahme gewährt. Die Baukosten müssen also von den Antragstellenden vorfinanziert werden. Dies stellt für Haushalte mit geringerem Einkommen eine erhebliche Barriere dar.** Maßnahmen zur energetischen Sanierung, wie die Dämmung der Außenfassade oder der Einbau einer Holzpelletheizung, sind mit erheblichen Kosten verbunden. Eine empirische Befragung in Deutschland hat ergeben, dass fehlende Liquidität ein zentrales Hemmnis gegenüber einer energetischen Sanierung darstellt. Viele Eigenheimbesitzer sind nicht bereit, für die Finanzierung der Sanierung einen Kredit aufzunehmen. Die Folge ist, dass Vorhaben entweder aufgeschoben werden, bis ein entsprechender Betrag angespart ist, oder es werden kostengünstigere Maßnahmen in einer minderen energetischen Qualität ausgeführt (Stieß et al. 2010).

Ein weiterer Schwachpunkt ist die langwierige Abwicklung. Vom Antrag bis zur Förderzusage können viele Monate vergehen. Dies trägt nicht dazu bei, die Planungssicherheit für die Antragstellenden zu erhöhen und ist gerade für Eigenheimbesitzer mit einem begrenzten finanziellen Rahmen eine erhebliche Hürde. Um Eigenheimbesitzer mit geringem Einkommen bei einer energetischen Sanierung wirksam zu unterstützen, sollte die Förderung im Voraus gewährt werden. Eine zeitnahe Bearbeitung der Förderanträge ist eine entscheidende Voraussetzung, um für die Antragsstellenden ausreichende Planungssicherheit herzustellen.

Zudem sollten die Fördersätze der einzelnen Maßnahmen überprüft werden. Dabei sollten vor allem solche Maßnahmen prioritär gefördert werden, die ein hohes Energieeinspar- und Klimaschutzpotenzial besitzen. Dagegen sollten geringfügige Zuschüsse für marktübliche Maßnahmen wie die Förderung von Brennwertkesseln gestrichen werden. Auf diese Weise könnten zudem personelle Kapazitäten für die Bearbeitung von Förderanträgen freigesetzt werden, die eine raschere Bearbeitung der Anträge ermöglichen würden. Durch die Gewährung zinsvergüns-

tigter oder zinsloser Kredite können die Investitionskosten für eine energetische Sanierung vorfinanziert und Finanzierungshemmnisse durch die fehlende Liquidität von Eigenheimbesitzern wirkungsvoll abgebaut werden. Die Rückzahlung kann teilweise durch die eingesparten Energiekosten bestritten werden. Seit Anfang 2009 besteht die Möglichkeit, staatliche Zinssubventionen auch bei einer energetischen Sanierung in Anspruch zu nehmen. Für Haushalte mit geringem Einkommen könnte dieses Programm durch die Einführung zinsloser Kredite zur Förderung von energetischem Bauen und Sanieren noch attraktiver gemacht werden. Erforderlich ist zudem eine gezielte Information über die bestehenden Förderprogramme.

### *3.1.3 Informations- und Beratungsangebote*

Der Staat Luxemburg hat mehrere direkte oder indirekte Informationsportale eingerichtet, über die Privatpersonen, aber auch Unternehmen und Gemeinden Informationen zu Gebäudeenergieeffizienz und erneuerbaren Energien erhalten können. Im Folgenden werden die wichtigsten Akteure, Strukturen und staatlich geförderten oder assoziierten Informationsangebote vorgestellt. Darüber hinaus werden exemplarisch einige ausgewählte Initiativen zu Informationen zur energetischen Sanierung bzw. zum energieeffizienten Neubau auf kommunaler Ebene betrachtet. Dabei wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

*Département de l'Environnement*

Seit Juni 2009 wurden die Aufgaben des ehemaligen Umweltministeriums dem neuen Ministerium für nachhaltige Entwicklung und Infrastruktur (Ministère du Développement durable et des Infrastructures) unterstellt. Die Umweltabteilung (Département de l'Environnement) ist zuständig für die Umsetzung der Umweltprogramme der Regierung, die Koordination der Aufgaben nachhaltiger Entwicklung und Maßnahmen zum Schutz der natürlichen und menschlichen Umwelt sowie zum Kampf gegen den Klimawandel. Dies schließt auch Informations- und Sensibilisierungskampagnen, zielgerichtete finanzielle Unterstützung und Rechtsakte ein.

Die Internetseite der Umweltabteilung (www.environnement.public.lu/, www.emwelt.lu) ist französischsprachig und enthält Informationen zu verschiedenen Kampagnen und Förderprogrammen im Umweltbereich. Broschüren und Formulare zu Förderprogrammen sind als Download[12] überwiegend in deutscher und französischer Sprache verfügbar. Zum Zeitpunkt der Recherche enthielt die Homepage allerdings teilweise veraltete Informationen zu Förderungen. Für zusätzliche Informationen gibt es eine kostenlose Hotline.

Zusammen mit dem Ministerium für Wirtschaft und Außenhandel (Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur) und der Energieagentur Luxemburg unterstützt das Ministerium für nachhaltige Entwicklung und Infrastruktur die Interessengemeinschaft „myenergy – Groupement d'intérêt économique". Während das Département de l'Environnement überwiegend für Informationen zu finanziellen Rahmenbedingungen zuständig ist, sollen die breiteren Kampagnen und Informationen von der myenergy GIE organisiert werden.

---

[12] Auf der Homepage befinden sich beispielsweise Informationen zu den Kampagnen „PrimeHouse" (Programm zur finanziellen Förderung von Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Wohnungssektor), „PrimeCool" (Programme zur finanziellen Zuschuss zu energieeffizienten Kühlgeräten) und „Think climate, act clever" von 2007/2008 zu energiesparendem Verhalten, energieeffizienter Altbausanierung und Neubau.

*myenergy*

Myenergy GIE (www.myenergy.lu) wurde 2008 während der Umstrukturierung der „L'Agence de l'Energie" als Interessensgemeinschaft gegründet. Sie wird vom Staat Luxemburg durch das Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur, das Ministère du Développement durable et des Infrastructures und die Agence de l'Energie zu gleichen Anteilen unterstützt.

Myenergy richtet sich vor allem an Privatpersonen, aber auch an Unternehmen und Gemeinden. Die Aufgabenbereiche von myenergy umfassen Information und Sensibilisierung, Grundberatung und Energiepolitikberatung in den Bereichen Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Alle Informationen der Internetseite werden auf französisch und auf deutsch angeboten.

Die Themenbereiche umfassen Tipps zum Energiesparen, einen Online-Heizenergiecheck für Verbraucher, Informationen zu Kauf, Verkauf und Vermietung, Renovierung und Neubau von Immobilien, technische Details zu Wärmedämmung, Lüftung, Heizung und Strom und Informationen zu Erneuerbaren Energien. Darüber hinaus informiert myenergy über staatliche Förderprogramme für Bau, Erwerb und Sanierung einer Immobilie. Die Informationen auf der Homepage und die Broschüren sind gut aufbereitet, häufig durch Bilder illustriert und daher trotz einiger baulicher und technischer Details leicht verständlich. Allerdings beschränken sich die Informationen auf staatlich finanzierte Programme; regionale Förderprogramme sind nicht aufgeführt.

Für Privatpersonen bietet myenergy eine *kostenlose Grundberatung* zu den Themen Energieeffizienz und erneuerbare Energien an. Die Beratung richtet sich vorwiegend an (zukünftige) investitionswillige und -fähige Eigenheimbesitzer und deckt folgende Themen ab:

- Energiesparen im Alltag
- Energetische Renovierung
- Energieeffizienter Neubau
- Erneuerbare Energien (Solarthermie, Photovoltaik, Holzheizung, Wärmepumpe)
- Finanzielle Unterstützung
- Energiepass

Die Grundberatung wird von Energieberatern von myenergy telefonisch über eine kostenlose Hotline und als persönliches Gespräch an mehreren Infopoints meist einmal wöchentlich angeboten.

Der Themenbereich „clever konsumieren" der Internetplattform richtet sich an eine breitere Personengruppe. Hier werden kostengünstige Energiespartipps aufgeführt, die sowohl von Mietern als auch von Eigenheimbesitzern ohne großen finanziellen Aufwand umgesetzt werden können. Außerdem bietet myenergy Veranstaltungen zu den Themen Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Energiesparen im Alltag in Gemeinden sowie Partnerschaften für die Energieberatung der Bürger an. Es existiert eine Auflistung von Links zu verschiedenen luxemburgischen, deutschen und französischen Internetseiten mit verwandten Inhalten, wie beispielsweise der Deutschen Energieagentur (dena), dem Energieportal der französischen Region Wallonie oder des Ordre des architectes et ingenieurs-conseils und der Chambre des métiers.

*Energieagence*

Die Energieagentur Luxemburg (Agence de l'Énergie S.A.)[13] führt ihre wirtschaftlichen Aktivitäten unter der Handelsmarke „energieagence" durch. Die Internetseite der energieagence (www.energieagence.lu) beinhaltet Informationen zu verschiedenen Dienstleistungen im Bereich Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Wohnungsbau in deutscher und französischer Sprache. Die Dienstleistungen der energieagence richten sich an Privatpersonen, Unternehmen und Gemeinden und umfassen verschiedene Angebote. Für Privatpersonen bietet die energieagence folgende Dienstleistungen für Renovierung, Neubau und Verkauf/Vermietung an:

- Energieberatung für eine Renovierung
- Energieberatung für einen Neubau
- Beratung für eine solarthermische Anlage
- Energiepass
- Thermografie
- Schulung

Telefonisch werden Fragen beantwortet und weitere Auskünfte über die Dienstleistungsangebote gegeben. Außerdem bietet die energieagence Schulungen zu verschiedenen Themen im Energiebereich an, die sich jedoch überwiegend an Experten richten. Weitere Schulungen werden/wurden zum Thema Bauen und Wohnen organisiert vom CRP Henri Tudor in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband der Architekten und beratenden Ingenieure (OAI) an der Handwerkskammer Luxemburg (Chambre des Métiers), am IFSB (Institut de Formation Sectoriel du Bâtiment), am CNFPC (Centre National pour la Formation Professionnelle Continue) sowie am INAP (Institut National de l'Administration Publique).

Die Agence de l'Énergie S.A. ist neben dem Staat Luxemburg der zweite Eigentümer der myenergy GIE. Während die energieagence Dienstleistungen zum Thema Energie und Wohnen anbietet, informiert die Plattform „myenergy GIE" über technische Möglichkeiten, finanzielle Förderungen und Handlungsalternativen. Für Termine und nähere Informationen ist eine Hotline eingerichtet. Wer sich im Internet allgemein über Energieeffizienz und Finanzierungsmöglichkeiten informieren möchte, wird an das Internetportal myenergy weitergeleitet.

*Weitere Informationsangebote*

Darüber hinaus existieren weitere Informations- und Beratungsangebote für eine energieeffiziente Gebäudesanierung. Das Wohnungsbauministerium bietet ebenfalls, z.T. in Zusammenarbeit mit dem OekoZenter Lëtzebuerg, eine ökologische Bauberatung an. Neben diesen staatlichen Akteuren bieten auch zahlreiche Gemeinden Informationen und Beratungen zum Thema energetisches Bauen und Sanieren an. Eigenheimbesitzer können zudem auf der französischsprachigen Internetseite des Ordre des architectes et ingenieurs-conseils (OAI – www.oai.lu) eine Liste mit Architekten und Ingenieuren aufrufen, die verschiedene Zertifikate besitzen, darunter auch für Energieberatung. Der Ordre bietet Weiterbildungen für Architekten, beratende Ingenieure, Technische Ingenieure, Mitglieder der OAI und der Gutachter-Kammer und kommunale Mandatsträger zum Thema Bauen und Energie an. Auch die Chambre des Metiers bietet

[13] Der Staat Luxemburg, vertreten durch das Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur sowie das Ministère du Développement durable et des Infrastructures, sind größte Anteilseigner der energieagence.

auf ihrer Internetseite (www.cdm.lu) ein Firmenverzeichnis mit Suchmaske für Unternehmen und Energieberater.

*Bewertung*

Eine energetische Sanierung setzt technische Kenntnisse und Spezialwissen über bauphysikalische Zusammenhänge voraus, über das die meisten Eigenheimbesitzer nicht verfügen. Bei der Planung und Umsetzung einer energetischen Sanierung sind sie daher auf den Rat von Fachleuten angewiesen. Unabhängigen Informations- und Beratungsangeboten kommt daher ein besonderer Stellenwert zu. Das Informations- und Beratungsangebot in Luxemburg ist vielfältig, eine einfache Orientierung ist jedoch nicht immer möglich. Dies wird am Beispiel des Informationsangebots von myenergy deutlich. Obwohl myenergy auch vom Ministerium für nachhaltige Entwicklung und Infrastruktur unterstützt wird, scheint es keine gute Kooperation über Informationen auf den Seiten des Département de l'Environnement und myenergy zu geben. Die Hotline für die kostenlose Grundberatung ist die gleiche der Kampagne „Think climate, act clever" (2007/2008). Allerdings gibt es auf den Seiten der myenergy GIE keine Hinweise auf diese Kampagne. Der Link auf den Seiten des Département de l'Environnement zu myenergy ist eher versteckt und befindet sich unter zahlreichen anderen Links. Antragsformulare für Förderungen werden auf den Seiten des Département de l'Environnement und myenergy nicht unter dem gleichen Namen aufgeführt.

Die Informationsangebote sind vorwiegend auf Deutsch und auf Französisch. Angebote in portugiesischer Sprache fehlen dagegen. Auch Eigentümer, die eine Sanierung in Eigenleistung durchführen wollen, finden kaum geeignete Informationsangebote.

Die Informationsangebote von myenergy konzentrieren sich vor allem auf den Bereich energetisches Bauen und Sanieren. Es existieren kaum Informations- und Beratungsangebote für VermieterInnen und MieterInnen zum effizienten und klimafreundlichen Umgang mit Energie im Wohnbereich und es werden keine finanziellen Fördermaßnahmen für Mieter genannt.

Für eine Weiterentwicklung des Informationsangebots wäre daher eine stärkere Ausrichtung an den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen sowie eine bessere Vernetzung der einschlägigen Informations- und Beratungsangebote der verschiedenen Ministerien wünschenswert.

### 3.2 Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum

Die staatliche Unterstützung im Wohnungsbausektor für den Bau, den Erwerb und die Sanierung eines selbstgenutzten Gebäudes oder Wohnung kann unterschieden werden in

1. Kapitalbeihilfen und Zuschüsse,
2. Zinsvergünstigungen,
3. steuerliche Vergünstigungen.

Kapitalbeihilfen und Zinsvergünstigungen fallen in die Zuständigkeit des „Ministère du Logement", während das „Ministère du Finance" für die steuerlichen Vergünstigungen zuständig ist.

Tabelle 24 zeigt die verschiedenen finanziellen staatlichen Beihilfen und steuerlichen Vergünstigungen für den Bau, Erwerb und die Sanierung von Wohneigentum. Mit dieser Förderung unterstützt der Staat Luxemburg Personen, die ihren Hauptwohnsitz längerfristig in Luxemburg

planen. Die staatliche Unterstützung basiert auf einem modifizierten Gesetz vom 25.02.1979 und umfasst folgende Programme (MdL 2010a).

**Tabelle 24 Auflistung der staatlichen Finanzbeihilfen für selbstnutzende Eigentümer**

| | **Art der staatlichen Beihilfe** | **Beihilfe für:** | | |
|---|---|---|---|---|
| | | **Bau** | **Erwerb** | **Sanierung** |
| **Kapitalbeihilfen, zinsvergünstigte Kredite** Zuständigkeit: Wohnungsministerium | Bau-, Anschaffungs- und Verbesserungsprämie | X | X | X |
| | Sparprämie | X | X | - |
| | Staatliche Bürgschaft | X | X | X |
| | Architektenprämie | X | - | X |
| | Zinssubvention | X | X | X |
| | Zinsbonifikation | X | X | X |
| | | | | |
| **Steuerliche Vergünstigungen** Zuständigkeit: Finanzministerium | Reduzierter Mehrwertsteuersatz (TVA – Logement)[14] | X | | X |
| | Bellegen Akt | | X | |
| | Versicherung gegen Kreditausfall[15] | X | X | |
| | Abschreibung der Sollzinsen und Nebenkosten für den Bau und Erwerb eines Gebäudes[16] | X | X | |

*Quelle: Eigene Darstellung*

Darüber hinaus gibt es weitere Programme des Wohnungsbauministeriums für die Förderung von Wohneigentum und die Verbesserung der Wohnungsversorgung, die in dieser Untersuchung nicht näher behandelt werden:

- Allgemeine Bausparhilfe (Aide d'épargne-logement généralisée),
- Indirekte finanzielle Hilfe: Programm zur Förderung des subventionierten (sozialen) Wohnungsbaus (Programme de construction d'ensemble de logements subventionnes) – Förderung richtet sich an öffentliche Bauträger,
- Staatliche Hilfe für besondere Unterkünfte für körperlich behinderte Menschen (Aides pour aménagements spéciaux au profit de personnes handicapées physiques).

[14] Der reduzierte Mehrwertsteuersatz gilt auch für Vermieter.

[15] Prime d'assurance solde restant dû en relation avec l'acquisition ou la construction d'une habitation; kann auch von Mietern in Anspruch genommen werden.

[16] Détention d'un terrain ou d'un bien immobilier - Déduire les intérêts débiteurs et autres frais liés à l'acquisition / construction d'une résidence

### *3.2.1 Kapitalbeihilfen*

*Bau-, Anschaffungs- und Verbesserungsprämie*

Das Wohnungsministerium gewährt finanzielle Zuschüsse für den Bau, Erwerb und die Sanierung von selbstgenutztem Wohneigentum. Bau-, Anschaffungs- und Verbesserungsprämie sind ähnlich strukturiert und setzen überwiegend die gleichen Bedingungen für die Antragsteller voraus.

Prämienberechtigt sind nur selbstnutzende Eigentümer von Gebäuden bzw. Wohnungen, deren Fläche den vorgegebenen Flächenmaßen entspricht. Die Größe eines Gebäudes muss zwischen 65 $m^2$ und 140 $m^2$ liegen, damit die Förderung gewährt werden kann; eine Wohnung zwischen 52 $m^2$ und 120 $m^2$. Die vorgegebenen Flächenmaße erhöhen sich nach dem dritten Kind. Haushalte, die über eine Wohnfläche verfügen (möchten), die über die vorgegebenen Flächenmaße hinausgeht, sind von der Förderung ausgeschlossen.

Derzeit werden diese Flächenwerte überarbeitet. Diskutiert wird die Herabsetzung der minimalen Wohnfläche von Appartements von 52 $m^2$ auf 45 $m^2$ aufgrund der durchschnittlichen Verringerung von Haushaltsgrößen. Darüber hinaus soll die vorgegebene Wohnfläche nach dem dritten Kind 20 $m^2$ (statt 16 $m^2$) pro Kind betragen. Dies soll zur Verbesserung der Lebensqualität von Familien mit vielen Kindern beitragen.

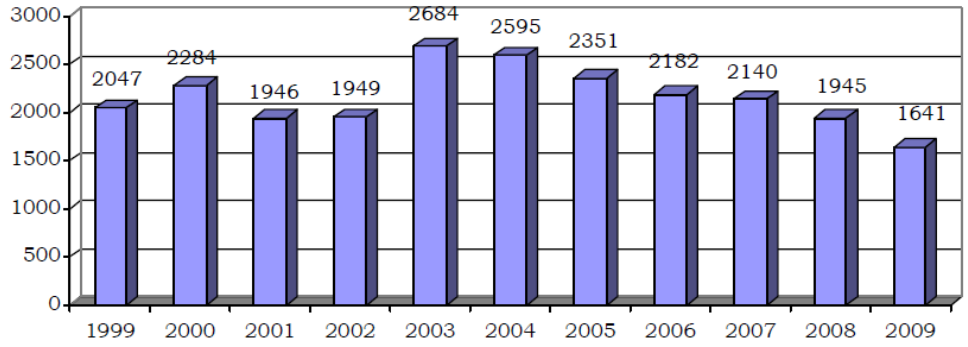
Der Antragsteller darf keine andere Unterkunft in Luxemburg oder im Ausland besitzen und muss die geförderte Immobilie zum Eigenbedarf als ersten und ständigen Wohnsitz des Haushalts nutzen. Beim Bau und beim Erwerb ist eine Frist von mindestens zehn Jahren vorgeschrieben. Wird eine geförderte Immobilie vor dem Ablauf dieser Frist verkauft oder vermietet, so muss die Förderung zurückgezahlt werden (MCM 2004, 2006; MdL 2009b). Da für die Antragstellung lediglich der feste Wohnsitz in Luxemburg Voraussetzung ist, können auch die rund 216.000 (in 2010) in Luxemburg lebenden Ausländer von der Förderung profitieren.

Die Zuschüsse können teilweise miteinander kombiniert werden. Die Bauprämie kann nicht mit der Anschaffungs- oder Verbesserungsprämie kumuliert werden. Die Anschaffungsprämie hingegen kann mit der Verbesserungs- und der Architektenprämie kombiniert werden.

*Der Bau oder die Anschaffung einer Immobilie* wird mit einem Betrag zwischen 250 und 9.700 Euro gefördert. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem Einkommen und der Familiensituation der Antragsteller. Haushalte mit geringem Einkommen und vielen Kindern bekommen die höchste Förderung. Für den Bau einer Immobilie ist eine Obergrenze für ein steuerpflichtiges Vermögen von 51.159,75 Euro festgesetzt, ihre Abschaffung wird jedoch zurzeit diskutiert. Voraussetzung für die Prämie ist außerdem, dass der Bau nicht gänzlich aus eigenen Mitteln finanziert und eine Schenkung des Vermögens an Dritte ausgeschlossen werden kann.

Die Bau- und Anschaffungsprämie wurde im Jahr 2009 insgesamt 1.641-mal ausgezahlt mit einem Volumen von 7,56 Mio. Euro (MdL 2010b: 41). Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Prämie über die vergangene Dekade.

**Tabelle 25: Entwicklung der Anzahl der Bau- und Anschaffungsprämie von 1999 bis 2009**




*Quelle: MdL 2010b: 41*

Neben Kauf und Erwerb wird auch die *Verbesserung von Wohneigentum* gefördert. Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnungen wird ein Zuschuss von 40 Prozent der Kosten gewährt, wenn Maßnahmen umgesetzt werden, die im Carnet de l'habitat empfohlen werden. Sonstige Maßnahmen können zu 30 Prozent bezuschusst werden, sofern sie den festgesetzten Kriterien entsprechen. Gefördert werden können beispielsweise Maßnahmen zur Beseitigung von Bauschäden, zur Verbesserung der sanitären Infrastruktur, zur Wohnflächenerweiterung, zum Einbau einer Zentralheizung oder zur (konventionellen) Fassadensanierung. Die Höhe des Zuschusses ist auf maximal 10.000 Euro begrenzt. Zur Auszahlung der Förderung müssen quittierte Rechnungen für Kosten und Honorare eingereicht werden. Ein Bau oder eine Sanierung, die zu großen Teilen in Eigenleistung durchgeführt werden bzw. aus finanziellen Gründen in Eigenleistung durchgeführt werden müssen, können nicht gefördert werden.

Die Verbesserungsprämie wurde im Jahr 2009 insgesamt 230-mal ausgezahlt. Die Gesamtsumme der Förderung betrug 0,46 Mio. Euro (MdL 2010b: 44).

