

Energetische Sanierung & Heizungstausch

Förderung im Mietwohnbereich sozial ausrichten

- Für **selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer** mit einem Haushaltseinkommen von unter 40.000 Euro führte die Bundesregierung mit der Heizungsförderung 2023 einen **Einkommensbonus von 30 Prozent der Investitionskosten** ein - ein wichtiger Schritt für eine soziale Ausgestaltung der Förderung.
- Im **Mietwohnbereich** wird eine **soziale Ausrichtung der Förderung für energetische Maßnahmen aber bisher nicht berücksichtigt**.¹
- Der **Mietwohnungssektor** ist jedoch für eine **sozial gerechte Ausgestaltung der Wärmewende** von besonderer Bedeutung, denn hier wohnen besonders viele Haushalte mit einem niedrigen Einkommen. **Über die Hälfte der 21 Millionen Mieterhaushalte gehört zum untersten Einkommensdrittel**.²
- Haushalte mit niedrigem **Einkommen sind stärker durch Energiekosten** belastet und wohnen häufiger in **älteren Gebäuden**. Energetische Sanierungen können den Energieverbrauch und die Heizkostenbelastung reduzieren und zur Vermeidung von Energiearmut beitragen.
- Auch die aktualisierte **EU-Gebäuderichtlinie**, die bis 29.05.2026 in nationales Recht umgesetzt werden muss, **verlangt eine stärkere Fokussierung auf vulnerable Haushalte** bei der Transformation des Gebäudesektors. Mitgliedsstaaten sollen mit finanziellen Anreizen vorrangig folgende Gruppen adressieren:
 - schutzbedürftige Haushalte
 - von Energiearmut betroffene Menschen
 - Menschen die in Sozialwohnungen leben
- Die **Bundesregierung muss aktiv werden und die Förderung im Mietwohnbereich sozialer ausgestalten**³, dies muss jenseits des Einkommens der Mietenden erfolgen, da Vermietende die Förderung für das Gebäude beantragen.
- Eine sozial ausgerichtete Förderung sollte die energetischen Sanierungen verstärkt dort fördern, wo Haushalte mit geringem Einkommen leben und gezielt gemeinwohlorientierte Vermietende stärken.

¹ In der BEG-Heizungsförderung sind erst ab August 2024 alle Vermietenden für die Grundförderung von 30% antragsberechtigt. Bisher sind dies nur selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer und private Vermieterinnen und Vermieter von Mehrfamilienhäusern.

² Öko-Institut (2023) Wohnkostenbelastungen von Mieterhaushalten ([Link](#)).

³ Die im Folgenden vorgestellten