*Sparprämie (Prime d'épargne)*

Die Empfänger der Bau- und Anschaffungsprämie können zusätzlich eine Sparprämie von maximal 5.000 Euro beantragen. Bedingung ist ein Sparkonto mit einer Anfangszahlung von 100 Euro und regelmäßige Einzahlungen von mindestens drei Jahren (MCM 2004, 2006). Die „Prime d'épargne" kann mit allen anderen Förderungen kombiniert werden. Die Sparprämie wurde in 2009 nur 322-mal in Anspruch genommen und hat mit 0,77 Mio. Euro einen relativ kleinen Anteil an der Fördersumme des Wohnungsministeriums (MdL 2010b: 46).

*Staatliche Bürgschaft für Darlehen (Garantie de l'Etat)*

Haushalte, die über keine eigenen ausreichenden finanziellen Garantien verfügen, um einen Kredit bei einem Finanzinstitut für Bau, Erwerb oder Sanierung einer Unterkunft zu erhalten, können eine staatliche Bürgschaft für das Darlehen beantragen. Der Antragsteller muss Inhaber eines Sparkontos beim gleichen Bankinstitut sein, auf das eine Anfangszahlung von 100 Euro und regelmäßige Einzahlungen von mindestens 290 Euro jährlich über drei Jahre eingezahlt werden müssen (MCM 2004, 2006; MdL 2009b).

Das erhaltene Darlehen muss mindestens 60 Prozent der Gesamtkosten entsprechen. Die Bürgschaft kann für jenen Teil des Darlehens, der 60 Prozent der Gesamtkosten überschreitet, in Anspruch genommen werden. Sie darf jedoch maximal 30 Prozent der Bau-, Kauf- bzw. Reno-

vierungskosten betragen. Die monatliche Tilgungsrate darf nicht mehr als 40 Prozent des verfügbaren Einkommens ausmachen. Der maximal vom Bankinstitut angerechnete Passivzinssatz darf 10 Prozent nicht überschreiten. Der Höchstbetrag der staatlichen Bürgschaft liegt bei 125.602,50 Euro gemäß dem durchschnittlichen Baupreisindex von 669,88 (2008) (MCM 2004, 2006; MdL 2009b).

*Architektenprämie (Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil)*
Die Architektenprämie kann als Zusatz zur Bau- und Verbesserungsprämie gewährt werden. Die Förderung entspricht der Hälfte der Honorare der Architekten/Ingenieure, beträgt jedoch maximal 1.250 Euro (MCM 2004, 2006). Die Prämie wird nur gewährt, wenn die Rechnung bereits bezahlt ist, sodass der Eigenheimbesitzer in Vorleistung treten muss. Der Zuschuss für Beratungskosten für Architekten und Ingenieure wurde in 2008 nur 33-mal in Anspruch genommen. Die gesamte Förderung belief sich auf 35.500 Euro (Licheron/Bousch 2010).

*Bewertung*
Vergleicht man die genannten Förderprogramme anhand der Fördersumme und der Anzahl und Art der Haushalte, die sie in Anspruch nehmen, so zeigt sich, dass die „Aides en capital“ (Prämien für Bau, Anschaffung und Verbesserung; Sparprämie und die Architektenprämie) mit insgesamt 10,57 Mio. Euro lediglich einen Anteil von 9 Prozent an der gesamten Fördersumme des Wohnungsbauministeriums seit 1990 haben (Licheron/Bousch 2010). Der weitaus größte Anteil entfällt dabei auf die Beihilfen für den Bau oder den Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung. Die übrigen Fördermittel einschließlich der Verbesserungsprämie für die Sanierung von Altbauten fallen dagegen kaum ins Gewicht.

Die Empfänger der „Aides en capital“ sind vorwiegend Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen; sie setzen sich folgendermaßen zusammen: 57 Prozent der Haushalte, die eine Prämie in Anspruch nehmen, haben ein verfügbares Einkommen unter 40.000 Euro im Jahr. Der Anteil der Empfänger der Prämien in der Klasse mit dem geringsten Einkommen (unter 20.000 Euro) liegt bei 12 Prozent, während er in den Einkommensklassen zwischen 20.000 und 40.000 Euro bei 45 Prozent und zwischen 40.000 60.000 Euro bei 29 Prozent liegt. Der Anteil der höchsten Einkommensklasse (über 80.000 Euro) lag bei 5 Prozent. Gleichzeitig nimmt der Anteil derjenigen, die vor kurzem eine Unterkunft erworben haben und eine Prämie in Anspruch nehmen, mit steigendem Einkommen ab. Der Anteil der Gruppen mit dem geringsten Einkommen (unter 20.000 Euro) liegt bei 44 Prozent. Besonders profitieren Alleinerziehende. Mit einem Anteil von 36 Prozent stellen sie die größte Gruppe derjenigen, die vor kurzem eine Unterkunft erworben und eine Prämie erhalten haben (Licheron/Bousch 2010).

**Soweit dies auf der Basis der vorliegenden Daten bewertet werden kann, erweisen sich die Beihilfen als ein sozialpolitisch treffsicheres Instrument, das vorwiegend Haushalte der unteren Mittelschicht erreicht. Auffällig ist, dass die Prämie nur von einem Teil der Haushalte mit geringstem Einkommen genutzt wird. Nur knapp jeder zweite Haushalt mit einem verfügbaren Jahreseinkommen unter 20.000 Euro, der Eigentum neu erwirbt, nimmt eine Bau- oder Erwerbsprämie in Anspruch. Ein möglicher Grund könnte darin bestehen, dass die Beihilfen im Rahmen der Verbesserungsprämie nur nachträglich gewährt werden. Die Kosten müssen also zunächst vom Eigentümer vorgestreckt werden.** Damit kann die Verbesserungsprämie das Ziel, den Liquiditätsrahmen der Antragsteller zu vergrößern, nur

sehr eingeschränkt erreichen. Angesichts der hohen Förderquoten und des erheblichen Förderbetrags könnte durch eine Vorfinanzierung der Maßnahmen eine deutliche Entlastung von Hauseigentümern mit geringerem Einkommen erreicht werden.

Mit Blick auf die Diskussion über die Neuausrichtung der Förderbedingungen ist festzuhalten, dass die bislang diskutierten Kriterien für die Gewährung einer Förderung noch sehr vage sind. Die Berechtigung soll abhängig von der Höhe des Einkommens und des Vermögens sein. Es ist jedoch unklar, wie das Vermögen berechnet werden soll. Somit bleiben als Kriterien lediglich bestehen, dass der Bau nicht aus eigenen Mitteln finanziert und die Schenkung des Vermögens an Dritte ausgeschlossen werden kann. Dies würde zu einer Ausweitung des Kreises der Förderberechtigten führen, durch den die soziale Treffsicherheit abgeschwächt werden dürfte.

Die Kapitalbeihilfen für den Bau, Erwerb und die Sanierung von Wohneigentum sind an sozialen Kriterien (Einkommen, Haushaltsgröße) ausgerichtet. *Ökologische Kriterien und Standards* werden nur in geringem Maße berücksichtigt. Zu erwähnen ist hier vor allem die Begrenzung der förderfähigen Wohnfläche, die einen Anreiz für die Erstellung kleinerer Wohnflächen und damit indirekt auch eines geringeren Flächenverbrauchs setzt. Darüber hinaus werden bislang keine klimapolitischen oder ökologischen Kriterien berücksichtigt.

Teilweise wird die Umsetzung energetischer Maßnahmen sogar erschwert oder explizit ausgeschlossen. Dies zeigt das Beispiel der Verbesserungsprämie. Von der Verbesserungsprämie ausgeschlossen sind sämtliche Arbeiten, die über ökologische Förderung bezuschusst werden können. Dadurch entsteht eine nur schwer nachvollziehbare Trennung zwischen Förderung für Sanierung und Förderung für ökologische Sanierung, für die unterschiedliche Ministerien (Ministerium für Wohnungsbau und Ministerium für Nachhaltigkeit) zuständig sind. **Hinzu kommt, dass die beiden Förderprogramme auf unterschiedliche Instrumente der Gebäudediagnose und -bewertung Bezug nehmen. So bildet der Carnet de l'habitat die Grundlage für Sanierungsvorschläge, die im Rahmen der Verbesserungsprämie gefördert werden. Für eine Förderung im Rahmen des Programms für eine energieeffiziente Sanierung muss dagegen eine Energieberatung nach den Vorgaben des Wirtschaftsministeriums in Anspruch genommen werden.** Diese Doppelstruktur ist für die Eigenheimbesitzer mit einem erhöhten Aufwand verbunden. Sollen Prämien aus beiden Programmen in Anspruch genommen werden, müssen zwei unterschiedliche Gebäudediagnosen durchgeführt werden.

**Diese Parallelstruktur von allgemeiner Förderung und Programmen zur Förderung besonders energieeffizienter Gebäude erschwert nicht nur die Antragstellung. Sie hat auch aus klimapolitischer Sicht problematische Folgen. Besonders bedenklich ist, dass Sanierungsmaßnahmen an der Heizungstechnik und der Fassade gefördert werden, die keinen besonderen energetischen Standards entsprechen. Dadurch werden weitergehende energetische Verbesserungen an den entsprechenden Bauteilen auf lange Zeit blockiert.** Denn Entscheidungen zu umfassenden Sanierungsmaßnahmen werden in der Regel nur selten gefällt. Werden dann Sanierungsmaßnahmen in schlechter oder mäßiger energetischer Qualität umgesetzt, so ist davon auszugehen, dass in absehbarer Zeit meist keine weitere Maßnahme am gleichen Bauteil umgesetzt wird.

Sinnvoller wäre es daher, die Anforderungen für die Förderung zur energetischen Sanierung auf die allgemeine Sanierungsprämie zu übertragen. Zum Ausgleich könnten beispielsweise erhöhte Fördersätze gewährt werden, wenn Empfehlungen aus dem Energiepass umgesetzt werden. Darüber hinaus sollte die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien besonders gefördert werden. Um die Flächenversiegelung zu begrenzen, sollte künftig nur noch der Bau von Häusern gefördert werden, die in flächensparender Bauweise (Reihenhaus, Mehrfamilienhäuser) errichtet wurden. Der Bau oder der Erwerb eines neuen freistehenden Einfamilienhauses sollte nicht mehr gefördert werden.

### *3.2.2 Zinszuschüsse*

*Zinssubvention (Subvention d'intérêt)*

Die Zinssubvention stellt einen Zuschuss dar, durch den die Zinsen für ein Darlehen für den Bau, Erwerb oder die Sanierung einer Immobilie verringert werden. Durch die Zinssubvention reduziert sich die monatliche Tilgungsrate des Darlehens. Für die Beantragung des Zuschusses gelten ähnliche Voraussetzungen wie bei Bau-, Anschaffungs- und Verbesserungsprämie, wie beispielsweise vorgegebene Wohnfläche, ständiger Hauptwohnsitz für mindestens zehn Jahre und kein Besitz einer anderen Immobilie.

Für den Zinszuschuss werden Darlehen bis zu einem Betrag von 175.000 Euro für Bau, Erwerb und Sanierung einer Immobilie berücksichtigt. Dabei darf der Darlehenszinssatz den jeweils gültigen Sozialzinssatz nicht überschreiten (MCM 2004, 2006; MdL 2009b). Die Höhe des Zuschusses ist abhängig vom Einkommen und von der Familiensituation der Antragstellenden und variiert zwischen 0,125 Prozent und 1,75 Prozent. Die Zinssubvention wird auf Basis der vom Kreditgeber veranschlagten Zinsen und als monatlicher Festbetrag errechnet.

Für eine energetische Sanierung werden Hypothekendarlehen bis 50.000 Euro berücksichtigt. Diese Summe ist knapp bemessen, da die Kosten für eine umfangreiche energetische Vollmodernisierung eines Eigenheims diesen Betrag leicht übersteigen. Somit begünstigt der Zinszuschuss indirekt eine Renovierung, die nicht nach energetischen Standards umgesetzt wird: In diesem Fall ist die Obergrenze für das Darlehen mehr als dreimal so hoch.

Die Zinssubvention wurde in 2009 an ca. 9.300 Eigentümer ausgezahlt, das entspricht einer Gesamtsumme von 11,06 Mio. Euro (MdL 2010b: 47).

*Zinsbonifikation (Bonification d'intérêt)*

Die Zinsbonifikation stellt ebenfalls ein Instrument zur Zinsvergünstigung dar. Im Unterschied zur Zinssubvention ist sie nicht am Einkommen orientiert, sondern richtet sich ausschließlich nach der Anzahl der unterhaltspflichtigen Kinder. Pro Kind wird ein Zuschuss von 0,75 Prozent zur Reduzierung der monatlichen Tilgung eines Darlehens zum Bau, Erwerb oder der Sanierung einer Immobilie gewährt (MCM 2004, 2006; MdL 2009b). Die Zinsbonifikation kann mit der Zinssubvention kombiniert werden. In diesem Fall reduziert sich die Zinsvergünstigung, da die in der Zinssubvention enthaltene „Kinderkomponente“ auf die Bonifikation angerechnet wird. Für die Zinsbonifikation gilt ebenfalls eine maximale Darlehenshöhe von 175.000 Euro.

Die Zinsbonifikation wurde 2009 von ca. 26.500 Eigentümern in Anspruch genommen und ist damit die am häufigsten genutzte Prämie. Insgesamt wurden 30,5 Mio. Euro ausgezahlt (MdL 2010b: 47).

Das Einkommen spielt bei der Zinsbonifikation, anders als bei den anderen Förderprogrammen, keine Rolle. Es existiert auch keine vorgeschriebene Flächengröße für die Immobilie, sodass auch Haushalte mit größeren Wohnungen und Gebäuden und mit hohen Einkommen von der Zinsbonifikation profitieren können.

Eine Gesetzesänderung zur Abschaffung der Zinsvergütung wurde diskutiert, aber vorerst zurückgezogen. Die Zinsbonifikation könnte demnach nur noch für Darlehen, die vor dem 31.12.2010 aufgenommen wurden, in Anspruch genommen werden. Als Gründe für die geplante Änderung des Gesetzes wird neben der Verminderung der öffentlichen Finanzschulden auch eine verbesserte sozialpolitische Treffsicherheit der gewährten Subventionen genannt, da die Zinsbonifikation auch Personen mit höherem Einkommen begünstigt. Unklar ist jedoch, welche Haushalte besonders von der Abschaffung der Zinsbonifikation betroffen sind. Als Ausgleich für die Abschaffung der Zinsbonifikation soll die Zinssubvention verstärkt gefördert werden – in welcher Form, ist jedoch bisher unklar.

*Bewertung*

Zinssubvention und Zinsbonifikation hatten 2008[17] zusammen einen Anteil von 27 Prozent oder 56,11 Mio. Euro an der gesamten Fördersumme des Wohnungsbauministeriums (Licheron/ Bousch 2010). Damit haben sie ein weitaus größeres Volumen und werden weitaus häufiger genutzt als die Kapitalbeihilfen.

**Die Zinssubvention und Zinsbonifikation kommen vor allem Familien mit mittleren und gehobenen Einkommen zugute. Dagegen werden sie nur zu einem sehr geringen Anteil von Haushalten mit einem Einkommen unter 20.000 Euro in Anspruch genommen (Zinssubvention: 1,4%; Zinsbonifikation: 0,96%).** Die Empfänger der Zinsvergünstigungen befinden sich eher in den mittleren und hohen Einkommensklassen. 21 Prozent der Empfänger der Zinssubvention haben ein Einkommen von über 80.000 Euro, bei der Zinsbonifikation sind dies sogar 26 Prozent. Die Zinssubvention wird prozentual vor allem in den Einkommensklassen zwischen 20.000 und 40.000 Euro (36%) und 40.000 und 60.000 Euro (23%) in Anspruch genommen, während die Zinsbonifikation vor allem den Besserverdienenden zugute kommt. Etwa die Hälfte der Empfänger dieser Prämie verfügen über ein Einkommen von mehr als 40.000 Euro. Der Anteil der Haushalte mit Kindern ist bei der Zinssubvention mit 79 Prozent sehr hoch. Alleinerziehende haben an diesen Förderinstrumenten jeweils einen Anteil von 11 Prozent (Licheron/Bousch 2010).

Bei der *sozialpolitischen Bewertung* ist zu berücksichtigen, dass die Zinsvergünstigungen vor allem in der Einkommensklasse zwischen 20.000 und 40.000 Euro erheblich zu einer Verringerung der Belastung durch die Wohnkosten beitragen. In dieser Einkommensklasse haben die Wohnkosten einen durchschnittlichen Anteil von etwa 27 Prozent. Ohne die Zinszuschüsse würde dieser Anteil um gut 9 Prozent höher liegen. Dabei wird durch die Zinssubvention eine Minderung um 4,4 Prozent erreicht. Durch die Zinsbonifikation wird eine weitere Entlastung

[17] Für 2009 waren bei der Abfassung des Gutachtens noch keine Daten verfügbar.

um 4,8 Prozent erzielt. In den höheren Einkommensklassen geht der Anteil deutlich zurück und liegt in der Einkommensklasse zwischen 40.000 und 60.000 Euro bei etwa 5 Prozent.

Betrachtet man die Gesamtheit der Personen, die eine Unterkunft erworben haben, stellt man fest, dass die Mehrheit (53%) keine Förderung in Anspruch genommen hat. Am häufigsten wird die Zinsbonifikation mit 21,3 Prozent als alleinige Förderung in Anspruch genommen. Dies ist nicht verwunderlich, weil sie als einzige Förderung nicht an die Höhe des Einkommens gekoppelt ist, sondern von der Anzahl der Kinder abhängig ist. Die Zinssubvention wird von 11,1 Prozent in Anspruch genommen. Eine kumulierte Förderung von Zinssubvention und Zinsbonifikation nehmen 10,6 Prozent in Anspruch. Eine Prämie als einzige Förderung nehmen 2,3 Prozent in Anspruch. Der Anteil derjenigen, die eine Prämie mit Zinssubvention oder Zinsbonifikation kombinieren, liegt bei unter einem Prozent (Licheron/Bousch 2010).

### *3.2.3 Steuerliche Vergünstigungen*

Über die beschriebenen Förderprogramme hinaus bietet der Staat weitere finanzielle Förderungen in Form von steuerlichen Vergünstigungen für Investitionen für den Bau, Erwerb oder die Sanierung von Immobilien. Die wichtigsten Subventionen werden im Folgenden diskutiert.

*Reduzierung der Mehrwertsteuer (TVA Logement)*

Zur Schaffung und Renovierung einer Wohnung gewährt das Großherzogtum Luxemburg einen reduzierten Mehrwertsteuersatz von 3 Prozent (üblicherweise 15%) für Bauarbeiten, die vom Eigentümer oder von Handwerkerbetrieben durchgeführt werden oder für Materialkosten. Die Wohnung muss als Hauptwohnsitz für den Eigentümer oder eine dritte Person dienen. Zur Reduzierung der Mehrwertsteuer muss eine Rechnung mindestens 1.250 Euro betragen und der Antrag muss sich auf wenigstens 3.000 Euro ohne Mehrwertsteuer über einen Zeitraum von sechs Monaten belaufen. Dabei darf der Gesamtbetrag der Mehrwertsteuer-Vergünstigungen 60.000 Euro nicht übersteigen.

Es wird unterschieden zwischen „Remboursement de la TVA-Logement“ und „Application directe du Taux super-reduit de 3%“. Letztere gilt nur für Arbeiten, die nach dem 31.10.2002 durchgeführt werden und spielt vor allem eine Rolle bei Arbeiten, die nicht selbst ausgeführt werden.

Die Erstattung des „TVA-Logement“ und die Anwendung des stark reduzierten Steuersatzes haben den höchsten Anteil an den gesamten Subventionen für den Wohnungsbau und die Bildung von Wohneigentum. Im Jahr 2009 betrugen die Aufwendungen für den reduzierten Steuersatz insgesamt 164,9 Mio. Euro. Dies entspricht einem Anteil von 53 Prozent der Gesamtfördersumme. Die Erstattung des „TVA-Logement“ wurde in 2009 4.008-mal in Anspruch genommen und hatte einen Anteil von 27,4 Mio. Euro. 87,5 Prozent dieses Betrags wurde für den Bau neuer Unterkünfte gewährt, die restlichen 12,5 Prozent für Renovierungsarbeiten an der Unterkunft. Die direkte Anwendung des „taux super-réduit“ von 3 Prozent betraf in 2009 42.228 Unterkünfte mit einer Summe von insgesamt 137.5 Mio. Euro.

*Bewertung*

Die reduzierte Mehrwertsteuer kommt auch Haushalten zugute, die Bau- und Renovierungsarbeiten in Eigenleistung durchführen und solchen, die nicht über das nötige Investitionskapital

verfügen, um Handwerksbetriebe mit der Umsetzung zu beauftragen. **Der Mindestbetrag für die Rechnung von 1.250 Euro kann jedoch dazu führen, dass Personen, die aufgrund beschränkter finanzieller Mittel Reparaturen nur in kleinen Schritten ausführen können, von der Förderung ausgeschlossen werden. Dies betrifft besonders solche Eigentümer, die Maßnahmen in Eigenleistung umsetzen und daher lediglich eine Förderung für die Materialkosten beantragen können.**

**Die Reduktion der Mehrwertsteuer ist an keine sozialen Kriterien gebunden und wird unabhängig von den energetischen oder ökologischen Eigenschaften des Gebäudes oder der umgesetzten Maßnahme gewährt. Der reduzierte Mehrwertsteuersatz stellt eine allgemeine Subvention des Wohnungsbaus dar, die keinerlei Lenkungswirkung hat. Durch die starke Fokussierung auf den Neubau begünstigt sie vor allem den Erwerb von Wohneigentum ungeachtet der Einkommens- und Vermögenssituation des Käufers bzw. Eigentümers.** Dagegen spielt das Instrument für die Pflege, Instandhaltung und Sanierung des Wohnungsbestands nur eine geringe Rolle.

*Bëllegen Akt*

Im Rahmen des Bëllegen Akt wurde ein Freibetrag für natürliche Personen beim Kauf von Haus, Wohnung und Grundstück eingeführt, der auf einen Steuerkredit von 20.000 Euro (40.000 Euro für ein Paar) angerechnet wird. Dieser ist von den Registrierungs- (6%) und Überschreibungsgebühren (1%) abzuziehen. Die Steuerermäßigung kann auf die Beurkundung von Kaufverträgen, Versteigerungen, Lizitationen, Teilungen oder Tauschverträgen mit Herausgabe oder Mehrwert bewilligt werden. Voraussetzung ist, dass die Immobilie für den Eigenbedarf genutzt wird.[18]

*Bewertung*

In der gegenwärtigen Form berücksichtigt der Bëllegen Akt keine sozialen oder energetischen bzw. ökologischen Kriterien. Durch das Instrument werden also weder soziale noch ökologische Lenkungswirkungen erzielt. Vorerst eingestellt wurde die Diskussion darüber, ob die verbilligte notarielle Beurkundung (Bëllegen Akt) an das Einkommen gekoppelt wird. Angekündigt wurde jedoch, dass im Laufe von 2011 geprüft wird, ob der Bëllegen Akt in Zukunft an ökologische oder energetische Anforderungen geknüpft werden soll/kann. Mindestanforderung aus Sicht des Flächenschutzes sollte dabei sein, dass die Erwerbsnebenkosten nur bis zu einer festzulegenden Wohnflächenobergrenze steuerlich geltend gemacht werden können und bei Immobilien mit einer größeren Wohnfläche nur anteilig angerechnet werden.

*Weitere steuerliche Instrumente*

Abschließend sollen zwei weitere steuerliche Instrumente aufgeführt werden, mit denen die Bildung und der Erhalt von Wohneigentum gefördert werden. Durch die *Absetzbarkeit der Versicherung gegen Kreditausfall (Prime d'assurance solde restant dû en relation avec l'acquisition ou la construction d'une habitation)* kann die Versicherung zur Kreditsicherung von der Steuer abgesetzt werden. Die Regelung kann auch von Mietern in Anspruch genommen

[18] Über die Inanspruchnahme und die Gesamtsumme der gewährten Subventionen im Rahmen des Bëllegen Akt liegen keine öffentlich zugänglichen Informationen vor.

werden und könnte für Investitionen im Bereich energetische Sanierung eine Rolle spielen. Banken verlangen vor allem von Familien den Abschluss einer solchen Versicherung.

Ein weiteres Instrument ist die *Détention d'un terrain ou d'un bien immobilier - Déduire les intérêts débiteurs et autres frais liés à l'acquisition/construction d'une résidence*. Dabei handelt sich um eine allgemeine steuerliche Absetzung für Selbstnutzer (Mietausfall, der negativen Einkünften gleichgestellt ist). Da Steuerabschreibungen eher Personen mit höherem Einkommen begünstigen, ist ihr Beitrag zur Entlastung von Haushalten mit geringerem Einkommen gering. Dies kann jedoch dadurch erreicht werden, dass der abschreibungsfähige Betrag Haushalten mit geringem Einkommen als „Negativsteuer" vergütet wird. Überlegungen, die „Deductions fiscales" zu einer negativen Steuer umzuwandeln, werden derzeit jedoch nicht weiter verfolgt. Stattdessen wird nun die Umwandlung in einen Steuerkredit diskutiert.

### *3.2.4 Fazit*

Das wohnungsbaupolitische Förderinstrumentarium in Luxemburg kann in verschiedene Kategorien von Instrumenten unterteilt werden:

- Allgemeine Förderinstrumente, die keine speziellen sozialen oder umweltpolitischen Kriterien beinhalten
- Soziale Förderinstrumente: Kapitalbeihilfen und Zinszuschüsse, die an soziale Kriterien gebunden sind
- Darüber hinaus existieren umweltpolitische Förderinstrumente, die an energetische Kriterien gebunden sind.

Quer zu dieser Einteilung können zwei unterschiedliche Typen von Förderinstrumenten unterschieden werden: Zum einen Kapitalbeihilfen, die direkte finanzielle Zuwendungen beinhalten, und zum anderen Zinssubventionen, durch welche die Kosten für die Finanzierung des für den Bau, Kauf oder die Sanierung einer Immobilie erforderlichen Kapitals verringert werden.

**Tabelle 26 Inanspruchnahme wohnungspolitischer Förderinstrumente und Subventionen 2009**

| Instrument | Anzahl Bewilligungen | Fördersumme (Mio Euro) | Soziale Kriterien | Ökolog. Kriterien |
|---|---|---|---|---|
| Allgemeine Steuervergünstigungen | | | | |
| TVA Rembursement | 4.008 | 27,4 | nein | nein |
| TVA super reduit | 42.228 | 137,5 | nein | nein |
| Bellegen Akt | k.a. | k.a. | nein | nein |
| Zinsvergünstigungen des Wohnungsministeriums | | | | |
| Zinssubvention | 9.300 | 11,06 | ja | nein |
| Zinsbonifikation | 26.500 | 30,5 | (ja) | nein |
| Kapitalbeihilfen des Wohnungsministeriums | | | | |
| Prime de Construction | 1.641 (C&A) | 7,6 | ja | nein |
| Prime d'Akquisition | k.a. | k.a. | ja | nein |
| Prime d'Amelioration | 230 | 0,5 | ja | nein |

*Quelle: CEPS-INSTEAD 2010*

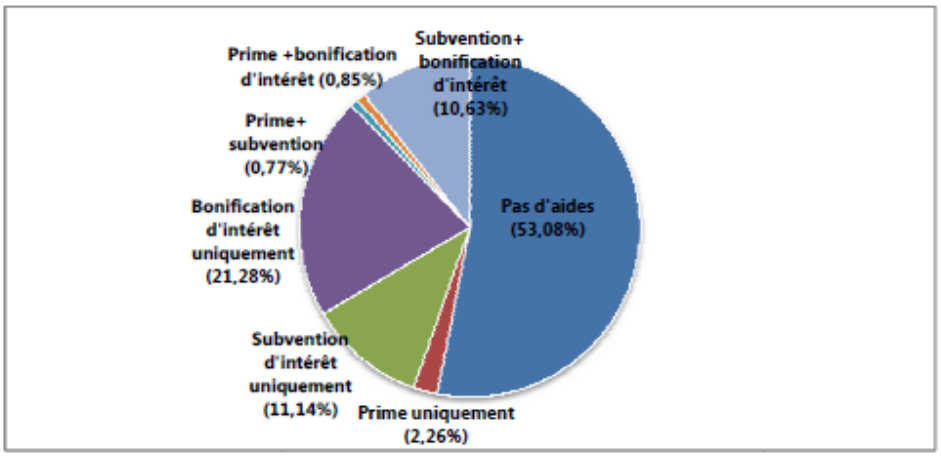
Ein Blick auf die Inanspruchnahme der einzelnen Instrumente zeigt, dass den verschiedenen Kategorien von Förderinstrumenten ein unterschiedliches Gewicht zukommt (vgl. Tabelle 26).

Die staatlichen Subventionen zur Förderung des Wohneigentums dienen in erster Linie der Schaffung von Wohnraum und der Bildung von Wohneigentum. Dies wird deutlich, wenn man die Fördersummen der verschiedenen Programme vergleicht. Der weitaus größte Teil der Subventionen im Bereich des Wohnungsbaus entfällt auf die TVA-Reduktion und den Bëllegen Akt. Diese Subventionen sind an keine sozialen oder ökologischen bzw. energetischen Anforderungen gebunden. Der größte Teil der staatlichen Subventionen zur Förderung des Wohneigentums hat also weder eine sozial- noch eine umweltpolitische Lenkungswirkung.

Von den Instrumenten, die an soziale Kriterien gebunden sind, kommt den Zinsvergünstigungen eine herausgehobene Bedeutung zu (vgl. Tabelle 27). Im Vergleich zu den Kapitalbeihilfen des Wohnungsbauministeriums werden die Zinssubventionen weitaus häufiger in Anspruch genommen, was sich auch im Verhältnis der Volumina der ausgereichten Fördersummen widerspiegelt. Ihre sozialpolitische Wirkung ist jedoch differenziert zu bewerten. Einerseits tragen diese Instrumente dazu bei, Haushalten mit geringerem Einkommen bei der Finanzierung von Wohneigentum zu entlasten. Andererseits wird vor allem die Zinsbonifikation überwiegend von Haushalten mit mittleren und gehobenen Einkommen in Anspruch genommen.

Die stärkste sozialpolitische Wirkung haben die Kapitalbeihilfen, die allerdings nur einen geringen Teil am gesamten Fördervolumen ausmachen.

**Tabelle 27: Kumulierte Inanspruchnahme von Beihilfen und Zinssubventionen zur Finanzierung von Wohneigentum 2008**




Source : CEPS-INSTEAD, PSELL/EU-SILC (2003-2008)

*Quelle: CEPS-INSTEAD, PSELL/EU-SILC (2003–2008)*

Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass auch die Zinssubvention eine explizit energetische Komponente enthält, da im Rahmen dieses Instruments auch zinsvergünstigte Kredite für energieeffizientes Sanieren vergeben werden, deren Bewilligung sowohl an umweltpolitische als auch an soziale Kriterien gebunden ist. Über die Häufigkeit der Inanspruchnahme und das Volumen dieser umweltbezogenen Fördermittel liegen keine Informationen vor.

Vor diesem Hintergrund sollten die wohnungspolitischen Förderinstrumente künftig stärker an sozialen und an ökologischen Kriterien ausgerichtet werden. Eine Stärkung der sozialen Kom-

ponente könnte v.a. durch einen erleichterten Zugang zu Fördermitteln und Subventionen für Haushalte mit geringem Einkommen erreicht werden. Zudem sollten Anreize für die Errichtung von Wohnungen für kleinere Haushalte gegeben werden. Aus umweltpolitischer Sicht sind zudem Anreize für eine Begrenzung der Siedlungsfläche sowie eine verstärkte Ausrichtung an energetischen Anforderungen erforderlich.

## 3.3 Staatliche Leistungen im Mietbereich

Haushalte mit einem geringen Einkommen sind von steigenden Wohn- und Energiekosten besonders stark betroffen. Wichtigster staatlicher Anbieter von preisgünstigem Wohnraum ist der Fonds de Logement. Außerdem bieten viele Gemeinden ebenfalls Sozialwohnungen an. Aufgrund des unzureichenden Angebots an Sozialwohnungen mit vergünstigten Mietpreisen sind jedoch viele einkommensschwache Haushalte auf eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen. Das Großherzogtum Luxemburg bietet daher bedürftigen Haushalten eine staatliche Unterstützung für die Finanzierung der Wohnkosten.

### *3.3.1 Sozialer Wohnungsbau*

Mit einem Anteil von 3,6 Prozent verfügt Luxemburg über einen äußerst kleinen Bestand an öffentlich subventionierten Mietwohnungen. Im Vergleich zu den Nachbarländern spielt der soziale Wohnungsbau für die Wohnungsversorgung in Luxemburg nur eine sehr geringe Rolle (MdL 2009a). Der Entwurf des Plan Directeur Sectoriel Logement 2009 enthält daher die Einschätzung, dass das Angebot in diesem kostengünstigen Segment nicht der Nachfrage entspricht. Die Sozialwohnungen werden vom staatlichen „Fonds pour le développement du logement et de l'habitat“ und von der „Société Nationale des Habitations à Bon Marché“ sowie von Kommunen gebaut und verwaltet (MdL 2009a).

*Fonds du Logement*

Der „Fonds pour le développement du logement et de l'habitat“ oder Fonds du Logement (für Wohnraum zu ermäßigter Miete) ist eine unabhängige Einrichtung der öffentlichen Hand. Er wurde in Übereinstimmung mit dem Gesetz zur Wohnförderung vom 25. Februar 1979 (Loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement) gegründet und ist im Segment der Sozialwohnungen der wichtigste Träger (Rapport/Bilan 2009: 23). Er stellt Personen mit geringem Einkommen etwa 1.279 Wohnungen im gesamten Luxemburger Raum zur Verfügung (www.fondsdulogement.lu). Der Mietpreis wird individuell aus dem verfügbaren Nettoeinkommen des Miethaushalts und der gewichteten Fläche der Mietwohnung errechnet. Bei einer Veränderung der Einkommensverhältnisse wird der Mietpreis nach oben oder unten angepasst. Darüber hinaus existiert ein System der Mietprogression, das gewährleistet, dass die Wohnräume des Fonds Personen zugutekommen, die sie am dringlichsten benötigen. Denn ab einer gewissen Einkommenshöhe ist es für den Mieter von Vorteil, Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zu suchen als weiterhin Wohnraum des Fonds zu nutzen (www. fondsdulogement.lu). Um über den Fonds du Logement eine Wohnung beziehen zu können, müssen zwei Voraussetzungen erfüllt sein. Zum einen dürfen Antragsstellende weder Eigentümer, Nutzungsberechtiger oder Pächter von Wohnraum in Luxemburg oder im Ausland sein und zum anderen dürfen sie kein Wohnrecht in anderweitigem Wohnraum besitzen.

Der Fonds du Logement setzt sich beim Bau seiner Häuser und Wohnungen für Materialien und Technik ein, die einen sparsamen und nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen unterstützen (Fonds du Logement). Das Ministerium fördert, dass beim Neubau von subventionierten Wohnungen Passivhausstandard angewendet wird.[19]

Ein weiteres Aufgabenfeld des Fonds du Logement ist das Angebot von günstigen Wohnungen und Häusern zum Kauf. Der Fonds verkauft seine Häuser zum „Gestehungspreis“ und kann so die unter wirtschaftlich günstigsten Konditionen gebauten Immobilien zu entsprechend niedrigen Preisen weitergeben. Das Grundstück wird den Käufern zur Pacht überlassen, sodass sie die Grundstückskosten sparen. Kaufberechtigt sind Personen, die weder Eigentümer noch Nutzungsberechtige von anderweitigem Wohnraum sind, weder im Großherzogtum Luxemburg noch im Ausland. Zudem müssen sie einen vom Staat bewilligten Baukostenzuschuss erhalten. Außerdem müssen die neuen EigentümerInnen die Immobilie für mindestens zehn Jahre selbst nutzen. Verkauf und Vermietung ist ohne vorherige Zustimmung des Fonds du Logement nicht gestattet.

*Agence Immobilière Sociale*

Die Agence Immobilière Sociale (AIS) ist ein Sozialdienst in Trägerschaft der „Fondation pour l’Accès au Logement“, die vom Familienministerium und vom Wohnungsbauminister finanziert wird. Da es sich um eine Form des betreuten Wohnens handelt, unterhält die AIS eine privilegierte Partnerschaft zu anderen Sozialdiensten und zu den Sozialämtern in den Kommunen und Städten. Private Vermieter können sich bei der AIS melden, wenn sie Wohnraum zur Verfügung stellen wollen. Die AIS mietet die Wohnung zeitlich befristet an und vergibt sie an Menschen mit sozialen Problemen, die auf dem normalen Markt keine Wohnung bekommen bzw. sich keine Wohnung leisten können. Der Eigentümer erhält von der AIS eine geringere als die marktübliche Miete, für die die AIS allerdings eine Mietgarantie übernimmt. Die Wohnung wird durch die AIS instand gehalten. Außerdem koordiniert sie die Betreuung der Mieter, die von anderen Sozialdiensten gewährleistet wird. Ende 2009 geschaffen, befindet sich die AIS noch immer in einem Aufbauprozess. Aktuell werden etwa 70 Wohnungen über die AIS vermietet; für Ende des Jahres sind 100 Vermietungen anvisiert und mittelfristig soll der AIS-Wohnungspark auf 500 Objekte ausgebaut werden. Seitens der Vermieter gibt es ein großes Interesse an diesem Modell. Seit Bestehen der AIS melden sich kontinuierlich jede Woche mehrere Vermieter. Laut Auskunft der Fondation pour l’Accès au Logement haben bisher mehr als 900 Personen/Haushalte den Wunsch geäußert, sich an diesem Programm zu beteiligen. Angesichts dieser großen Nachfrage auf beiden Seiten liegt es auf der Hand, dass der Ausbau und die Weiterentwicklung dieses Programms intensiv weiterbetrieben werden sollte.

[19] Über die energetische Qualität des Mietwohnungsbestands liegen keine Informationen vor.

### *3.3.2 Beihilfen und Zuschüsse im Mietwohnungsbereich*

Das Wohnungsbauministerium gewährt bedürftigen Mietern eine Unterstützung bei der Finanzierung ihrer Wohnung. Mieter können eine Mietgarantie und eine Unterstützung in schwierigen Lebenssituationen beantragen. Darüber hinaus können bedürftige Haushalte im Rahmen des „Fonds national de Solidarité (FNS)“, der auf Basis des „Loi du 30 juillet 1960 concernant la création d’un Fonds national de solidarité“ eingerichtet wurde, Beihilfen zur Finanzierung ihrer Wohnkosten beantragen. Der Fonds gewährt einen Mietzuschuss (bonification loyer) und einen Teuerungszuschuss (allocation de vie chère).

*Mietgarantie (Garantie locative)*

Mit der Mietgarantie (Garantie locative) übernimmt das Wohnungsbauministerium unter bestimmten Voraussetzungen die Kaution für eine Mietwohnung. Bedingung ist, dass der Antragsteller über einen legalen Aufenthaltsstatus verfügt und keine andere Immobilie besitzt. Zur Beantragung muss ein abgeschlossener Mietvertrag als Hauptwohnsitz in Luxemburg vorliegen und mit einem Finanzinstitut ein Vertrag über ein Depot mit besonderen Bedingungen abgeschlossen werden (großherzogliches Reglement vom 02. April 2004). Auf dieses Depot muss der Antragsteller regelmäßig einen festgelegten Betrag einzahlen, bis das eingefrorene Guthaben auf diesem Konto dem Betrag der staatlichen Mietgarantie entspricht. Das Finanzinstitut wird ermächtigt, im Falle einer Inanspruchnahme der Mietgarantie jene Summe vom Guthaben des Depots abzubuchen, die dem Vermieter vom Staat ausbezahlt wurde.

Die monatliche Miete darf 1.368 Euro nicht überschreiten. Das Einkommen des Mieters darf gleichzeitig nicht höher sein als das 2,5-fache des Bruttobetrags des RMG (Revenu Minimum Garantie – garantiertes monatliches Mindesteinkommen hängt von der Zusammensetzung des Haushaltes ab; für zwei Erwachsene beträgt das RMG 1.843 Euro in 2010). Damit darf die Miete ein Drittel des Einkommens nicht überschreiten.

Die Mietgarantie wird maximal in Höhe von drei Monatsmieten gewährt. Allerdings muss bei vielen Mietverträgen oft, Provision und Kaution zusammengenommen, ein Betrag in Höhe einer fünffachen Monatsmiete vorgestreckt werden (CGFP).

*Wohngeld im Notfall (allocation de logement/allocation de loyer)*

In seiner Mitteilung vom 03.12.2010 hat der Wohnungsbauminister die Einführung eines Wohngelds im Notfall angekündigt. Demnach übernimmt der Staat bei Vorliegen einer Zahlungsunfähigkeit aufgrund einer vorübergehenden Notlage durch einen Schicksalsschlag monatlich 20 Prozent der Finanzierungskosten der Wohnung (allocation de logement) bzw. 20 Prozent der Kaltmiete (allocation de loyer). Die Zulage beträgt höchstens 300 Euro monatlich und wird maximal für einen Zeitraum von 12 Monaten gewährt. Pro Kind erhöht sich die Zulage um einen Betrag von 60 Euro. Das Wohngeld können Haushalte bis zu einer Einkommensgrenze der dreifachen Höhe des RMG in Anspruch nehmen. Da es nur befristet gewährt wird, deckt das Instrument lediglich vorübergehende Notlagen ab. Es ist nicht geeignet, Haushalte mit geringem Einkommen dauerhaft von hohen Miet- und Energiekosten zu entlasten.

*Mietzuschuss und garantiertes Mindesteinkommen (RMG)*

Der Mietzuschuss ist an das gesetzliche Mindesteinkommen (Revenue Minimum Garantie - RMG) geknüpft und so bestimmten Personengruppen vorbehalten. Mit dem Gesetz zum garantierten Mindesteinkommen haben Personen und Haushalte, deren Einkommen eine gewisse als

Existenzminimum angesehene Grenze nicht erreichen, einen Anspruch auf eine öffentliche finanzielle Unterstützung. Haushalte, deren Einkommen oder Vermögen unter die Grenze des RMG fallen, sind dann dazu berechtigt, einen Zuschuss bis zur Höhe des für den Haushaltstyp festgelegten RMG zu erlangen, wenn folgende drei Anforderungen erfüllt sind: 1) die Person muss in Luxemburg wohnen und von den letzten 20 Jahren mindestens fünf dort gelebt haben, 2) sie muss mindestens 25 Jahre alt sein (Ausnahme ist z.B. die Erziehung eines Kindes) und 3) die beantragende Person muss Berufseingliederungsmaßnahmen zustimmen und dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, wird das Einkommen nach Haushaltstyp bis zum gesetzlich festgelegten Mindesteinkommen aufgestockt.

Das garantierte Mindesteinkommen besteht aus einer Eingliederungsentschädigung („indemnité d'insertion"), einem Zuschuss („allocation complémentaire") oder beiden Geldleistungen. Es bietet finanzielle und soziale Unterstützung. Die Eingliederungsentschädigung ist mit einer Eingliederungsaktivität (Unterstützung bei der Arbeitssuche, Beschäftigungsmaßnahmen) verbunden und wird in der Regel an Personen gezahlt, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen und in der Lage sind, zu arbeiten oder einer Beschäftigung nachzugehen. Personen, die nicht an einer Eingliederungsmaßnahme teilnehmen können oder vorübergehend davon freigestellt sind, bekommen einen Zuschuss. Dieser Zuschuss besteht in der Differenz ihrer Einkünfte zum Betrag des garantierten Mindesteinkommens unter Berücksichtigung der Zusammensetzung ihres Haushalts (FNS). Die Verwaltung und die Bewilligung des Zuschusses fallen in den Zuständigkeitsbereich des Fonds national de solidarité.

In 2009 wurden durch die „allocation complémentaire" und „indemnité d'insertion" 8.693 Haushalte unterstützt (in 2008: 7.606) und die „indemnité d'insertion" erhielten 1.030 Haushalte (in 2008: 917) (FNS 2010). Im Jahr 2009 wurden für die Eingliederungsentschädigung insgesamt Leistungen in Höhe von 122,7 Mio. Euro gewährt (2008: 109,1 Mo Euro) (FNS 2010: 10).

Zusätzlich können die EmpfängerInnen des RMG eine „Bonification à charge de loyer" (BL) erhalten. Die BL beträgt max. 123,95 Euro im Monat. Für ihre Berechnung[20] wird die Höhe der Miete abzüglich eines Betrags von 10 Prozent des RMG herangezogen. Hiermit soll vermieden werden, dass Haushalte umziehen müssen, sobald sie RMG beziehen und sie sollen die gewohnte Umgebung beibehalten können.

Diese Zulage deckt jedoch nur einen geringen Teil der Mietkosten ab. Dies macht folgende Rechnung deutlich. Im Januar 2011 betrug der Satz für das RMG brut für einen Einpersonenhaushalt 1.251,95 Euro im Monat. Rechnet man zu dieser Summe die „Bonification à charge de loyer" in Höhe von 123,95 Euro hinzu, so verfügt der Haushalt über ein Einkommen von 1.375,90 Euro. Nach Angaben des Wohnungsministeriums betrug im vierten Quartal 2010 die Miete für ein Studio 724 Euro. Für ein Ein-Zimmer-Appartement wurden durchschnittlich 933

[20] Au cas où la communauté domestique doit s'acquitter d'un loyer pour le logement occupé, la limite du revenu minimum mensuel à laquelle cette communauté peut prétendre, est majorée de la différence entre le loyer effectivement versé et un montant correspondant à dix pour cent de la limite du revenu minimum déterminée selon les dispositions (1) à (3) du présent article, sans que cette majoration puisse dépasser le montant de «cent vingt-trois euros quatre-vingt-quatorze cents». (Art.5 (5) du texte coordonné du 22 juin 2004 de la loi du 29 avril 1999 portant création d'un droit à un revenu minimum garanti).

Euro verlangt.[21] Dies entspricht einer rechnerischen Wohnkostenbelastung von über 50 Prozent. Um die Wohnkostenbelastung auf 40 Prozent des monatlichen RMG zu begrenzen, müsste der Mietzuschuss mindestens 558,05 Euro betragen.

*Teuerungszulage (allocation de vie chère)*

Die Teuerungszulage ersetzt seit 2009 den vormaligen Heizkostenzuschlag (allocation de chauffage) und richtet sich an Personen mit geringen Einkommen. Eingeführt wurde die Zulage im „Règlement du Gouvernement en Conseil du 19.12.2008 – allocation de vie chère“ (GovLu 2009b). Berechtigt sind Personen, die 1) über ein Aufenthaltsrecht im Gebiet des Großherzogtums Luxemburg verfügen, dort ihren Wohnsitz haben und auch tatsächlich dort wohnen; 2) allein oder gemeinsam mit den anderen in einer Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen über ein Jahreseinkommen verfügen, das unterhalb einer bestimmten Grenze[22] liegt.

2009 haben 17.040 Haushalte die Teuerungszulage bezogen, 2008 waren es 13.904 (FNS 2010). Im Jahr 2011 beträgt der maximale Betrag der Teuerungszulage 1.320 Euro für eine alleinstehende Person, 1.650 Euro für einen Haushalt mit zwei Personen und 1.980 Euro für einen Haushalt mit drei Personen (Règlement du Gouvernement en Conseil du 15 janvier 2010).

*Kommunale Teuerungszulage*

Viele Kommunen gewähren eine eigene kommunale Teuerungszulage, die auch als Solidaritäts- oder Einkellerungszulage bezeichnet wird. Die Gewährung einer zusätzlichen Zulage durch die Kommunen ist freiwillig. Der Kreis der Berechtigten und auch die Höhe der kommunalen Zulage werden unterschiedlich gehandhabt. Beispielswiese gewährt die Gemeinde Beckerich eine Zulage in Höhe von 75 Prozent der staatlichen Leistung und orientiert sich bei der Vergabe an den Kriterien für die Gewährung der staatlichen Teuerungszulage (allocation de vie chère). Durch die kommunale Teuerungszulage sollen auch Mehrbelastungen für einkommensschwache Haushalte ausgeglichen werden, die durch erhöhte Gebühren für einen kostendeckenden Betrieb kommunaler Versorgungsdienstleistungen (z.B. Wasser, Abwasserentsorgung) entstehen.

*Fazit*

Angesichts der hohen Wohnungs- und Immobilienpreise haben Haushalte mit geringem Einkommen erhebliche Schwierigkeiten, am Wohnungsmarkt eine geeignete Wohnung zu finden. Eine Ausweitung des Angebots an Sozialwohnungen ist daher unerlässlich. Unabhängig davon sollten weitere Ansätze zur Mobilisierung von Mietwohnraum genutzt werden. Die Übertragung des AIS-Modells für die Bereitstellung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen stellt hierzu einen erfolgversprechenden Ansatz dar. Langfristig sollte die Wohnungspolitik auf eine Ausweitung des Mietwohnungsangebots hinwirken. Daneben sind subjektbezogene Beihilfen für Mieter unerlässlich.

Das Wohngeld im Notfall springt nur bei einer persönlichen Notsituation ein und wird nur befristet gewährt. Dieses Instrument kann daher eine dauerhafte Unterstützung von Haushalten mit geringem Einkommen am Wohnungsmarkt nicht gewährleisten. Der Mietzuschuss ist grund-

---

[21] Die Zahlen beziehen sich auf die Preise für auf dem Immobilienmarkt angebotene Wohnungen (Observatoire de l’ Habitat (http://observatoire.ceps.lu/index.cfm?pageKw=fiche_info_comp_loc) (11.03.2011)

[22] Die Einkommensgrenzen sind unter folgendem Link des Fonds national de Solidarité aufgeführt: http://www.fns.lu/bareme_vie_chere.php

sätzlich geeignet, eine solche Unterstützung zu sichern, er ist allerdings auf Bezieher des RMG beschränkt. Der Mietzuschuss könnte daher zu einem allgemeinen „Wohngeld“ weiterentwickelt werden. Dazu sollten die Einkommensgrenzen für den Mietzuschuss überarbeitet werden, damit auch geringverdienende Haushalte oberhalb des RMG Anspruch auf diese Leistung haben.

# 4 Empfehlungen zur ökologischen und sozialen Weiterentwicklung des wohnungspolitischen Instrumentariums

Das Screening und die Bewertung des wohnungspolitischen Instrumentariums des Großherzogtums Luxemburg hat gezeigt, dass soziale und ökologische Kriterien in vielen Regelungen bereits bedacht werden. Deutlich wurde aber auch, dass ein erheblicher Optimierungsbedarf besteht, um diese Regelungen an längerfristigen klimapolitischen Anforderungen und Zielen auszurichten und dabei zugleich soziale Belange zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Wohnsituation und den Zugang zum Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem Einkommen, in einem umfassenderen Sinne geht es dabei aber auch um die Frage, wie klimapolitische Anforderungen im Neubau und im Wohnungsbestand sozial verträglich realisiert werden können. Eine besondere Herausforderung ist darin zu sehen, dass sozial-, klima- und umweltpolitische Aspekte nur unzureichend miteinander verknüpft sind.

Vor diesem Hintergrund werden in den folgenden Abschnitten Empfehlungen für die Weiterentwicklung des wohnungspolitischen Instrumentariums skizziert Die Empfehlungen beziehen sich auf das Ordnungsrecht, in dem die verbindlichen Anforderungen an den Wohnungsbau definiert sind. Vorschläge zur Optimierung und Weiterentwicklung der Förderprogramme und Beihilfen für Hauseigentümer bilden einen weiteren Schwerpunkt. Eine zentrale Herausforderung ist dabei eine bessere Verknüpfung und wechselseitige Abstimmung der verschiedenen Förderprogramme, wobei der Verknüpfung von klima- und sozialpolitischen Kriterien ein zentraler Stellenwert zukommt. Weitere Schwerpunkte bilden Empfehlungen für die Weiterentwicklung von Informations- und Beratungsangeboten und konkrete Maßnahmen für den Mietbereich sowie zur Entlastung einkommensschwacher Haushalte von hohen Wohn- und Energiekosten.

## 4.1 Wirksamere Umsetzung klimapolitischer Anforderungen im Gebäudebereich

### *4.1.1 Erhöhte Anforderungen und verbesserte Umsetzung der „Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden“*

Die Verordnung über die Gesamtenergieeffizienz von Wohngebäuden (Règlement grand-ducal concernant la performance énergétique des bâtiments d’habitation) bildet das zentrale ordnungsrechtliche Instrument für die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich. Sowohl aus klimapolitischer als auch aus ökologischer Sicht sind jedoch deutliche Schwachpunkte an der bisherigen Regelung festzuhalten. Diese betreffen die Reichweite und die Qualität der geforderten Standards der Verordnung sowie deren Umsetzung. Eine Überarbeitung der Richtlinie ist in Vorbereitung. Vor diesem Hintergrund lassen sich im Rahmen dieser Studie folgende Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung der Energieeffizienzrichtlinie identifizieren. Gemessen am derzeitigen Stand der Technik entfalten die *Anforderungen der Verordnung für den Wohnungsneubau* nur eine geringe Lenkungswirkung. Technisch mögliche und mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Mehraufwand zu realisierende Effizienzgewinne werden nur teilweise ausgeschöpft. Bei der anstehenden Überarbeitung der Energieeffizienzverordnung sollten die Anforderungen für den Neubau an den Stand der Technik und die klimapolitischen Erfordernisse angepasst werden. Ein Anhaltspunkt liefert hier die Diskussion auf EU-Ebene, die für das Jahr 2020 das Ziel des Nullenergiehauses als technischen Standard anvisiert. Nach der aktuellen Regelung in Luxemburg erfüllen bereits Gebäude der Energieeffizienzklasse D die Anforderungen an den Neubau. Berücksichtigt man, dass Gebäude eine lange Lebenszeit von 50 und mehr

Jahren haben, werden so – zugespitzt formuliert – die Energieschleudern und Sanierungsfälle von morgen produziert. Um eine deutliche Verbesserung zu erreichen, sollte der Niedrigenergiehaus-Standard (Klasse B) 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 Empfehlungen des Passivhaus-Instituts angepasst werden.

Die *Einhaltung der im Règlement concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation festgelegten Standards* wurde in mehreren Expertengesprächen kritisch eingeschätzt. Besonders bemängelt wurde, dass die Qualität der im Energiepass dokumentierten Standards bei Neubauten nicht eingehalten werde. Um das zu gewährleisten, könnte eine stichprobenhafte Überprüfung von Neubauten erfolgen. Dies könnte mit einer unabhängigen Qualitätssicherung des Energiepasses verknüpft werden. Die Bereitschaft zu einer solchen Überprüfung könnte beispielsweise zu einer verbindlichen Voraussetzung für die Gewährung staatlicher Fördermittel für den Bau oder Erwerb von Wohneigentum gemacht werden. Zudem sollte bei der Überarbeitung der Richtlinien für die Gewährleistung von Bauträgern und Bauunternehmen ausdrücklich auch eine Haftung des Bauträgers oder des ausführenden Unternehmens bei der Nicht-Einhaltung von vorgeschriebenen energetischen Standards vorgesehen werden.

Bislang gelten die Anforderungen der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie nur für den Neubau oder für größere genehmigungspflichtige Umbauten. Die Anforderungen der Gebäudeenergieeffizienzverordnung sollten auch auf den *Wohnungsbestand* ausgeweitet werden. Da der energetische Standard von Bestandsgebäuden deutlich schlechter als der von Neubauten ist, können durch deren energetische Sanierung die größten Einsparpotenziale erzielt werden. Zudem stellt der hohe Energieverbrauch von Gebäuden für die Eigentümer ein langfristiges wirtschaftliches Risiko dar, das angesichts steigender Energiepreise für viele Eigenheimbesitzer dramatische Folgen haben kann. Daher sollte eine Ausweitung von verpflichtenden Standards auch für bereits bestehende Gebäude in Betracht gezogen werden. Eine solche Ausweitung bildet zudem ein wichtiges Instrument, um die Wohnsituation von Mietern zu verbessern. Denn da verbindliche energetische Standards im Bestand für alle Wohngebäude verpflichtend sind, stellen sie auch ein wirksames Mittel dar, um die energetische Qualität von vermieteten Wohnungen zu verbessern. Um eine finanzielle Überforderung von Gebäudeeigentümern zu vermeiden, sollten bei der Einführung dieser Standards bestimmte Kriterien berücksichtigt werden.

- Die Vorgaben sollten sich zum einen auf Maßnahmen beziehen, die mit vergleichsweise geringen Investitionen umgesetzt werden können (vgl. IWU 2007). Ein Beispiel ist die Dämmung der oberen Geschossdecke in Gebäuden mit einem nicht zu Wohnzwecken genutzten Dachgeschoss, die mit vergleichsweise geringem Investitionsaufwand umgesetzt werden kann und die eine hohe Wirtschaftlichkeit aufweist. Ein weiteres Beispiel ist die Dämmung von Heizungsrohren in unbeheizten Kellerräumen. Solche Maßnahmen könnten bis zu einem bestimmten Zeitpunkt verpflichtend vorgeschrieben werden.[23]
- Weitergehende Auflagen sollten an den Lebenszyklus von Bauteilen gekoppelt werden. So könnten verpflichtende Auflagen für Heizungsanlagen, Fenster oder die Dämmung von Ge-

[23] Die deutsche Energieeinsparverordnung (EnEV) sieht beispielsweise solche Nachrüstpflichten vor.

bäudeteilen 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.

- Mittelfristig könnten Ziele für die Gesamteffizienz auch von Bestandsgebäuden formuliert werden, die etwa ab einem bestimmten Zeitpunkt eine verpflichtende Sanierung von Gebäuden der Energieeffizienzklasse „I“ vorsehen.[24] Für ein solches Modell müsste die Politik langfristige Vorgaben formulieren, an denen sich Eigentümer bei ihrer Instandhaltungs- und Investitionsplanung orientieren können.

### *4.1.2 Weiterentwicklung des Energiepasses*

Durch die Einführung des Energiepasses ist eine wichtige Voraussetzung für eine verbesserte Transparenz über die energetische Qualität von Gebäuden am Wohnungsmarkt geschaffen. Diese Orientierungsfunktion des Energiepasses kann durch eine verbesserte Qualität und durch eine inhaltliche Weiterentwicklung gestärkt werden.

Das Ausstellen eines Energiepasses ist mit erheblichen Kosten verbunden (bis zu 1.500 Euro für ein Einfamilienhaus). Eine Qualitätssicherung von Energiepässen findet nicht statt. Dies könnte durch den Aufbau eines Systems von qualitätsgesicherten Energiepässen verbessert werden, wie dies beispielsweise von der Deutschen Energieagentur (dena) entwickelt wurde. Ähnliche Ansätze werden von regionalen Klimaagenturen in Deutschland praktiziert. Grundlage dieser Systeme ist eine stichprobenhafte Kontrolle von ausgestellten Energiepässen. Die Teilnahme an einem solchen System könnte beispielsweise zur verpflichtenden Voraussetzung für die Gewährung staatlicher Fördermittel für eine Energieberatung werden. Dies sollte bei der vorgesehenen Evaluierung des Energiepasses berücksichtigt werden.

Der Energiepass besitzt für Hauseigentümer eine wichtige orientierende Funktion, da er eine Einordnung des Energiebedarfs der eigenen Immobilie ermöglicht. Für ältere Gebäude sind im Energiepass detaillierte Informationen über konkrete energetische *Sanierungsmaßnahmen* und die damit verbundenen Einsparpotenziale aufgeführt. Diese Einsparungen werden auf die errechneten Bedarfswerte bezogen, die vom tatsächlichen Energieverbrauch deutlich abweichen können. Die Orientierungsfunktion des Energiepasses könnte dadurch verbessert werden, dass bei den Empfehlungen nicht nur auf die Bedarfs-, sondern auch auf die Verbrauchswerte Bezug genommen wird.

Bislang werden im Energiepass lediglich der Energiebedarf und die $CO_2$-Emissionen erfasst. Damit wird jedoch nur ein Teil der umweltrelevanten Wirkungen von Gebäuden dargestellt. Aus ökologischer Sicht ist daher eine Erweiterung des Energiepasses um zusätzliche umweltrelevante Kriterien wünschenswert. Ein Ansatz hierzu bildet der „Emwelt-Baumaterialien-Index“ (EBIx). Mit Hilfe des EBIx können die Umweltauswirkungen der eingesetzten Materialien für die gesamte thermische Hülle eines Gebäudes ermittelt werden. Durch den Index werden neben dem Primärenergieeinsatz und dem $CO_2$-Äquivalent auch das SO-Äquivalent und das Ozonab-

[24] Ein Beispiel für ein solches Stufenmodell ist der im Zusammenhang mit der Novellierung des Berliner Energiespargesetzes vom BUND Berlin und dem Berliner Mieterverein formulierte Vorschlag für ein „Stufenmodell im Klimaschutzgesetz Berlin“.

baupotenzial der verwendeten Konstruktion erfasst. Die Aufnahme der erforderlichen Daten erfolgt mit dem LuxEEb-Tool, das auch für die Ermittlung des Energiepasses eingesetzt wird. Das EBIx-Tool liefert für die eingegebene Konstruktion eine Zahl, die mit den Werten alternativer Konstruktionen verglichen werden kann. Der EBIx ist als Informationssystem konzipiert, das mit den für den Energiepass erhobenen Daten verknüpft werden kann. Für die Erfassung der Daten ist somit kein zusätzlicher Aufwand erforderlich. Um die Orientierungsfunktion des Energiepasses über die Umweltwirkungen eines Gebäudes zu verbessern, sollte der EBIx als obligatorischer Bestandteil des Energiepasses aufgenommen werden.

## 4.2 Verbesserte Informations- und Beratungsangebote für energieeffizientes Bauen und Sanieren

Aus der Motivationsforschung ist bekannt, dass energetische Sanierungen häufig daran scheitern, dass Eigenheimbesitzer den energetischen Zustand ihres Hauses zu positiv einschätzen (vgl. Stieß et al. 2010). Bestehende Einsparmöglichkeiten werden häufig unterschätzt, die Kosten für Sanierungsmaßnahmen dagegen zu hoch angesetzt. Mit der verpflichtenden Einführung des Energiepasses für Wohngebäude besteht zwar ein Instrument, das Käufern und Mietern eine Information über den energetischen Zustand eines Gebäudes oder einer Wohnung erleichtert. Da der Energiepass nur bei genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen verpflichtend vorgeschrieben ist, wird die Zielgruppe der selbstnutzenden Eigentümer durch dieses Instrument allerdings nur ansatzweise erreicht. Hinzu kommt, dass der Energiepass bei Altbauten Empfehlungen für mögliche energetische Sanierungsmaßnahmen enthält. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass diese Empfehlungen wegen der Differenz zwischen Energiebedarf und -verbrauch häufig erläuterungsbedürftig sind. Vorhaben für eine energetische Sanierung erfordern Fachkenntnisse über das Zusammenwirken von Gebäudetechnik und Wärmeschutz, die über das Wissen von Laien deutlich herausgehen. Die baulichen und technischen Möglichkeiten für eine energetische Sanierung sind häufig nur unzureichend bekannt. Viele Hausbesitzer fürchten zudem den hohen baulichen Aufwand, der mit einer Sanierung verbunden ist. Häufig erscheint auch der Nutzen einer konkreten Maßnahme zweifelhaft. Viele Eigenheimbesitzer scheuen den hohen Informationsaufwand und beschränken sich daher lieber auf die Umsetzung „konventioneller“ Maßnahmen – mit dem Resultat, dass die Umsetzung technisch möglicher und wirtschaftlich attraktiver Maßnahmen unterbleibt (Albrecht et al. 2010).

### *4.2.1 Verbesserte Transparenz über Informations- und Beratungsangebote*

Um eine breite energieeffiziente Sanierung im Gebäudebestand in Luxemburg zu initiieren, ist daher eine intensive anlass- und zielgruppenbezogene Information, Motivation und Beratung von Eigenheimbesitzern erforderlich. Informations- und Beratungsangebote sollten zum einen auf die unterschiedlichen Situationen und Anlässe für eine energetische Sanierung abgestimmt sein. Sie sollten zudem die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen von Eigenheimbesitzern berücksichtigen. Typische Anlässe für eine energetische Sanierung können beispielsweise die Erneuerung einzelner Gebäudekomponenten, wie der Austausch der Heizung oder die Reparatur, Ausbesserung oder Erneuerung von Wänden, Fenstern, Türen oder Dach sein. Die Durchführung größerer Instandhaltungsarbeiten bildet einen weiteren Anlass. Auch der Kauf eines Altbaus führt häufig zu einer umfassenden Sanierung des Gebäudes. Diese Anlässe bilden typi-

sche Situationen, in denen die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen sinnvoll und in den meisten Fällen auch mit begrenzten Mehrkosten integriert werden kann. Kommunikationsangebote für eine energieeffiziente Gebäudesanierung sollten daher das Ziel verfolgen, Eigenheimbesitzer möglichst in solchen Situationen anzusprechen, in denen für sie Handlungsmöglichkeiten und eine direkte Handlungsmotivation bestehen.

Das Spektrum an Energieberatungen ist groß und für Eigenheimbesitzer nicht leicht zu überschauen. Die Angebote unterscheiden sich deutlich hinsichtlich Themenvielfalt, Beratungstiefe, Dauer und Kosten (vgl. Dunkelberg/Stieß 2011).

- In einer *stationären Initialberatung* erhalten Kunden in einer Beratungsstelle von einem unabhängigen Berater je nach Bedarf Informationen rund um das Thema Energieeinsparung im Wohnumfeld und energetisches Sanieren.
- In einer *Initialberatung vor Ort*, das heißt einer Beratung im zu sanierenden Haus, erhalten Kunden von einem unabhängigen Berater Informationen rund um das Thema Energieeinsparung im Wohnumfeld und energetisches Sanieren. Dabei wird das Gebäude kurz besehen und die konkrete Situation des Gebäudes in die Sanierungsempfehlungen mit einbezogen.
- In einer *Orientierungsberatung Vor-Ort* vermittelt ein unabhängiger Berater Informationen rund um das Thema Energieeinsparung, erstellt ein Gebäudeenergiegutachten auf Basis einer Datenerhebung vor Ort und gibt Empfehlungen zu energetischen Sanierungen.
- In einer *Konzept-orientierten Beratung* erstellt ein unabhängiger Berater auf Basis einer detaillierten Gebäudeanalyse Vorschläge für ein umfassendes Sanierungskonzept, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Informationen zu Förderprogrammen.

Um die Transparenz über diese unterschiedlichen Angebote zu verbessern, könnte ein wirtschaftlich unabhängiger Akteur, wie beispielsweise myenergy, eine Übersicht über die verschiedenen Beratungsangebote sowie ihre Inhalte und Kosten kommunizieren. Dies würde es Eigenheimbesitzern erleichtern, das für sie passende Beratungsangebot und den passenden Anbieter zu finden. Eine solche Übersicht könnte beispielsweise im Internetangebot von myenergy veröffentlicht und durch Links zu entsprechenden qualifizierten Anbietern ergänzt werden.

### *4.2.2 Gebietsbezogene Informationskampagnen zur Sensibilisierung von Eigenheimsanierern*

Durch die Neustrukturierung kommt myenergy eine entscheidende Funktion bei der Sensibilisierung und Informationsvermittlung für das Thema energieeffizientes Bauen und Sanieren zu. Bislang erfolgt die Ansprache von Eigentümern und KonsumentInnen jedoch eher undifferenziert. Eine stärkere Ausrichtung des Informations- und Beratungsangebots an den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen wäre daher wünschenswert.

Um die Sensibilisierung und Information von selbstnutzenden Eigenheimbesitzern für das Thema energieeffizientes Bauen und Sanieren zu verbessern, sollten Energieberatungsangebote gezielt kommuniziert werden. Selbstnutzende Eigentümer in älteren Gebäuden mit hohem Energieverbrauch sind eine Zielgruppe, die erhebliche 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.

Ein Modell für eine gebietsbezogene Information und Sensibilisierung von Eigenheimbesitzern für das Thema energieeffiziente Sanierung bietet beispielsweise die Beratungskampagne „Gut beraten starten“[25], die seit Herbst 2004 von der Klimaschutzagentur Hannover durchgeführt wird. Die Kampagne wendet sich an private Eigenheimbesitzer, wobei insbesondere junge Familien mit mittlerem Einkommen angesprochen werden sollen. Die Informations- und Beratungsmaßnahmen, die in diesem Rahmen durchgeführt werden, sind kostenlos und unabhängig, das heißt hersteller-, produkt- und gewerkeneutral. Die Themen der Beratungen beziehen sich unter anderem auf energieeffizientes Bauen und Modernisieren, Kraft-Wärme-Kopplung, Solarenergie, Heizen mit Holz, Strom sparen und weitere Klimaschutzthemen. Das Hauptziel der Kampagne besteht darin, die Nachfrage nach energetischen Modernisierungen in der Region zu erhöhen. Das Campaigning erfolgt in ausgewählten Siedlungsgebieten mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die bis Mitte der 1980er Jahre errichtet wurden und einen hohen Modernisierungsbedarf aufweisen. Die Beratungen werden von qualifizierten Energieberatern durchgeführt und dauern etwa 30 bis 60 Minuten. Dabei wird der Ist-Zustand des Gebäudes erfasst und es erfolgt eine individuelle Beratung zu baulichem Wärmeschutz, zur Anlagetechnik, zu Förderprogrammen, zum Nutzerverhalten und Stromsparen einschließlich konkreter Handlungsempfehlungen. Die Beratung wird schriftlich dokumentiert. Der Hausbesitzer erhält diese abschließend mit einer umfangreichen Präsentationsmappe (mit weiteren Informationen und hilfreichen Adressen). Die Beratungsaktion wird durch eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit in den ausgewählten Gebieten begleitet. Kampagnen-Bausteine sind Bürger- bzw. Rathausveranstaltungen zum Auftakt einer Kampagne sowie Infostände, Kundenveranstaltungen, Promiberatungen und die Auswahl von Modellhaushalten, die durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Hauptsächlich durch die lokale/regionale Pressearbeit werden die Bürger auf die Kampagne aufmerksam. Die Kampagne wird von der Klimaschutzagentur Hannover koordiniert und mit lokalen Partnern vor Ort (Kommune, lokale Wirtschaftsförderung, Handwerkskammer etc.) durchgeführt.

In Anlehnung an dieses Modell könnten vergleichbare Kampagnen in Luxemburg beispielsweise von myenergy konzipiert und koordiniert und in Kooperation mit Kommunen und lokalen Energieberatungsstellen durchgeführt werden..

### *4.2.3 Zielgruppenbezogene Informations- und Beratungsangebote für energetische Sanierung in Selbsthilfe*

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 vermittelt werden. So könnten für diese Zielgruppe spezielle Bauherrenseminare zur Vermittlung relevanter Fachkenntnisse angeboten werden. Eine relevante Zielgruppe sind insbesondere Eigenheimbesitzer

---

[25] www.klimaschutz-hannover.de/Gut_beraten_starten.1665.0.html (Stand 30.9.2010)

mit portugiesischem Migrationshintergrund. Viele von ihnen verfügen über handwerkliche Vorkenntnisse und erwerben sanierungsbedürftige Altbauten, um diese dann selbst instand zu setzen. Zusammen mit Personen aus dieser Gruppe könnte in einem Modellvorhaben unter fachlicher Begleitung demonstriert werden, wie eine Sanierung unter besonderer Berücksichtigung energieeffizienter und ökologischer Anforderungen mit einem begrenzten Budget und einem hohen Anteil an handwerklichen Eigenleistungen umgesetzt werden kann. Die Modellsanierung könnte zudem gezielt als Anlass für eine Öffentlichkeitsarbeit über das Thema „kostengünstig energieeffizient sanieren“ genutzt werden. Auch für diese Zielgruppe könnte myenergy eine wichtige Kommunikationsfunktion übernehmen und beispielsweise in Kooperation mit lokalen Energieberatungsanbietern geeignete Informationsmaterialien erstellen und Veranstaltungen organisieren sowie die Durchführung von Modellvorhaben koordinieren, begleiten und öffentlichkeitswirksam kommunizieren.

#### *4.2.4 Verbesserte Qualitätssicherung der Energieberatung*

Informations- und Beratungsangebote spielen eine wichtige Rolle, um Hauseigentümer über Möglichkeiten und Vorteile des ökologischen Bauens und Sanierens zu informieren und um ihnen konkrete Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Ansatzpunkte für eine Weiterentwicklung bestehender Informations- und Beratungsangebote bestehen insbesondere in den folgenden Bereichen. Eine zentrale Bedeutung kommt dabei der gewerblichen Energieberatung zu.

Der Beruf des Energieberaters ist nicht geschützt und für die Tätigkeit als Energieberater existiert kein festgelegtes Qualifikationsprofil. Im Bereich der Energieberatung gibt es daher erhebliche Qualitätsunterschiede, die für Eigenheimbesitzer nicht erkennbar sind. Bestehende Übersichten, wie die Liste auf der Internetseite des Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils oder auf der Seite der Chambre des Metiers, lassen keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Qualifikation und Erfahrung der dort gelisteten Energieberater zu. Durch die Einführung einer Qualitätssicherung der gewerblichen Energieberatung könnten gezielt Kompetenzen in diesem Bereich aufgebaut und die Transparenz für Eigentümer verbessert werden. Beispielsweise könnte das Ministerium für Infrastruktur die Förderung einer Energieberatung nur unter der Voraussetzung gewähren, dass der Beratungsbericht vorgegebenen Qualitätsstandards entspricht[26] und der Eigentümer zu einer stichprobenhaften Überprüfung der Gutachten bereit ist. Die Überprüfung könnte beispielweise durch das Umwelt- oder Wirtschaftsministerium erfolgen. Alternativ kann eine Qualitätssicherung durch den Aufbau von regionalen Qualitätsnetzwerken aus Energieberatern, Handwerkern und Fachhandel unter Federführung lokaler Energieagenturen erfolgen (Dunkelberg/Stieß 2011).

### 4.3 Wohnungspolitische Förderinstrumente

#### *4.3.1 Übergreifende Prinzipien*

Die Empfehlungen zur Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Förderinstrumente sind von übergreifenden Prinzipien geleitet, die sich aus der Analyse ergeben. Diese Prinzipien beinhal-

[26] Diese Qualitätsstandards könnten sich beispielweise an den vom Bundesamt für Ausfuhrförderung (BAFA) festgelegten Anforderungen an eine förderfähige Energieberatung orientieren.

ten Überlegungen, die über die einzelnen Instrumente hinaus von Bedeutung sind. Sie betreffen einerseits die Systematik des Instrumentariums und geben eine Orientierung für die Abgrenzung und Beziehung der einzelnen Instrumente untereinander. Sie enthalten andererseits übergreifende Anforderungen, die bei der Ausgestaltung der einzelnen Instrumente zu berücksichtigen sind.

***Prinzip der Komplementarität***

Dieses Prinzip betrifft das Verhältnis von Förderinstrumenten und ordnungsrechtlichen Standards. Die in der Wärmeschutzverordnung formulierten Anforderungen an Gebäude bilden den Bezugspunkt und stecken den Rahmen für die Ausgestaltung von Förderprogrammen ab. Umweltpolitische Förderprogramme sollen beispielsweise einen Anreiz für die Umsetzung von besonders energieeffizienten Maßnahmen geben. Dies gilt beispielsweise für die Ausführung von Maßnahmen in einer besonderen energetischen Qualität, die über die gesetzlich definierten Mindestanforderungen für Gebäude oder einzelne Bauteile hinausgeht. Umweltpolitische Förderprogramme können zudem bestimmte Maßnahmen in solchen Bereichen fördern, für die keine ordnungsrechtlichen Vorgaben existieren. Ein Beispiel ist das Anbringen einer Wärmedämmung oder die Installation einer Solarthermieanlage bei bestehenden Gebäuden. In beiden Fällen gilt, dass eine Förderung nur dann gewährt werden kann, wenn gesetzliche Mindestanforderungen übertroffen werden.

Die Förderung von energetischen und ökologischen Maßnahmen ist folglich abhängig von der jeweiligen Ausgestaltung des Ordnungsrechts. Werden ordnungsrechtliche Standards verschärft, so müssen auch die Förderprogramme entsprechend angepasst werden. Werden beispielweise für den Neubau verbindliche Vorgaben für die Deckung eines Anteils des Energiebedarfs aus erneuerbaren Quellen erlassen, so können nur noch solche Anlagen gefördert werden, die über diese Minimalanforderungen hinausgehen oder einen sonstigen ökologischen Zusatznutzen bringen. Die Gestaltung von Förderprogrammen und Ordnungsrecht kann auch in eine zeitliche Abfolge gebracht werden. Beispielsweise können Maßnahmen ab einem bestimmten Zeitpunkt als verbindlich definiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt kann die (freiwillige) Umsetzung dieser Maßnahmen durch eine finanzielle Förderung unterstützt werden.

Davon zu unterscheiden sind soziale Förderinstrumente. Diese haben das Ziel, Härten abzufedern, die durch die Umsetzung von gesetzlich geforderten Maßnahmen entstehen würden oder die den Zugang zu Wohneigentum gänzlich verhindern würden. In diesem Fall reicht die Einhaltung gesetzlicher Mindestanforderungen an die energetische Qualität eines Gebäudes oder eines Bauteils aus, damit eine Förderung gewährt werden kann. Entscheidende Voraussetzung ist, dass diese Förderinstrumente auf einen nach sozialen Kriterien definierten Personenkreis eingeschränkt werden.

***Prinzip der Kohärenz***

Dieses Prinzip besagt, dass Förderkriterien in verschiedenen Programmen nicht im Widerspruch zueinander stehen dürfen. Dadurch wird ausgeschlossen, dass in einem Programm Maßnahmen gefördert werden, die im Widerspruch zu Standards in anderen Programmen stehen bzw. hinter anerkannte energetische Standards zurückfallen. Beispiele dafür sind die Förderung einer konventionellen Fassadensanierung oder einer konventionellen Heizungserneuerung bei der Sanie-

rungsprämie. Ein anderes Beispiel ist die Definition der maximal zuwendungsfähigen Wohnfläche, die in der Bauprämie und den Förderbestimmungen des energetischen Bauens und Sanierens unterschiedlich geregelt ist. Hier sollte Instrumente übergreifend eine Angleichung erfolgen. Bei der Anwendung des Kohärenzprinzips sollte jedoch das Prinzip der In-Wert-Setzung des Bestands berücksichtigt werden.

***Prinzip der In-Wert-Setzung des Bestands***

Das Prinzip der In-Wert-Setzung des Wohnungsbestands zielt auf die Optimierung und Revitalisierung bestehender Gebäude als einem zentralen Anliegen einer nachhaltigen Wohnungspolitik. Dafür gibt es vor allem zwei Gründe: Der In-Wert-Setzung des Wohnungsbestands kommt zum einen aus ökologischer Sicht eine besondere Bedeutung zu. Das Umlenken der Nachfrage in den Wohnungsbestand verringert den Druck, den Wohnungsbedarf durch Neubau zu decken und neue Siedlungsflächen auszuweisen. Eine energetische Verbesserung des Wohnungsbestands bildet zum anderen die Voraussetzung für einen wirksamen Klimaschutz. Denn eine Verringerung des Energiebedarfs und der damit verbundenen $CO_2$-Emissionen des gesamten Wohnungsbestands kann nicht allein durch energieeffiziente Neubauten erreicht werden, sondern erfordert vor allem, dass die energetische Qualität der bestehenden Gebäude verbessert wird. Maßnahmen, die die In-Wert-Setzung des Wohnungsbestands fördern, kommt daher aus klimapolitischen und aus ökologischen Gründen eine hohe Priorität zu. Wohnungspolitische Förderprogramme sollten daher besondere Anreize für eine In-Wert-Setzung des Wohnungsbestands geben. Dabei ist es vertretbar, dass beispielweise in Förderprogrammen für den Erwerb von Gebrauchtimmobilien ökologische Beschränkungen weniger strikt gehandhabt werden, als dies bei der Förderung des Erwerbs eines Neubaus der Fall ist. So sollte beispielsweise der Erwerb eines älteren freistehenden Einfamilienhauses weiterhin gefördert werden, auch wenn die Förderung dieses Gebäudetyps im Neubau aus Gründen des Flächenschutzes als nicht mehr wünschenswert betrachtet wird.

***Prinzip des leichten Zugangs***

Das Prinzip des leichten Zugangs hat eine wichtige sozialpolitische Funktion, da es Haushalten mit geringem Einkommen einen vereinfachten und erleichterten Zugang zu staatlichen Fördermitteln ermöglichen soll. Kapitalbeihilfen sollen Haus- oder Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, auch kostspielige Maßnahmen mit einem hohen Finanzierungsvolumen umzusetzen. Eigentümer mit einem geringen Einkommen verfügen auch über eine eng begrenzte Liquidität. Um ihnen die Umsetzung kostenintensiver Maßnahmen zu ermöglichen, sollten die Bewilligung bzw. Gewährung von Beihilfen so ausgestaltet werden, dass Eigentümer nicht in Vorleistung treten müssen. Beispielsweise könnten Anträge auf eine Kapitalbeihilfe des Wohnungsbauministeriums auf der Basis von Angeboten sowie der erforderlichen Unterlagen über die Einkommens- und Familiensituation vorab bewilligt und angewiesen werden. Die Überprüfung der Umsetzung kann dann nachträglich durch die Vorlage von quittierten Rechnungen von Handwerkern oder vom Baustoffhandel (v.a. bei Eigenleistungen) erfolgen. Bei den Beihilfen des Umweltministeriums für eine energetische Sanierung oder für die Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien könnte eine vorläufige Bewilligung auf Basis des Gutachtens

eines Energieberaters sowie des Kostenvoranschlags eines für die Ausführung vorgesehenen Handwerksbetriebs erfolgen. Die endgültige Bewilligung erfolgt nach Vorlage der quittierten Rechnung und des Nachweises des Energieberaters, der die Umsetzung der beantragten Maßnahme bestätigt. Um auch Eigentümern den Zugang zu Beihilfen zu ermöglichen, die nur über geringe oder unregelmäßige Einkommen verfügen und daher keinen Zugang zu Krediten haben, sollten die Vergabebedingungen so gestaltet werden, dass die Kreditwürdigkeit keine Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer Beihilfe darstellt. Dabei muss jedoch sichergestellt werden, dass eine finanzielle Überforderung z.B. durch eine Überschuldung der antragstellenden Person vermieden wird.

Auch das Verfahren für die Bewilligung von zinsvergünstigten Krediten sollte so gestaltet werden, dass die Zusage eines vergünstigten Kredits bereits vor der Vergabe des Auftrags an den ausführenden Handwerksbetrieb erfolgt. Eine vorläufige Bewilligung könnte ebenfalls auf Basis eines Energiegutachtens und des Angebots des Handwerksbetriebs bzw. des Baustoffhandels erfolgen, dessen Ausführung im Nachhinein durch die Vorlage der quittierten Rechnung und die Bescheinigung eines Energieberaters bestätigt wird.

***Prinzip der Subsidiarität***

Das Prinzip der Subsidiarität bezieht sich auf das unterschiedliche Niveau von Informations- und Beratungsbedarfen im Neu- und Altbaubereich. Im Neubau können sich Bauherren bzw. Erwerber an den planenden Architekten bzw. den Bauträger wenden, wenn sie eine Beratung über die energetische Qualität des Gebäudes wünschen. Zudem sind durch das Ordnungsrecht verbindliche energetische Mindestanforderungen und eine entsprechende Kennzeichnung nach dem Energiepass festgelegt. Auch wenn nicht in allen Fällen der Informations- und Beratungsbedarf von Bauherren oder Käufern von Neubauten ausreichend abgedeckt ist, so steht beim Bau oder Erwerb einer neuen Immobilie in der Regel eine fachliche Expertise zu energetischen und ökologischen Aspekten zur Verfügung.

Erhöhter Beratungsbedarf besteht dagegen bei den Käufern von Gebrauchtimmobilien. Der Erwerb einer Immobilie bildet häufig den Anlass für umfangreiche Sanierungen. Allerdings wird zu diesen Arbeiten nur in seltenen Fällen ein Architekt oder Ingenieur herangezogen. Die Ausführung erfolgt in der Regel nach Absprache zwischen Eigentümer und Handwerker. Eine eingehende Bewertung energetischer und ökologischer Aspekte findet nicht statt. Viele Bauherren unterschätzen die Möglichkeiten einer energetischen Optimierung ihres Gebäudes. Um eine optimale energetische und ökologische Konzeption bei einer Sanierung zu erreichen, ist daher die Einschaltung einer Energieberatung beim Kauf oder Erwerb einer Gebrauchtimmobilie sinnvoll. Um dies zu gewährleisten, sollte die Gewährung von Kapitalbeihilfen (Aides en capital) oder Zinssubventionen (Aides en intérêt) für den Erwerb einer Gebrauchtimmobilie nur unter der Bedingung gewährt werden, dass eine Energieberatung durch einen Gebäudeenergieberater erfolgt. Dies gilt ebenfalls für die Gewährung von Beihilfen oder Zinssubventionen im Falle größerer Sanierungsmaßnahmen. In beiden Fällen kann zu der Energieberatung ein Zuschuss gewährt werden, wenn zumindest ein Teil der empfohlenen Maßnahmen umgesetzt wird.

### *4.3.2 Attraktivere Fördermodalitäten und vereinfachte Abwicklung des Förderprogramms für besonders energieeffiziente Wohngebäude*

Mit dem Förderprogramm für besonders energieeffiziente Wohngebäude besitzt Luxemburg ein Programm, das Eigenheimbesitzern Anreize für die *Errichtung oder den Kauf besonders energieeffizienter Neubauten* als auch für eine *energetische Sanierung* gibt. Allerdings wird diese Förderung bislang nur wenig nachgefragt. Mögliche Gründe dafür sind die mangelnde Bekanntheit des Programms, die langwierige Beantragung und die Gestaltung der Fördermodalitäten. Zudem werden ökologische und soziale Kriterien bislang nur ansatzweise berücksichtigt. Die Attraktivität des Förderprogramms kann daher durch folgende Maßnahmen gesteigert werden.

- *Beschleunigte Bearbeitung der Förderanträge*: Bislang wird die Förderung nachträglich nach Abschluss der Baumaßnahme gewährt. Vom Antrag bis zur Förderzusage können viele Monate vergehen. In diesem Zeitraum müssen die Baukosten von den Antragstellenden vorfinanziert werden. Ob eine Förderung bewilligt wird, erfährt ein Bauherr erst lange nach der Umsetzung der Maßnahme. Dies trägt nicht dazu bei, die Planungssicherheit zu erhöhen. Durch eine *beschleunigte Bearbeitung* der Förderanträge kann die Attraktivität des Förderprogramms erheblich erhöht werden. Die Bearbeitung der Anträge sollte vereinfacht und standardisiert werden. Die Bewilligung sollte vorab auf Basis einer Bestätigung eines Sachverständigen (anerkannter Energieberater) erfolgen. Die ordnungsgemäße Verwendung muss innerhalb einer bestimmten Frist nach der Auszahlung der Förderung nachgewiesen werden. Dies kann beispielsweise anhand der quittierten Rechnungen und einer Bestätigung des Sachverständigen geschehen.[27] Eine solche Vorgehensweise hätte zudem den Vorteil, dass auch Eigenheimbesitzer mit einem geringeren Einkommen bei einer energetischen Sanierung wirksam unterstützt würden, da die *Förderung im Voraus* gewährt wird und die Antragstellenden nicht in Vorleistung treten müssen.
- *Ausreichende personelle Kapazitäten für die Bewilligung*: Für eine zeitnahe Bearbeitung der Förderanträge müssen ausreichende Personalkapazitäten vorhanden sein. Dazu sollte das Personal im Umweltministerium aufgestockt werden. Denkbar ist auch eine Kooperation mit Hausbanken für die Abwicklung des Programms.
- *Überarbeitung des Förderkatalogs:* Um eine verbesserte klimapolitische Wirkung zu erzielen, sollten der Katalog der förderfähigen Maßnahmen und die Höhe der *Fördersätze* für die einzelnen Maßnahmen so ausgerichtet werden, dass vor allem solche Maßnahmen prioritär gefördert werden, die ein hohes Energieeinspar- und Klimaschutzpotenzial besitzen (z.B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke, hocheffiziente stromsparende Heizungspumpe). Um Eigenheimbesitzer mit einem geringeren Einkommen zu unterstützen,

---

[27] Die Fördermittelmodalitäten der kfw-Programme in Deutschland zeigen beispielhaft, wie Antragstellung und Bewilligung von Fördermitteln für energetisches Bauen und Sanieren unkompliziert gestaltet werden können. Der Antragsteller reicht vor Beginn der Baumaßnahme einen Antrag und eine von ihm und einem Sachverständigen (anerkannter Energieberater) unterschriebene Bestätigung zum Kreditantrag ein. Die Bewilligung erfolgt auf Basis dieser Unterlagen durch die Hausbank. Spätestens innerhalb von 9 Monaten nach der Auszahlung der Fördersumme muss der Antragsteller gegenüber der Hausbank anhand von Rechnungen einen programmgemäßen Einsatz der Mittel nachweisen. (vgl. http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Energieeffizient_Sanieren_-_Kredit/Antrag_und_Dokumente.jsp (21.03.11)

sollten zudem hocheffiziente Maßnahmen besonders gefördert werden, die mit sehr hohen Investitionskosten verbunden sind (vgl. Weiß/Vogelpohl 2010). Beispiele dafür sind die Dämmung der Außenwand oder der Einbau einer Holzpelletheizung. Die Förderung für Passivhäuser sollte auf solche Gebäude beschränkt werden, die die international etablierten Kriterien des Passivhaus-Instituts erfüllen. Dagegen sollten Zuschüsse zu Maßnahmen, die dem Marktstandard entsprechen, aus der Förderung genommen werden. Ein Beispiel ist die Förderung des Einbaus von Brennwertheizungen.

- *Vereinheitlichung der Förderkriterien*: Die Kriterien für die Bewilligung von Fördermitteln für neu errichtete Bauten sollten stärker am Ziel des flächensparenden Bauens ausgerichtet werden. Demnach sollten keine Fördermittel für freistehende Einfamilienhäuser bewilligt werden. Die maximale Förderung für den Bau bzw. Kauf von Passiv- und Niedrigenergiehäusern sollte bis zu einer Wohnfläche von max. 140 $m^2$ für Häuser bzw. 120 $m^2$ für Wohnungen beschränkt werden. Für kinderreiche Familien sollte diese Fläche um 20 $m^2$ pro Kind angehoben werden. Bei einer größeren Wohnfläche erfolgt eine anteilige Förderung.
- *Demonstrationsvorhaben zur Förderung von umweltfreundlichem Bauen*: Um bessere Anreize für die Beachtung ökologischer Kriterien im Baubereich zu geben, sollten Gebäude mit geringen Umweltwirkungen bevorzugt gefördert werden. Mit der geplanten Einführung des EBIx können die Umweltwirkungen von Baukonstruktionen erfasst werden. Gebäude, die sich durch besonders umweltverträgliche Baumaterialien auszeichnen, sollten daher mittelfristig eine höhere Förderung erhalten. Bislang liegen allerdings noch keine belastbaren Daten vor, wie Mindestanforderungen und Schwellenwerte auf der Basis des EBIx für die Gewährung einer Förderung festgelegt werden können. Vorgeschlagen wird daher die Durchführung eines separaten Förderprogramms zur Förderung von Demonstrations- und Pilotvorhaben für ein umweltfreundliches Bauen, um Erfahrungen mit dem EBIx-Tool zu sammeln und eine ausreichende Datenbasis zu gewinnen. Daraufhin können EBIx-Mindestanforderungen definiert werden, auf deren Grundlage dann Kriterien für Anforderungen und Fördersätze für ein Programm zur Förderung umweltfreundlichen Bauens formuliert werden könnten.
- *Verbesserte Information über Förderprogramme:* Um die Bekanntheit des Förderprogramms zu verbessern, sollten Eigenheimbesitzer besser über das Programm informiert werden. Geeignete Schritte dazu wären ein einheitliches Internet-Portal über die bestehenden Fördermöglichkeiten des Umwelt- und des Wohnungsbauministerium (Bau-/Erwerbs-/Sanierungsprämie sowie Zinszuschüsse) und eine wechselseitige Verlinkung der Programme auf den Seiten des Wohnungsbauministeriums und des Umweltministeriums. Neben der Auflistung der einzelnen Programme sollten auch Informationen über deren Kombinierbarkeit gegeben und anhand von Beispiele anschaulich gemacht werden. Ergänzend könnte eine Förderfibel erstellt werden, die beispielsweise von Wohnungsbauministerium und myenergy herausgegeben wird. Eine solche Förderfibel könnte über staatliche und kommunale Energieberatungseinrichtungen sowie über Banken vertrieben werden. Schließlich sollten auch Energieberater dazu motiviert werden, im Rahmen einer Energieberatung auf die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten hinzuweisen.

### *4.3.3 Kapitalbeihilfen für selbstnutzende Eigentümer*

Die Kapitalbeihilfen (Bau-, Erwerbs-, Sanierungsprämie) sind Förderinstrumente, die vorwiegend Haushalte der unteren Mittelschicht erreichen. Die bestehenden sozialen Fördervoraussetzungen (Einkommensgrenzen und Anzahl der Kinder) haben sich also bewährt. Ein Aufweichen der Förderbedingungen, beispielsweise durch einen Wegfall der Einkommensgrenze, ist daher nicht zielführend. Die vom Wohnungsbauministerium geplante Herabsetzung der Mindestwohnfläche auf 45 $m^2$ kann allein lebende Personen beim Erwerb von Wohneigentum unterstützen. Allerdings berücksichtigt die Bauprämie bislang keine ökologischen Kriterien, zudem sollte der Zugang für Haushalte mit geringem Einkommen erleichtert werden. Zur Weiterentwicklung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden.

- *Keine Vorleistung für Haushalte mit geringem Einkommen*: Bau- und Erwerbsprämie werden vor allem von Haushalten mit geringeren Einkommen genutzt. Auffallend ist jedoch die geringe Nachfrage nach diesen Beihilfen durch Haushalte mit geringstem Einkommen. Um den Zugang zu den Kapitalbeihilfen für diese Haushalte zu erleichtern, sollte die Prämie nicht erst im Nachhinein gewährt werden. Die Auszahlungsbedingungen sollten so geändert werden, dass Antragsteller nicht erst in Vorleistung treten müssen, sondern den Zuschuss z.B. auf Basis eines verbindlichen Kostenvoranschlags beantragen und direkt zum Begleichen der Rechnungen verwenden können. Die Kontrolle erfolgt anhand der nachgereichten quittierten Rechnungen. Zudem sollte die Bedingung, dass für die Beantragung ein Bankkredit nachgewiesen werden muss, gestrichen werden. Denn dies diskriminiert Haushalte, die beispielsweise private Kredite in der Verwandtschaft aufnehmen. Allerdings muss gewährleistet sein, dass eine Überschuldung von Antragstellenden vermieden wird.
- *Bauprämie für flächensparendes Bauen*: Um eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung zu fördern, sollte die Bauprämie nur noch gewährt werden für Neubauten, die Kriterien des flächensparenden Bauens erfüllen (z.B. Reihenhäuser). Der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern sollte nicht mehr gefördert werden.
- *Kopplung von Erwerbs- und Sanierungsprämie an obligatorische Energieberatung*: Der Erwerb einer Gebrauchtimmobilie bildet ein Gelegenheitsfenster für größere Sanierungen. Zwar müssen Eigentümer beim Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung einen Energiepass vorweisen, der Auskunft über die energetische Qualität des Gebäudes gibt. Als Grundlage für eine konkrete Maßnahmenplanung ist der Pass allerdings zu ungenau, da die Maßnahmen auf Basis des errechneten Energiebedarfs ermittelt werden und nicht den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes berücksichtigen. Daher sollte die Gewährung einer Beihilfe an die Voraussetzung einer Vor-Ort-Energieberatung geknüpft werden. Als Teil der Energieberatung sollte eine Finanzierungsberatung erfolgen, bei der insbesondere auf die Möglichkeit der Verknüpfung unterschiedlicher Förderprogramme (z.B. Sanierungsprämie plus Prämien des Umweltministeriums) hingewiesen wird.
- *Energetische Mindestanforderungen für Sanierungsprämie*: Für eine verbesserte Berücksichtigung klimapolitischer Belange sollte der Katalog der geförderten Maßnahmen überarbeitet werden. Sanierungsmaßnahmen an der Heizungstechnik und der Fassade, die keinen besonderen energetischen Standards entsprechen, sollten aus der Förderung genommen werden.

- *Aufwertung der Sanierungsprämie:* Bislang werden die Fördergelder vor allem für den Kauf und Erwerb von Wohneigentum verwendet, während die Sanierungsprämie nur wenig in Anspruch genommen wird. Die Verbesserungsprämie sollte daher systematisch zu einem Instrument ausgebaut werden, das einkommensschwache Haushalte als ergänzendes Angebot zur Finanzierung energetisch hochwertiger Sanierungen nutzen können. Bislang sind von der Verbesserungsprämie sämtliche Arbeiten ausgeschlossen, die über ökologische Förderung bezuschusst werden können. Diese Beschränkung sollte aufgehoben werden, um eine attraktive Fördermöglichkeit zu schaffen, mit der für eine Fassadendämmung beispielsweise Fördermittel aus der Verbesserungsprämie und dem Förderprogramm des Umweltministeriums kombiniert werden können.
- *Energieberatung als Fördervoraussetzung:* Für die Inanspruchnahme sollten zudem einheitliche Fördervoraussetzungen geschaffen werden. Dies wäre ein wichtiger Schritt, um die bestehende, nur schwer nachvollziehbare Trennung zwischen der Förderung für eine Sanierung durch das Ministerium für Wohnungsbau und die Förderung für eine energetische Sanierung durch das Umweltministerium zu überwinden. Wollen Eigentümer Fördermittel für energetisches Bauen mit einer Inanspruchnahme der Sanierungsprämie verbinden, müssen sie bislang zwei unterschiedliche Gutachten einholen. Der Carnet de l'habitat bildet die Grundlage für Sanierungsvorschläge, die im Rahmen der Verbesserungsprämie (prime d'amélioration) gefördert werden. Für eine Förderung durch das Umweltministerium im Rahmen des Förderprogramms für energieeffizientes Bauen und erneuerbare Energien muss dagegen eine Energieberatung in Anspruch genommen werden. Eine Vereinheitlichung der Anforderungen ist daher wünschenswert. Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln einschließlich der Sanierungsprämie sollte daher eine Gebäudeenergieberatung sein, die den Anforderungen des Umweltministeriums entspricht.
- Um Haushalte mit geringem Einkommen zu entlasten, sollten Subventionen im Rahmen einer *Détention d'un terrain ou d'un bien immobilier - Déduire les intérêts débiteurs et autres frais liés à l'acquisition/construction d'une résidence* nicht nur als Steuerabschreibungen gewährt werden. Haushalte mit geringem Einkommen und Steueraufkommen sollten eine solche Förderung in Form einer „Negativsteuer" oder eines „Steuerkredits" in Anspruch nehmen können.

#### *4.3.4 Zinssubvention und -bonifikation*

Zinssubvention und Zinsbonifikation sind die wichtigsten Instrumente für die soziale Ausrichtung der Wohnungspolitik in Luxemburg, berücksichtigen bislang jedoch keine ökologischen Kriterien. Sie tragen erheblich zur Entlastung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen bei der Bildung von Wohneigentum bei. Einschränkend ist jedoch festzuhalten, dass die Zinsbonifikation mehrheitlich Familien mit einem mittleren und gehobenen Einkommen zugute kommt. Dennoch würde ein ersatzloser Wegfall der Zinsbonifikation für Haushalte mit einem geringeren Einkommen eine erhebliche zusätzliche Belastung bei der Finanzierung von Wohneigentum darstellen. Vor diesem Hintergrund sind zwei Optionen für die Weiterentwicklung dieses Instruments denkbar: Zum einen könnte die Gewährung der Zinsbonifikation auf bestimmte Einkommensgruppen beschränkt werden. Ein zweiter, weiterreichender Vorschlag besteht darin, die Zinssubvention für geringe Einkommensgruppen auszuweiten und die Zins-

bonifikation zu einem an ökologischen Kriterien ausgerichteten Förderprogramm umzugestalten. Ansatzpunkte für diese weitergehende Umgestaltung werden im Folgenden dargestellt.

- *Vereinheitlichung der Förderkriterien*: Die Kriterien für die Vergabe der Zinsbonifikation sollten stärker am Ziel des flächensparenden Bauens ausgerichtet werden. Demnach sollten keine Fördermittel für den Bau oder Kauf freistehender Einfamilienhäuser bewilligt werden. Die maximale Förderung für den Bau bzw. Kauf neu gebauter Passiv- und Niedrigenergiehäuser sollte bis zu einer Wohnfläche von max. 140 $m^2$ für Häuser bzw. 120 $m^2$ für Wohnungen beschränkt werden. Für kinderreiche Familien sollte diese Fläche um 20 $m^2$ pro Kind angehoben werden. Bei einer größeren Wohnfläche erfolgt eine anteilige Förderung.
- *Fokussierung der Zinssubvention für Haushalte mit geringem Einkommen*: Um Haushalte mit geringem Einkommen bei der Finanzierung von Wohneigentum zu unterstützen, sollte die „Zinssubvention“ stärker gestaffelt werden. Für Haushalte mit einem geringen Einkommen sollte der Zinszuschuss so erhöht werden, dass eine stärkere Entlastung als bisher stattfindet, sodass Haushalte unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze annähernd ein „Null-Zins“-Darlehen erhalten können. Zum Ausgleich sollte die degressive Staffelung so gestaltet werden, dass die Förderung auf Haushalte beschränkt bleibt, deren Einkommen unterhalb des Durchschnittseinkommens (Medianeinkommen) liegt. Die Bemessung sollte sich am bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen orientieren, d.h. es sollten Einkommenshöhe und Haushaltsgröße berücksichtigt werden. Durch die Gewährung von annährend zinsfreien Krediten könnten Haushalte mit geringem Einkommen energetische Sanierungsmaßnahmen vorfinanzieren, deren Rückzahlung zumindest teilweise durch die eingesparten Energiekosten erfolgen könnte.
- *„Ökologisierung“ der Zinsbonifikation*: Die *Zinsbonifikation* könnte durch eine konsequente Verknüpfung mit ökologischen Kriterien in ein Förderprogramm für energieeffizientes Bauen und Sanieren weiterentwickelt werden. Ausgangspunkt wäre die bislang in der Zinssubvention enthaltene Förderung von zinsvergünstigten Krediten für den Bau oder Erwerb von energieeffizienten Neubauten sowie für die Finanzierung von energetischen Sanierungsvorhaben. Die Gewährung von zinsvergünstigten Krediten im Rahmen der neu gestalteten Zinsbonifikation sollte sich an den Mindestanforderungen orientieren, die in den Förderprogrammen des Umweltministeriums zur Unterstützung der *Errichtung oder des Kauf besonders energieeffizienter Neubauten* sowie für *eine energetische Sanierung* festgelegt sind und dabei die Empfehlungen für einen vereinfachte Abwicklung des Förderprogramms berücksichtigen. Demnach ist für den Erwerb von Neubauten z.B. mindestens Energieeffizienzklasse B erforderlich. Bei Sanierungen ist die Förderung von energetischen Maßnahmen möglich, die mindestens die im Förderprogramm des Umweltministeriums formulierten Mindestanforderungen an Bauteile und Baumaterialien erfüllen. Mittelfristig sollten erhöhte Fördersätze für die Verwendung umweltschonender Baumaterialen und -konstruktionen gewährt werden. Mindestanforderungen und Fördersätze sollten nach Auswertung der Pilotphase zur Einführung des EBIx ermittelt werden. Die „ökologisierte“ Zinsbonifikation sollte unabhängig von Einkommensgrenzen gewährt werden. Die Höhe der Zinssubvention sollte sich an ökologischen Kriterien orientieren. Die bislang bestehende Begrenzung der Kredithöhe für eine Sanierung auf 50.000 Euro ist für eine umfangreiche energetische Vollmodernisierung

eines Eigenheims nicht ausreichend. Diese Obergrenze sollte daher an die tatsächlichen Kosten angepasst werden.

- *Verpflichtende Energieberatung*: Bei der Inanspruchnahme der Zinnssubvention oder -bonifikation für den Erwerb oder die Sanierung eines Altbaus sollte die Förderung nur dann gewährt werden, wenn eine Energieberatung durch einen qualifizierten Energieberater erfolgt.

#### *4.3.5 Verstärkte ressortübergreifende Kooperation*

Bislang sind die Förderprogramme des Umwelt- und des Wohnungsbauministeriums nur unzureichend aufeinander abgestimmt. Ein entscheidender Schritt auf dem Weg zu einer wirkungsvollen Förderpolitik für nachhaltigen Wohnungsbau ist daher eine verbesserte Abstimmung zwischen dem Umwelt- und dem Wohnungsbauministerium. Wichtige Themen sind beispielsweise das Ineinandergreifen der verschiedenen Förderprogramme, die Abstimmung der einzelnen geförderten Maßnahmen, die Vereinheitlichung der Fördervoraussetzungen und Bewertungssysteme sowie eine verbesserte Information von Eigenheimbesitzern und Wohnungseigentümern. Inhaltliche Ansatzpunkte für eine verbesserte ressortübergreifende Zusammenarbeit lassen sich den oben formulierten Prinzipien entnehmen.

### 4.4 Verbessertes Angebot an Mietwohnungen

#### *4.4.1 Neubau von energetisch, ökologisch und sozial hochwertigen Sozialwohnungen*

Angesichts des geringen Anteils von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (nur ca. 4%) ist eine Ausweitung des Angebots an Mietwohnungen erforderlich. Mit Hilfe des staatlichen Förderprogramms des Wohnungsbauministeriums für den sozialen Wohnungsbau sollen nach Auskunft des Wohnungsbauministeriums ca. 9.000 Wohnungen erstellt werden. Neben der Versorgung von Haushalten mit geringem Einkommen mit Wohnraum kommt dem sozialen Wohnungsbau eine wichtige Vorbildfunktion zu. Bei der Umsetzung des Programms sollten daher hohe energetische, ökologische und soziale Standards beachtet werden.

- Um Mieter langfristig von hohen Energiekosten zu entlasten, sollten hohe Wärmeschutzstandards eingehalten werden. Die Gebäude sollten ausnahmslos in den Energieeffizienzklassen A und B errichtet werden.
- Die Gebäude sollten in flächenschonender Bauweise errichtet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Bedürfnisse nach Privatheit, Sicht- und Lärmschutz ausreichend berücksichtigt werden. Sozialwohnungen sollten zudem vorrangig auf Flächen ausgewiesen werden, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aufweisen.
- Bei Erstellung von neuem Wohnraum sollten neben ökologischen auch soziale Standards besonders berücksichtigt werden. Dazu zählen beispielsweise eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Wohnumfelds, das an die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen (Kinder, ältere Menschen) angepasst ist, das Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. diebstahlsichere Fahrradabstellplätze. Bei der Belegung ist darauf zu achten, dass eine Konzentration einkommensschwacher Haushalte vermieden und dem Entstehen sozialer Brennpunkte vorgebeugt wird. Voraussetzung ist eine sensible Belegungspolitik, durch die eine soziale Mischung von Haushalten aus unterschiedlichen Einkommensgruppen erreicht

werden kann. Dies kann beispielsweise dadurch unterstützt werden, dass bei Neubauvorhaben sowohl Sozialwohnungen als auch Eigentumswohnungen geschaffen werden.

Allerdings ist absehbar, dass die wünschenswerte Ausweitung des Angebots an Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau kurzfristig nicht ausreichen wird, um eine verbesserte Wohnungsversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen zu gewährleisten. 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.

### *4.4.2 Temporäre Mobilisierung leerstehender Wohnungen und Häuser für einkommensschwache Haushalte*

Neben dem Bau neuer Wohnungen können auch neue Dienstleistungsangebote dazu beitragen, nicht genutzte Wohnungen für den Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Angesichts des großen Interesses von Eigenheimbesitzern an dem Modell der Agence Immobilière Sociale (AIS) sollte es auf die Zielgruppe der einkommensschwachen Mieter ohne Betreuungsbedarf erweitert werden. Die Abwicklung kann leicht durch eine geringfügige Abänderung der staatlichen Vorgaben und den Ausbau der AIS oder gegebenenfalls durch Gemeinden erfolgen, die Häuser und Wohnungen befristet anmieten, um diese dann an Haushalte mit einem geringen Einkommen weiterzuvermieten. Allerdings sollte diese Aufgabe nicht an das kommunale Sozialamt abgegeben werden, um eine ungesunde und paternalistische Vermischung der Rolle des Sozialarbeiters mit der des Vermieters zu vermeiden. In Anlehnung an das AIS-Modell würde die Gemeinde auch die Organisation der Instandhaltung der Wohnungen übernehmen und den Vermietern eine kontinuierliche Mieteinnahme garantieren. Die Zugangsvoraussetzungen könnten sich an den Einkommensgrenzen für die Vergabe von Sozialwohnungen orientieren. Die Bearbeitung der Anträge könnte wie im Fall der AIS durch das Bürgeramt, das Sozialamt, soziale Dienste oder andere Anlaufstellen erfolgen. Um eine rasche Bearbeitung zu ermöglichen, die ein Besitzer erwartet, wenn er seine Wohnung vermieten will, sind ausreichende personelle Kapazitäten erforderlich. Durch die Einrichtung zusätzlicher Planstellen könnte daher rasch eine spürbare Verbesserung des Wohnungsangebots erreicht werden. Der Vorteil dieses Modells wäre, dass ohne große investive Maßnahmen in relativ kurzer Zeit bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit einem geringen Einkommen geschaffen werden kann. Ein ähnliches Modell wird auch bereits erfolgreich zur Bereitstellung von Wohnraum für Studierende praktiziert. In diesem Fall treten Universitäten als Zwischenmieter auf und vermieten die Wohnungen dann an Studierende weiter. Da die AIS oder eine vergleichbare Agentur auch die Instandhaltung des vermieteten Wohnraums übernimmt, wäre auch die besondere Berücksichtigung energetischer Kriterien bei der Durchführung solcher Maßnahmen wünschenswert. Allerdings wird eine energetische Sanierung wegen des hohen Investitionsbedarfs und der längeren Amortisationsdauer als schwer umsetzbar eingeschätzt. Hier sollten spezifische Angebote an den Besitzer ausgearbeitet werden die, im Sinne der nachhaltigen Entwicklung, ökonomische soziale und ökologische Zielsetzungen vereinen. Eine längere Vermietungsdauer (ab 5 Jahren) könnte z.B. zunehmend mit fiskali-

schen Vorteilen, zinslosen Krediten oder Serviceleistungen (z.B. die Koordinierung einer energetischen Renovierung) kombiniert werden.

### *4.4.3 Weiterentwicklung der Beihilfen und Leistungen im Mietbereich*

*Einführung eines Wohngeldes für Haushalte mit geringem Einkommen*

Haushalte mit einem geringen Einkommen sind von steigenden Wohn- und Energiekosten besonders stark betroffen. Aufgrund des unzureichenden Angebots an Sozialwohnungen mit vergünstigten Mietpreisen sind viele einkommensschwache Haushalte auf eine Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt angewiesen. Um die Belastung dieser Haushalte durch steigende Wohn- und Energiekosten zu verringern, sollte ein Wohngeld eingeführt werden, das Haushalte unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze in Anspruch nehmen können. Um eine wirksame Entlastung einkommensschwacher Haushalte zu erreichen, sollte die Höhe des Wohngeldes so bemessen werden, dass eine Wohnkostenbelastung von 33 Prozent nicht überschritten wird, wie sie im Gesetz der „Garantie Locative“ verankert sind. Der derzeitige maximale Betrag in Höhe von 123,95 Euro im Monat reicht dazu nicht aus[28] und muss erheblich aufgestockt werden. In Anlehnung an die Bemessung der angekündigten Mietzulage („allocation de loyer“) könnte ein Anteil der Miete von 20 Prozent erstattet und die Obergrenze für die maximal zu erstattende Summe auf einen Betrag von 300 Euro monatlich festgelegt werden. Für jedes Kind im Haushalt erhöht sich dieser Betrag um 60 Euro. Zudem sollte das Wohngeld nicht auf die Bezieher des garantierten Mindesteinkommens (RMG) beschränkt sein, sondern allen Haushalten unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze offenstehen. Diese Einkommensgrenze könnte analog zur Mietgarantie auf das 2,5fache des RMG festgelegt werden. Um auch Haushalte oberhalb dieser Schwelle einen Zugang zum Wohngeld zu ermöglichen, sollte das Wohngeld auch von Haushalten in Anspruch genommen werden können, deren Einkommen um einen bestimmten Prozentsatz (z.B. 10%) oberhalb dieser Bemessungsgrenze liegt.

*Klimawohngeld*

Dieses Wohngeld sollte um eine Klimakomponente ergänzt werden. Nach Luxemburger Recht können Vermieter jährlich 5 Prozent der Investitionskosten für den Bau und die Sanierung eines Gebäudes auf die Miete umlegen. Dies gilt auch für die Investitionen für eine verbesserte Energieeffizienz eines Gebäudes oder die Nutzung erneuerbarer Energien. Eine energetische Sanierung kann daher für die Mieter zu einer Steigerung der Kaltmiete führen. Dieser erhöhten Belastung steht eine Entlastung durch die Einsparung von Heizenergie gegenüber. Im Idealfall gleichen sich diese Be- und Entlastungen aus, sodass die energetische Sanierung zu einer „Warmmietenneutralität“ führt und die Mieter keine zusätzlichen Kosten zu tragen haben. Ein weiterer Vorteil für die Mieter besteht darin, dass sie vor künftigen Energiekostensteigerungen weniger stark getroffen werden, da sie zum Beheizen ihrer Wohnung weniger Energie benötigen als in einer unsanierten Wohnung (dena 2010: IWU 2007). Wie sich die Umlage der Sanierungskosten

---

[28] Nach Angaben des observatoire de l’habitat wurde bei der Neuvermietung eines Studio-Appartements im letzten Quartal 2010 ein durchschnittlicher Mietpreis von 15,18 Euro pro qm verlangt. Für ein Apartment mit einer Wohnfläche von 40 qm betrug die Miete demnach 607,20 Euro monatlich (Observatoire de l’habitat 2010; http://observatoire.ceps.lu/tableaudeprix_recherche.cfm?pageKw=88).

auf die Miete auswirkt, ist von einer Reihe von Faktoren abhängig. Maßgeblich sind der bauliche Zustand vor der Sanierung sowie der gewählte Sanierungsstandard und die damit verbundenen Sanierungskosten; eine wichtige Rolle spielt zudem das Mietniveau vor der Sanierung (Pfnür et al. 2009). Das Ziel der Warmmietenneutralität wird vor allem dann erreicht, wenn ein Gebäude im unsanierten Zustand einen sehr hohen Energieverbrauch aufweist. Ist dies nicht der Fall, etwa weil bereits Teilsanierungen durchgeführt wurden, so sind auch die eingesparten Energiekosten geringer und der Spielraum für eine warmmietenneutrale Umlage der Sanierungskosten auf die Miete verringert sich ebenfalls. In vielen Fällen ist davon auszugehen, dass die Umlage der Kosten für eine energetische Sanierung zumindest kurzfristig zu einer erhöhten Mietbelastung für die Mieter führt. Dieser Belastung stehen allerdings langfristig Entlastungen bei den Energiekosten gegenüber.

Um eine Überlastung von Haushalten mit geringem Einkommen zu vermeiden, sollte für diese Zielgruppe ein „Klimawohngeld“ gewährt werden. Mit diesem Klimawohngeld könnte die erhöhte Miete durch die Umlage der Kosten für die energetische Sanierung aufgefangen werden. Dazu sollte das Klimawohngeld so gestaltet werden, dass der Anstieg Mietkosten durch eine energetische Sanierung durch ein Wohngeld ausgeglichen wird. Hierzu sollte die Warmmiete (Kaltmiete zuzüglich Heizkosten) herangezogen werden. Als Basis für die Berechnung der Warmmiete nach der Sanierung könnten die errechneten Einsparungen des Energiebedarfs durch die Sanierung dienen, die allerdings mit den tatsächlichen Verbrauchswerten abgeglichen werden sollten. Das Klimawohngeld würde dann in den Fällen gewährt werden, in denen die Warmmiete nach der Sanierung unter Berücksichtigung der eingesparten Energiekosten die für das Wohngeld festgelegte Obergrenze von 300 Euro übersteigt. Die Kriterien für den Kreis der Berechtigten könnten sich an der Einkommensgrenze für das oben dargestellte Wohngeld orientieren.

Die Frage, welcher Anteil der Investitionskosten auf die Miete umgelegt werden kann und welcher nicht, führt häufig zu Kontroversen zwischen Mietern und Vermietern. Beispielsweise kann es sein, dass ein Vermieter die Investitionskosten für eine energetische Sanierung in voller Höhe auf die Miete umlegt, obwohl staatliche Fördermittel für die Sanierung in Anspruch genommen wurden. Für solche Konflikte könnte eine Schiedskommission eingerichtet werden, die über die Höhe der anrechenbaren Investitionen und die damit verbundenen Belastungen für die Mieter Einvernehmen herstellen kann. Eine solche Schlichtungsstelle könnte z.B. aus Vertretern der Verbraucherorganisation (ULC), der Immobilienkammer (Chambre Immobilière CIDGL) und einer Einrichtung mit fachlicher Expertise im Bereich der Gebäudeenergieberatung zusammengesetzt sein. Diese Schiedsstellen könnten beispielsweise bei der Commission de Loyer angesiedelt sein.

Perspektivisch sollte die „Commission de Loyer“ daher in ihren Kompetenzen gestärkt und zu einer „Commission Logement“ ausgebaut werden. Damit soll die Kommission in die Lage versetzt werden, nicht nur auf Anfrage hin sondern auch proaktiv handeln zu können. Neben der Integration der Schiedskommission bei einer Sanierung könnte durch die „Commission Logement“ auch die Kontrolle der gesetzlich festgelegten Höhe der Mieten insgesamt verbessert werden. Dies ist gerade im Zusammenhang mit dem allgemeinen Wohngeld von Bedeutung.

## 4.5 Innovative Ansätze zur Bekämpfung der Energiearmut

### *4.5.1 Sensibilisierung und Beratung von Haushalten für eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie*

Neben den bereits dargestellten Maßnahmen können Haushaltsenergieberatungen Haushalte mit einem geringen Einkommen bei der Reduzierung ihrer Energiekosten unterstützen. Ein Beispiel sind die kostenlosen Energieberatungsangebote für Haushalte mit geringem Einkommen, die in Deutschland unter der Bezeichnung „Cariteam-Energiesparservice“ durchgeführt werden. Mit dem Cariteam-Energiesparservice schult der Caritasverband Frankfurt e.V. langzeitarbeitslose Männer und Frauen zu „Serviceberater/innen für Energie- und Wasserspartechnik“. Gleichzeitig erhalten Haushalte mit geringsten Einkommen über das Projekt eine kostenlose Energie- und Wassersparberatung, bei der Energiesparlampen, schaltbare Steckdosenleisten, Sparduschköpfe und andere Spargeräte direkt installiert werden. Das Projekt wird von der Caritas in Kooperation mit dem Rhein-Main-Jobcenter durchgeführt. Weitere Geldgeber sind das Sozialdezernat, das Jugend- und Sozialamt und das Energiereferat der Stadt Frankfurt am Main sowie der regionale Energieversorger Mainova. Unter dem Titel „Stromspar-Check“ fördert das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit den Aufbau vergleichbarer Beratungsangebote in anderen Städten Deutschlands.

Für die Evaluation des Cariteam-Energiesparservice wurden die Daten von rund 400 beratenen Haushalten in Frankfurt am Main ausgewertet und zusätzlich rund 120 Haushalte zu ihren Erfahrungen mit dem Energiesparservice befragt (ifeu/ISOE 2009). Die Evaluation zeigt, dass das Beratungsangebot von den Befragten sehr positiv bewertet wird. Die Erwartungen der beratenen Haushalte konnten in der Regel auch erfüllt werden. Aufgrund der installierten Spargeräte und der Umsetzung von Verhaltensempfehlungen können pro Haushalt und Jahr durchschnittlich 422 Kilowattstunden Strom bzw. 16 Prozent des Stromverbrauchs eingespart werden. Dies führt zu Stromkosteneinsparungen von rund 90 Euro im Jahr. Über die langfristige Nutzungsdauer der verschiedenen Spargeräte gesehen liegt die Stromeinsparung pro Energiesparservice sogar bei mehr als 2500 kWh bzw. 536 Euro.

Weitergehende Einsparungen können erzielt werden, wenn die wichtigsten Treiber des Energieverbrauchs ausgetauscht werden. Dies sind vielfach Haushaltsgeräte wie alte Kühlschränke und Kühltruhen. Haushalte mit geringem Einkommen besitzen jedoch häufig nicht die erforderlichen finanziellen Mittel, um den Kauf von besonders energieeffizienten Haushaltsgeräten zu finanzieren. Einsparungen können hier nur erzielt werden, wenn einkommensschwache Haushalte bei der Finanzierung des Kaufs von besonders energieeffizienten Haushaltsgeräten unterstützt werden. Dazu kann beispielsweise eine Prämie für den Ankauf gewährt werden, welche die Preisdifferenz zwischen einem besonders energieeffizienten und einem handelsüblichen Gerät abdeckt. An die Auszahlung dieser Prämie könnte die Bedingung geknüpft werden, dass der Haushalt eine verpflichtende Energiesparberatung in Anspruch genommen hat, bei der relevante Einsparpotenziale beispielsweise durch den Austausch von energiefressenden Altgeräten bestätigt wurden.

Das Konzept des Energiesparchecks kann auch auf den Bereich der Heizenergie ausgeweitet werden. Auf diese Weise können auch verhaltensbedingte Einsparpotenziale bei den Heizkosten erzielt werden. Durch ein geändertes Heiz- und Lüftungsverhalten können Energieverbrauch und -kosten deutlich reduziert werden. Für weitergehende Einsparungen müssen allerdings bau-

liche oder technische Maßnahmen durchgeführt werden, die mit einem erheblichen Investitionsvolumen verbunden sind (vgl. folgenden Abschnitt).

### *4.5.2 Kommunales Finanzierungscontracting*

Haushalte mit geringem Einkommen sind häufig nicht in der Lage, Maßnahmen für eine energieeffiziente Gebäudesanierung zu finanzieren. In dieser Situation bietet das kommunale Finanzierungscontracting ein geeignetes Finanzierungsmodell. Die Grundidee ist, dass staatliche und kommunale Zuschüsse und Beihilfen für die Finanzierung von investiven Maßnahmen kombiniert werden. Hauseigentümer mit geringem Einkommen erhalten eine kostenlose Energieberatung von der Kommune. Diese Beratung kann beispielsweise als obligatorische Voraussetzung für die Gewährung der kommunalen Teuerungs- oder „Einkellerungszulage“ erfolgen. Bei dieser Beratung findet eine Analyse von Energiekosten (Wärme/Strom) und Einsparmöglichkeiten im Bereich Wärme und Strom statt. Prioritäre Maßnahmen für $CO_2$- und Kosteneinsparung werden identifiziert. Für Maßnahmen mit einem hohen Investitionsbedarf (z.B. Dachdämmung) wird ein Finanzierungsplan erstellt.

Die Finanzierung einer Maßnahme erfolgt zunächst durch die Kommune (und ist durch einen speziellen Haushaltsposten gesichert). Auf das von der Kommune vorgestreckte Kapital werden keine Zinsen berechnet. Die Refinanzierung erfolgt über die folgenden Komponenten

- Staatliche Fördermittel für energieeffizientes Bauen
- Kommunale Fördermittel für energieeffizientes Bauen
- Staatliche Teuerungszulage („allocation de vie chère“)
- Kommunale „Einkellerungszulage“

Die kommunale Vorfinanzierung erfolgt unter der Bedingung, dass der antragstellende Eigentümer bereit ist, die ihm zustehenden Fördermittel und (einen Teil der) staatlichen Zulagen an die Kommune abzutreten. Die Höhe der jährlich zu leistenden Zahlungen wird je nach der finanziellen Situation des Antragstellers individuell festgelegt. Die abzutretende Summe beträgt mindestens die Höhe der durch die Maßnahme eingesparten Energiekosten. Um eine beschleunigte Rückzahlung des vorfinanzierten Betrags zu gewährleisten, wird von der Gemeinde eine höhere Rückzahlung angestrebt.

Nach anfänglichen rechtlichen Vorbehalten wurde das kommunale Finanzierungs-Contracting in Beckerich vom Innenministerium genehmigt und erfolgreich umgesetzt. Derzeit werden weitere Maßnahmen-Pakete entwickelt, deren Finanzierung Haushalten mit geringem Einkommen angeboten werden können (z.B. Austausch alter Heizungspumpen und Isolierung von Heizungsrohren). Außerdem wird über eine Erweiterung des Modells nachgedacht, bei dem auch solche Maßnahmen finanziert werden können, die nicht ausschließlich einer energetischen Sanierung dienen (z.B. Wohnraumerweiterung durch Dachausbau mit Dachdämmung).

Bislang ist das Modell aus Beckerich noch nicht in anderen Gemeinden aufgegriffen worden. Ein Grund dafür wird in der mittlerweile wieder gesunkenen Aufmerksamkeit für das Thema Energiekosten gesehen.

Das Modell des kommunalen Finanzierungscontractings kann grundsätzlich auch genutzt werden, um Investitionsbeihilfen für Mieterhaushalte bereitzustellen. Denkbar ist beispielsweise ein

Modell, mit dem einkommensschwache Haushalte besonders energieeffiziente Elektrogeräte finanzieren können. Voraussetzung ist auch in diesem Fall die Durchführung einer Energieberatung, bei welcher der Energieverbrauch eines Haushalts analysiert und Einsparmöglichkeiten, z.B. durch den Austausch energiefressender Elektrogeräte, identifiziert werden. Eine Schwierigkeit besteht darin, dass es in diesem Bereich keine vergleichbaren Förderprogramme gibt wie für eine energetische Sanierung. Zudem sind die finanziellen Einsparungen, die durch den verminderten Energieverbrauch erzielt werden können, deutlich geringer als bei der Eigenheimsanierung.

### 4.6 Ausblick

Zum Abschluss dieser Empfehlungen sollen einige zentrale Schlussfolgerungen dieser Studie zusammengefasst werden. Wie die Bestandsaufnahme gezeigt hat, steht Luxemburg ebenso wie viele andere Länder in Europa vor erheblichen ökologischen und sozialen Herausforderungen. Wie das Beispiel der Energiearmut zeigt, gewinnt das Thema Energieeffizienz nicht allein aus klima-, sondern auch aus sozialpolitischer Sicht immer stärker an Brisanz. Eine verstärkte Orientierung der Wohnungspolitik an sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitskriterien bietet daher entscheidende Ansatzpunkte, um innovative Antworten auf diese Herausforderungen zu entwickeln. Eine verbesserte und umfassendere Berücksichtigung ökologischer Kriterien in der Wohnungspolitik liefert nicht nur einen entscheidenden Beitrag, um anspruchsvolle klimapolitische Ziele zu erreichen. Sie stellt zugleich einen wirksamen Schritt zu einer weniger flächenbelastenden Entwicklung des Wohnungsbestands dar. Eine solche Neuausrichtung bietet zudem die Chance, aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen wie der verstärkten sozialen Polarisierung der Gesellschaft oder den Folgen des demographischen Wandels besser gerecht zu werden.

Die hier ausformulierten Empfehlungen für eine soziale und ökologische Neuausrichtung der Wohnungspolitik umfassen ein breites Spektrum, das von einer graduellen Anpassung bestehender Instrumente bis hin zu grundlegenderen Veränderungen reicht. Dazu zählt beispielsweise eine verstärkte Fokussierung der Wohnungspolitik auf die Entwicklung des Wohnungsbestands vor allem unter energetischen und ökologischen Kriterien. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ausweitung der Anforderungen der Energieeffizienzrichtlinie vom Neubau auf den Altbaubereich zu nennen sowie die Umwandlung der Zinsbonifikation in ein ökologisches Förderinstrument. Dies könnte – ähnlich wie vergleichbare Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Deutschland – entscheidende Impulse für eine energetische und ökologische Sanierung des Wohnungsbestands geben. Um dieses Ziel zu erreichen, sind aber auch flankierende, zielgruppenbezogene Informations- und Beratungsangebote zum Thema energieeffiziente Sanierung erforderlich.

Luxemburg ist ein Land des Wohneigentums. Die Förderung der Bildung von Wohneigentum stellt ein zentrales Ziel der staatlichen Wohnungspolitik dar. Vor dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen plädiert die Studie für einen Perspektivwechsel, der dem Mietwohnungssektor einen weitaus größeren Stellenwert einräumt als bisher. Ein solcher Schritt erscheint nicht nur aus sozialpolitischen Gründen geboten. Er würde auch einen wichtigen Beitrag dazu leisten, das Wohnungsangebot an gewandelte gesellschaftliche Lebensumstände wie dem wachsenden Bedürfnis nach einer hohen beruflichen und privaten Mobilität und Flexibilität anzupassen. Wie das Beispiel der Weiterentwicklung der Agence Immobilière Sociale zeigt,

kann durch innovative Dienstleistungsangebote mit geringem Ressourceneinsatz Wohnraum zu sozialen Konditionen geschaffen werden. Dieses ist ein gutes Beispiel dafür, wie durch eine nachhaltige Wohnungspolitik soziale und ökologische Belange verknüpft werden können.

# 5 Literatur

Albrecht, Tanja/Jutta Deffner/Elisa Dunkelberg/Bernd Hirschl/Victoria van der Land/Immanuel Stieß/Thomas Vogelpohl/Julika Weiß/Stefan Zundel (2010): Zum Sanieren motivieren. Eigenheimbesitzer zielgerichtet für eine energetische Sanierung gewinnen.

AED – Administration de l'Enregistrement et des Domaines (n/a): Bellegen Akt. Ministère d'Etat Ministère du Finance, Luxembourg.

AED (n/a): T.V.A. um Wunnengsbau. Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg.

AIS – Agence Immobilier Social: http://www.ais.lu/

BUND - Berlin: Berliner Klimaschutzgesetz dringend erforderlich. BMV und BUND legen Vorschlag für Berliner Klimaschutzgesetz vor – Gebäudemodernisierung mit Klimawohngeld und Anreizprogramm begleiten. Pressemitteilung vom 11. September 2009. URL: http://www.bund-berlin.de/nc/bund_berlinde/presse/pressemitteilungen/detail/artikel/berliner-klimaschutzgesetz-dringend-erforderlich/?tx_ttnews%5BbackPid%5D=447&cHash=8d64c727d1 [10.3.2011]

BUND - Berlin (2010): Erläuterungen zum Stufenmodell für ein wirksames, ökonomisches und sozial verträgliches Klimaschutzgesetz Berlin. Zusammengestellt von Ulf Sieberg URL: http://www.bund-berlin.de/fileadmin/bundberlin/pdfs/Klima_und_Energie/I-Erl%C3%A4uterungen_zum_Stufenmodell_Homepage_BUND_Berlin2010_09_07.pdf [10.3.2011]

Deutscher Bundestag (2009): Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 29. April 2009. In: Bundesgesetzblatt 30.4.2009.

CGFP – Confederation general de la fonction public (n/a): Wohnbeihilfen: Auf halben Weg stehen geblieben? http://www.cgfp.lu/journal/article.php?article_id=9&ref=8002; [25.10.2010]

CEPS/INSTEAD (2011): Indicateurs du CEPS/INTEAD pour le Mouvément Écologique.

Chambre des Salariés Luxembourg CSL (2010): Pauvreté monetaire, inegalites et conditions de vie au Luxembourg. In: Dialog analyse 1/2010.

Dena – Deutsche Energie Agentur (2010): dena-Sanierungsstudie. Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand". Bearbeitet von Nicole Pillen/Henning Discher/Eberhard Hinz/Dr. Andreas Enseling. Berlin. URL: http://www.zukunft-haus.info/uploads/media/dena-Sanierungsstudie_Teil_1_MFH_01.pdf [10.3.2011]

Département du logement (2007): Wohnungsbedarfsprognose 2001-2021. Zusammenfassung der Ergebnisse. Luxemburg-Wien. URL: http://www.logement.lu/pdf/Wohnungsbedarfsprognose.pdf

Dunkelberg, Elisa, Stieß, Immanuel (2011): Energieberatung für Eigenheimbesitzer/innen. Wege zur Verbesserung von Bekanntheit und Transparenz durch Systematisierung, Qualitätssicherung und kommunale Vernetzung. Berlin.

EAPN – European Anti Poverty Network Letzebuerg: www.eapn.lu

Europäische Kommision (2010): The Social Situation in the European Union 2009. Luxemburg.

Eurostat (2010): Households broken down by type of tenure in the EU 2007. URL: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php?title=File:Households_broken_down_by_type_of_tenure_in_the_EU,_2007.PNG&filetimestamp=20090629131808

Eurostat (2010): ilc_di04-Durchschnittliches und Median-Einkommen nach Haushaltstyp

Eurostat (2010): ilc_di11-S80S20 Einkommensquintilverhältnis nach Geschlecht und nach Altersklassen

Eurostat (2010): ilc_di12-Gini-Koeffizient

Eurostat (2010): ilc_li01-Armutsrisikogrenze

Eurostat (2010): ilc_li02-Quote der von Armut bedrohten Personen auf Basis des Alters und des Geschlechts

Eurostat (2010): teilm020 - Harmonisierte Arbeitslosenquote - Insgesamt; Insgesamt

Eurostat (2010): tsdpc520 - Konsumausgaben der privaten Haushalte

Ewringmann, D. (2007): Wohnungsbauentwicklung im Rahmen nachhaltiger Raum- und Landesplanung in Luxemburg.

FdA – Fédération des Artisans (Ed.) (n/a): Guide de la construction 2008-2009. . Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, Departement du Logement.

Fond du Logement: www.fondsdulogement.lu

FNS - Fonds National de Solidarité: www.fns.lu/

FNS (2010): Rapport d'activité 2009. Luxembourg. URL: http://www.fns.lu/Pdf/rapport%20_activite_2009.pdf [10.3.2011]

GovLu - Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg (2010a): Règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels et modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation;. In: Mémorial A. Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg. 1.10.2010.

GovLu (2010b): Règlement du Gouvernement en Conseil du 15 janvier 2010 portant création d'une allocation de vie chère. In: Mémorial A. Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 27.01.2010.

GovLu (2009a): Règlement grand-ducal 20 avril 2009 instituant un régime d'aides pour la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie et la mise en valeur des énergies renouvelables. In: Mémorial A. Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 28.04.2009.

GovLu (2009b): Règlement du Gouvernement en Conseil du 19 décembre 2008 portant création d'une allocation de vie chère. In: Mémorial A. Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 21.01.2009.

GovLu (2007): Règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation et modifiant. In: Mémorial A. Journal Officiel du Grand-Duché de Luxembourg, 14.12.2007

IFEU/ISOE (2009): Evaluation des Cariteam-Energiesparservice in Frankfurt a.M. Endbericht im Rahmen des Projektes: Energieeffizienz und Energieeinsparung in Arbeitslosengeld II- und Sozialhilfehaushalten. Heidelberg, Frankfurt a.M..

IWU (2007): Querschnittsbericht Energieeffizienz im Wohngebäudebestand - Techniken, Potenziale, Kosten und Wirtschaftlichkeit. Eine Studie im Auftrag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest), Bearbeitung: Tobias Loga, Dr. Nikolaus Diefenbach, Dr. Andreas Enseling, Ulrike Hacke, Rolf Born, Dr. Jens Knissel, Eberhard Hinz. Institut Wohnen und Umwelt: Darmstadt. URL: http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/klima_altbau/IWU_QBer_EnEff_Wohngeb_Nov2007.pdf [10.3.2011]

Koeppel, Sonja/ Ürge-Vorsatz, Diana (2007): Assessment of policy instruments for reducing greenhouse gas emissions from buildings; [Central European University]: Budapest.

Licheron, Julien/ Bousch, Patrick (2010): Analyse de l'efficacité économique des aides individuelles au logement. CEPS/INSTEAD (Hg.), Etude réalisée pour le compte du Ministère du Logement.

Pfnür, Andreas/Müller, Nikolas/Weiland, Sonja (2009): Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Klimaschutzinvestitionen in der Wohnungswirtschaft – Clusteranalyse und 25 Szenariofälle. In: Andreas Pfnür (Hg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 18. Fachgebiet Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre. TU Darmstadt November 2009. URL: http://www.real-estate.bwl.tu-darmstadt.de/media/bwl9/dateien/arbeitspapiere/arbeitspapier_18.pdf [10.3.2011]

Maas, Stefan/Waldmann, Danièle/Zürbes, Arno/Scheuren, Jean-Jacques (o.J.) : Wie viel Energie der Luxemburger wirklich verbraucht… Universität Luxemburg, http://download.rtl.lu/EnergieverbrauchsstudieUNILuxemburg.pdf [10.3.2011]

MCM – Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement (2006): Wohnungsbau.Construction. Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, Departement du Logement, 03/2006.

MCM (2004): Wohnungserwerb. Acquisition. Ministère des Classes Moyennes, du Tourisme et du Logement, Departement du Logement, 10/2004.

Ministère du Logement: www.logement.lu

MdL - Ministère du Logement (2010a):Loi Modifee du 25 Fevrier 1979 concernant l'aide au logement – Texte coordonne du 8 Fevrier 2010; mis à jour par Jérôme Krier.

MdL (2010b): Rapport d'activité 2009 du ministère du Logement. URL: http://www.gouvernement.lu/publications/informations_gouvernementales/rapports_activite/rapports-activite-2009/16-logement/logement.pdf [10.3.2011]

MdL (2009a): Plan Directeur sectoriel „Logement".

MdL (2009b): Wohnungsverbesserung. Amélioration. Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère du Logement, 08/2009.

MdL/CEPS (2010a): Prix Annoncès – Location 2010 – Trimestre 4. URL: http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Bulletin_location201010courant.pdf [10.3.2011]

MdL/CEPS (2010b): Prix Annoncès – Vente 2010 – Trimestre 4. URL: http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Bulletin_vente201010courant.pdf [10.3.2011]

MdL/CEPS (2009): Rapport d'activité d'observatoire de l'habitat 2009. URL: http://observatoire.ceps.lu/pdfs/Rapport_2009.pdf [12.10.2010]

MyEnergy: Staatliche Finanzbeihilfe; www.myenergy.lu

MyEnergy: Altbausanierung; www.myenergy.lu

Ordre des architectes et ingenieurs-conseils: www.oai.lu/

Chambre des metiers: www.cdm.lu

Statec (2011a): Indicateurs de pauvreté (en %) 2003-2008. http://www.statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=2116&IF_Language=fra&MainTheme=3&FldrName=1&RFPath=29 [13.5.2011]

Statec (2011b): Indicateurs d' inegalité dans la répartition des revenus 2003-2009. http://www.statistiques.public.lu/stat/TableViewer/tableView.aspx?ReportId=2117&IF_Language=fra&MainTheme=3&FldrName=1&RFPath=29 [13.5.2011]

Statec (2010a): Etat de la Population. Luxembourg

Statec (2010b): Regards sur l'inflation selon les catégories de ménages. Luxembourg

Statec (2010c): Population et emploi - Emploi et chômage - Demandes d'emploi non satisfaites selon la nationalité (en % du total) 1988 – 2008. URL: http://www.statistiques.public.lu/stat

Statec (2010d): Regards sur le coût de logement. Luxembourg

Statec (2009): Luxemburg in Zahlen – 2009. Luxembourg

Statec (2003): Recensement de la population 2001 - Résultats détaillés. Luxembourg

Stieß, Immanuel/Victoria van der Land/Barbara Birzle-Harder/Jutta Deffner (2010): Handlungsmotive, -hemmnisse und Zielgruppen für eine energetische Gebäudesanierung. Ergebnisse einer standardisierten Befragung von Eigenheimsanierern. Frankfurt am Main

Weiß, Julika/Thomas Vogelpohl (2010): Politische Instrumente zur energetischen Sanierung des Ein- und Zweifamilienhausbestands. Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Berlin.

## 6 Danksagung

Die Autorinnen und der Autor dieser Studie danken dem Wohnungsminister sowie den Beamtinnen und Beamten des Wohnungs-, Wirtschafts- und Familienministeriums, die für diese Studie als Gesprächspartner zur Verfügung standen. Ebenfalls danken möchten wir den kommunalen Vertretern aus dem Umwelt- und Sozialbereich, der Union Luxembourgeoise des Consommateurs (ULC), der Chambre Immobiliere sowie der nationalen Statistikbehörde Luxemburgs (STATEC) für ihre wertvollen Informationen und Einschätzungen. Unser besonderer Dank gilt Julien Licheron (GEODE/CEPS), der diese Studie durch eine Sekundärauswertung zum Wohnungszustand und zur Wohnsituation von Migrantinnen und Migranten in Luxemburg unterstützt hat.

# 7 Anhang

## Übersicht über Förderinstrumente für Wohnungsbau und Sanierung in Luxemburg sowie staatliche Transferleistungen im Mietbereich

| ***Staatliche Hilfen des Wohnungsbauministeriums*** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kapitalbeihilfen** | | | | | | |
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Bauprämie (Prime de construction) | Energieausweis<br>Erstattung gegen Vorlage quittierter Rechnungen<br>Kreditaufnahme | Förderung abhängig von Einkommen und Haushaltsgröße (Förderbetrag 250-9700 €)<br>Vermögensobergrenze von einem Steuerungspflichtiges Vermögen von 51.159,75 €<br>Begrenzung auf WFL (65m2 und 140m2 für Häuser und 52 (45) m2 und 120m2 für Wohnungen) | Energetischer Mindeststandard gem. Neubau gemäß Wärmeschutzverordnung<br>Keine ökologischen Vorgaben<br>Beschränkung auf flächensparendes Bauen (geplant)<br>Mindestens Energieeffizienzklasse D | Die Bau- und Anschaffungsprämie wurde im Jahr 2008 insgesamt 1.945-mal ausgezahlt<br>Volumen von 8,97 Mio. € für pdc und pda,<br>davon 1,84 Mio € (2008)<br>Kapitalbeihilfen (Bau, Erwerb, Sanierung) erreichen überwiegend Haushalten mit geringem Einkommen<br>< 20.000€: 12%;/20-40.000€: 45%<br>40-60.000€ : 29%/ >60-000€: 15%<br>(Werte beziehen sich auf HH-Nettoeinkommen) | (+) begünstigt HH mit niedrigerem u. mittleren Einkommen und Kindern<br>(-) keine Eigenleistung möglich<br>(+) Höchstgrenze für Wohnfläche<br>(+) Mindestgrenze für Wohnfläche<br>(+) schließt vermögende HH aus<br>(-) nicht kreditwürdige Haushalte sind von Förderung ausgeschlossen | **Soziale Kriterien** sollten beibehalten werden<br>Herabsetzung der Mindest-WFl auf 45 m2 ist sinnvoll<br>Erhöhung der Wohnfläche/Kind um 20 m2 ist sinnvoll<br>**Erleichterter Zugang**<br>Gewährung als Vorschuss auf Kaufpreis<br>**Ökologische Kriterien**<br>Beschränkung auf Flächensparendes Bauen (kein freistehendes EFH)<br>Perspektivisch: Erhöhter Fördersatz, bei Gebäuden, die eine eine gute ebix Bewertung aufweisen. |

| Kapitalbeihilfen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Anschaffungs prämie (Prime d'acquisition) | Erwerb von Bestandsimmobilien,<br>Energieausweis (durch Verkäufer) | Siehe Bauprämie (aber keine Vermögens-obergrenze) | Keine | s.o.<br>7,17 Mio € (2008) | Siehe Bauprämie<br>(-) HH, die nicht kreditwürdig sind, sind von Förderung ausgeschlossen | **Soziale Kriterien** sollten beibehalten werden<br>Herabsetzung der Mindest-WFl auf 45 m2 ist sinnvoll<br>Erhöhung der Wohnfläche/Kind ist sinnvoll<br>**Erleichterter Zugang**<br>Gewährung als Vorschuss auf Kaufpreis<br>Streichen der Bedingung, dass Finanzierung über Kredit erfolgt; (allerdings ist zu prüfen, dass Überschuldung von Antragstellenden vermieden wird. Zudem muss fehlendes Vermögen als Voraussetzung für Bedürftigkeit anderweitig belegt werden.)<br>**Ökologische Kriterien**<br>Verpflichtende Energieberatung; Eigentumsübertragung als Gelegenheitsfenster für größere Sanierungen; Bestandspflege als vordringliche Aufgabe eines nachhaltigen Siedlungsentwicklung, aber keine entsprechenden gesetzlichen Mindestanforderungen wie im Neubau, Energiepass als Grundlage für konkrete Maßnahmenplanung zu ungenau, daher sollte Gewährung einer Beihilfe an die Voraussetzung einer Vor-Ort-Energieberatung geknüpft werden; |

| Kapitalbeihilfen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Sanierungsprämie (Prime d'amélioration) | Prämie zur Beseitigung schwerer funktionaler und hygienischer Mängel eines Gebäudes<br>Gebäude muss mindestens seit 15 Jahren genutzt werden<br>Gebäudediagnose durch Carnet de l'habitat (cdh) als Voraussetzung für erhöhten Fördersatz<br>max 40% bei im CdH empfohlenen Maßnahmen; max 30% der übrigen Maßnahmen<br>max. Förderung 10.000 €<br>Erstattung gegen Vorlage quittierter Rechnungen | Siehe Bauprämie (keine Vermögensobergrenze) | Keine<br>Explizit ausgeschlossen sind Arbeiten, die „in den großherzoglichen Bestimmungen vorgesehenen Arbeiten bezüglich der Förderung des sparsamen Energieverbrauchs sowie der Hervorhebung der „erneuerbaren Energien" gefördert werden.<br>Klare Abgrenzung zu Prämien des Umweltministeriums, aber keine widersprüchlichen Kriterien! (vgl. Prinzipien) | 294-mal ausgezahlt (2008)<br>Gesamtsumme: 0,59 Mio €<br>Geringe Akzeptanz des CdH | Siehe Bauprämie<br>(-) es werden Sanierungsmaßnahmen gefördert, die nicht energetischen Standards entsprechen (Fassadensanierung, Heizung) | **Soziale Kriterien** sollten beibehalten werden<br>Herabsetzung der Mindest-WFl auf 45 m2 ist sinnvoll<br>Erhöhung der Wohnfläche/Kind ist sinnvoll<br>**Erleichterter Zugang**<br>Gewährung als Vorschuss auf Rechnungsbetrag<br>**Ökologische Kriterien**<br>Verpflichtende Gebäudeenergieberatung als Voraussetzung für Förderung (s.o).Einheitliche Gebäudediagnose in Anlehnung an den Energiepass (erweitert um eine ebix-Bewertung) Wegfall des CdH<br>Energetisch: Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Heizungstechnik sollen nur gefördert werden, wenn sie die für Neubauten geforderten Standards übertreffen<br>Perspektivisch: Ökologisch: erhöhter Fördersatz (z.B. 40%) für Arbeiten, bei denen ökologische Baustoffe verwendet werden, wenn ausreichende Datenbasis für den ebix vorliegt |

| Kapitalbeihilfen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Aide épargne-logement généralisé | | | Keine | 16 000 € environ pour 164 aides accordées en 2008 | | |
| Staatliche Bürgschaft (Garantie de l'Etat) | Kreditaufnahme<br>Bürgschaft für Darlehen, das 60% des Immobilienwerts überschreiten | Gebunden an soziale Kriterien s. Bauprämie<br>Max. Höhe der Bürgschaft ca. 125 T € | Keine | | | **Ökologische Kriterien**<br>Beschränkung auf Flächensparendes Bauen (kein freistehendes EFH) bei Neubau |
| Zuschuss zu Beratungskosten (Complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur-conseil) | Ergänzung zur Bau- bzw. Verbesserungsprämie, Erstattung gegen Vorlage quittierter Rechnungen<br>Erstattung von 50% der Kosten bis maximal 1.250 € | Gebunden an soziale Kriterien s. Bauprämie | Keine | 35 500 € pour 33 bénéficiaires en 2008. | (-) EHB muss in Vorleistung treten<br>Verbesserter Zugang<br>Geringe Inanspruchnahme | Grundsätzlicher Nutzen dieser Prämie im Fall von Neubau unklar. Architektenhonorar durch erhöhten Zuschuss zu Baukosten abdecken, In Bau- und Sanierungsprämie integrieren<br>**Erleichterter Zugang**<br>Gewährung als Vorschuss auf Honorar? |

| Zinszuschüsse | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Zinszuschuss (Subvention d'intérêt) | Gefördert werden Kredite für Bau, Erwerb, Sanierung von selbstgenutztem Wohneigentum<br>Ober- und Untergrenzen für förderfähige Wohnfläche (analog Bauprämie)<br>Es werden nur Darlehen bis zu 175.000 € berücksichtigt. Der Darlehenszinssatz darf den jeweils gültigen Sozialzinssatz nicht überschreiten;<br>Für energetische Sanierung max. Darlehenshöhe bis 50.000 €; | Höhe der Zinsvergünstigung ist abhängig vom Einkommen und von der Familiensituation des Antragstellenden und variiert zwischen 0,125 Prozent und 1,75 Prozent | Keine | 2008 an ca. 11.000 Eigentümer ausgezahlt, Gesamtsumme 21,03 Mio. €<br>nur sehr geringe Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen<br>< 20.000€: 1,4%;/ 20-40.000€: 23%<br>40-60.000€ : 36%/ >60-000€: 39%<br>(Werte beziehen sich auf HH-Nettoeinkommen) | (+) spürbare Entlastung vonv.a. HH mit niedrigen und mittleren Einkommen durch die Zinssubvention,<br>(-) ein Zinszuschuss für ein mehr als dreimal höheres Darlehen einer Sanierung, begünstigt v.a. eine Renovierung, die nicht nach energetischen Standards umgesetzt wird | **Soziale Kriterien**<br>Stärkere Staffelung: Entlastung Für Haushalte unterhalb einer bestimmten Einkommensgrenze annähernd ein „Null-Zins“-Darlehen für Bau, Erwerb oder Sanierung von Wohneigentum.<br>**Erleichterter Zugang**<br>**Ökologische Kriterien**<br>Keine Förderung des Baus oder Kaufs freistehenden Einfamilinehäuser (Neubau). Wohnflächenbegrenzung bei Neubauten analog Erwerbsprämie<br>Perspektivisch: Verpflichtende Energieberatung bei Erwerb oder Sanierung |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zinszuschüsse** | | | | | | |
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Zinsbonifikation (Bonification d'intérêt) | Gefördert werden Kredite für Bau, Erwerb, Sanierung von selbstgenutztem Wohneigentum<br>(Gesetzesänderung zur Abschaffung der Zinsvergütung wird diskutiert.) | Höhe der Zinsvergünstigung richtet sich ausschließlich nach der Anzahl der Kinder im HH; das Einkommen spielt keine Rolle | Keine | von ca. 32.000 Eigentümern in Anspruch genommen- Insgesamt wurden 35,09 Mio. € ausgezahlt<br>nur sehr geringe Anteil von Haushalten mit geringem Einkommen<br>< 20.000€: 0,96%./ 20-40.000€: 15%<br>40-60.000€:33%/ >60-000€: 51%<br>(Werte beziehen sich auf HH-Nettoeinkommen) | (+) begünstigt Familien mit vielen Kindern;<br>(-) aber auch vermögende HH<br>(-) Alleinstehende Geringverdienende haben keinen Zugang<br>(-) keine ökologischen Kriterien | **Soziale Kriterien**<br>**Ökologische Kriterien**<br>Ausbau zu einem Programm für energieeffizientes Bauen und Sanieren: Energetische Mindestanforderungen wie im Programm des Umweltministeriums (Neubau nur PH und NEH-Standard), Sanierung gemäß Mindestanforderung der Wärmeschutzverordnung für Bauteile im Neubau<br>Staffelung des Zinszuschusses nach energetischen Kriterien<br>Perspektivisch: Erhöhte Fördersätze für Verwendung ökologischer Baumaterialien<br>Begrenzung der max. förderfähigen Wohnfläche bei Neubauten (s.o.)<br>Anheben des max. zu berücksichtigenden Betrags für energetische Sanierung (Kosten Komplettsanierung)<br>Verpflichtende Energieberatung bei Kredit für Erwerb oder Sanierung |

| Steuervergünstigungen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Reduzierung der Mehrwertsteuer (Remboursement de la TVA Logement); Superermäßigte Menhrwertsteuer (Taux super réduit) | Nachträgliche Erstattung der MWSt.-Differenz ab einer Summe von 3.000 €; Mindestbetrag der Einzelrechung von 1.250 € netto<br>Max. 60 T€/Wohnung<br>Handwerkliche Eigenleistung möglich<br>TSR: Vorab-Reduktion des MWSt. Satzes auf 3% | keine | Keine | TVA Logement: 4155 bewilligte Anträge in 2008; Gesamtstumme 30,82 Mio €<br>Taux super reduit: knapp 42.000 HH, 151,7 Mio €<br>Starke Fokussierung auf Neubau: Ca. 85% für Bau/Erwerb neuer Immobilien | (-) Mindestbetrag verhindert, dass Personen, die nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, nach und nach kleinere Ausbesserungsarbeiten umsetzen können, die steuerlich vergünstigt werden.<br>(+) Eigenleistung möglich | **Soziale Kriterien**<br>**Erleichterter Zugang**<br>Absenkung oder Abschaffung des Mindestbetrags<br>**Ökologische Kriterien** |
| Bellegen Akt | Anrechung bis zu einem Steuerkredit von max 20 T€ (pro Person!) | keine<br>Zur Zeit wird einkommensbezogene Kopplung diskutiert | Keine | Keine Angabe | (+) Erleichtert Zugang zu Wohneigentum in Neu- und Altbau.<br>*(+) Steuerkredit auch für HH mit geringerem Einkommen attraktiv* | **Soziale Kriterien**<br>Einführung von Einkommensobergrenze |
| Deductions fiscales (Steuerabschreibung) | | keine | Keine | Keine Angabe | | |
| Prime d'assurance solde restant du (Versicherung für Restbetrag der Schulden?) | | keine | Keine | Keine Angabe | | |
| Interets debiteurs en relation avec l'acquisition ou la construction | | keine | Keine | Keine Angabe | | |

| *Fördermittel des Umweltministeriums* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderprogramm zur Energieeinsparung und zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wohnbereich** | | | | | | |
| Förderung Energieeffizienten Neubau | Energieberatung<br>Fördersätze degressiv gestaffelt nach Gebäudetyp und Wohnfläche<br>EFH: WFL < 150 m2/150 – 200 m2<br>MFH: < 80 m2; 80-120 m2<br>Nachträgliche Erstattung auf Basis von Rechnungen | Keine | Einhalten Passivhaus- bzw. NEH-Standard | In RGD 2007: 6167 Anträge mit einem Fördervolumen von 14,39 Mio €, weitere 2.067 Anträge in Bearbeitung.<br>Vorhandene Daten über die Verwendung der Fördermittel werden als unvollständig eingeschätzt. ME bemüht sich um aktuelle Daten<br>Nach bisheriger Datenlage:<br>Wenig Sanierung<br>v.a. PV, Solarthermie<br>. | (-) An max Wohnfläche gekoppelte Förderung könnte große HH mit vielen Kindern benachteiligen<br>(-) keine Berücksichtigung ökologischer Baumaterialien<br>(-) keine Berücksichtigung von flächensparendem Bauen<br>(-) teilweise Förderung von Maßnahmen die Marktstandards entsprechen (Brennwertkessel) | **Soziale Kriterien**<br>**Erleichterter Zugang**<br>Rasche unkomplizierte Bearbeitung , evtl. Ausbau der Personalkapazitäten für Bewilligung im Umweltministerium<br>Vorab-Gewährung von Beihilfen auf Basis der im Kaufvertrag zugesicherten energetischen Standards ; bzw. auf Basis des Vor-Ort-Energiegutachtens plus Angebot eines Handwerksbetriebs. Bestätigung und Überprüfung der ausgeführten Maßnahme durch Energieberater, der dies an Förderstelle mitteilt – auch als Schritt zur Qualitätssicherung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen<br>**Ökologische Kriterien**<br>Prinzip der Zusätzlichkeit: Förderung nur von Standards, die über gesetzliche Mindestanforderungen bzw. marktübliche Produkte hinausgehen<br>Verringerte Schwellenwerte für Neubau sollten an die maximalen Wohnfläche für der Kapitalbeihilfen des Wohnungsbauministeriums angeglichen werden (EFH: 140 m2; Appartement 120 m2; höhere Grenzen für kinderreiche Familien)<br>Perspektivisch: Erhöhte Fördersätze für Einsatz ökologischer Baumaterialien, wenn ausreichende Datenbasis aus ebix vorliegt<br>Keine Förderung von freistehenden Neubauten |

| *Fördermittel des Umweltministeriums* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderprogramm zur Energieeinsparung und zur Nutzung Erneuerbarer Energien im Wohnbereich** | | | | | | |
| Förderung für energetische Sanierung | Vor-Ort-Energieberatung<br>Gebäude muss mindestens 10 Jahre alt sein<br>Nachträgliche Erstattung auf Basis von Rechnungen | keine | Einhalten energetische Mindestanforderungen für geförderte Maßnahmen<br>Bei einer Komplettsanierung erhöht sich die Fördersumme um 20%.<br>Begrenzung der max. förderfähigen Wohnfläche | | (+) Eigenleistung möglich<br>(-) keine Berücksichtigung ökologischer Baumaterialien | **Erleichterter Zugang**<br>Rasche unkomplizierte Bearbeitung<br>Vorab-Bewilligung auf Basis des Angebots<br>**Ökologische Kriterien**<br>Verringerte Schwellenwerte/Höchstgrenzen für Neubau (EFH: 100/max. 120 m2; Appartement 80/100 m2; höhere Grenzen für kinderreiche Familien)<br>Perspektivisch: Erhöhte Fördersätze für Einsatz ökologischer Baumaterialien |
| Förderung der Vor-Ort-Energieberatung | Bei Sanierung muss mindestens eine empfohlene Maßnahme umgesetzt werden<br>Nachträgliche Erstattung auf Basis der Rechnung | keine | | | | **Soziale Kriterien**<br>Gewährung eines bedingungslosen Zuschusses für Haushalte mit geringem Einkommen (z.B. Einkommensgrenze analog Sanierungsbeihilfe) |

| *Beihilfen für Mieter* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Mietgarantie (Garantie locative) | Einkommensgrenze (2,5 fache des RMG)<br>Miete darf max. 1.368 € be tragen | Ja, siehe Voraus-setzungen | Keine | Der Mietpreis wird individuell aus „dem verfügbaren Nettoein-kommen des Miethaus-halts und der gewichte-ten Fläche der Miet-wohnung“ errechnet; wird jährlich neu be-rechnet | (+) begünstigt einkom-mensschwache HH<br>Bezieht sich lediglich auf die Mietkaution, keine Entlastung von Miet- und Energiekosten | |
| Mietzuschuss (Fonds national de Solidarité) | Einkommen wird nach HHtyp bis zum gesetzlich festgelegten Mindestlohn aufgestockt<br>Bonification a charge de loyer (max. 123,95€ im Monat) | Ja. | keine | RMG 2008 : 7606 Per-sonen; 109,1 Mo €<br>RMG 2009 : 8.693 Per-sonen; 122,7 Mio €<br>Indemnité d’insertion 2008: 917<br>Indemnité d’insertion 2009: 1.030 | (-) Mietkosten werden nur zu einem geringen Teil erstattet.<br>Miete 2010: Studio 724 €<br>Miete app1chambre: 933 €<br>RMG brut 2011: 1 Pero-nen-HH: 1.251,95 €/mon<br>Daraus ergibt sich eine rechnerische Wohnkosten-belastung von über 50%. ZU PRÜFEN | Anhebung des Mietzuschusses. Festlegung einer Obergrenze für die maximal zu erstattende Summe auf einen Betrag von 300 € monatlich<br>Ausweitung über Bezieher des RMG hinaus auf andere Grup-pen, z.B. alle Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 2,5 fachem des RMG.<br>Zusätzliche Regelung für Haushalte knapp oberhalb der Bemessungsgrenze analog zur Teuerungszulage |

| ***Beihilfen für Mieter*** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Förderinstrument** | **Voraussetzungen** | **Soziale Kriterien** | **Ökologische Kriterien** | **Inanspruchnahme** | **Bewertung** | **Weiterentwicklung** |
| Teuerungszulage (alocation de vie chere)<br>(Fonds national de Solidarité) | Wird an HH unterhalb einer festgelegten Einkommensgrenze als Prämie gewährt, abhängig von der Zahl der HH-Mitglieder<br>Für 1 Pers.-HH 1.320 € (2011)<br>Kommunen können zusätzlich eine eigene Teuerungszulage gewähren als Ausgleich für gestiegene Gebühren für kommunale Versorgungsdienstleistungen<br>Keine einheitliche Regelung | Einkommensgrenze (2011: 1.763,61 €/Monat) | keine | 2008: 13.904 Haushalte; ca. 12 Mio €<br>2009: 17.040 Haushalte; ca. 28,5 Mio € | Wird als allgemeine Zulage als Ausgleich für die veränderte Lohnindexierung gewährt, kein unmittelbarer Bezug zu Wohn- und Energiekosten<br>(+) HH knapp oberhalb der Bemessungsgrenze haben Anspruch auf eine Zulage in reduzierter Form | |
| Wohngeld im Notfall<br>(allocation de logement/allocation de loyer) geplant) | Lt. Ankündigung vom 3.12.10: Bei Vorliegen einer Zahlungsunfähigkeit aufgrund einer vorübergehenden Notlage durch einen Schicksalsschlag übernimmt der Staat monatl. 20% der Finanzierungskosten der Wohnung (allocation de logement) bzw. 20% der Kaltmiete (allocation de loyer) bis zu einem Betrag in Höhe von max.300 € monatl. zuzügl. max, 60 € pro Kind<br>Beschränkt auf max 12 Monate | Einkommensgrenze: max. 3fache des RMG | keine | | Instrument deckt lediglich vorübergehende Notlagen ab. Keine dauerhafte Entlastung von Haushalten mit geringem Einkommen von hoher Wohn-/Energiekostenbelastung | |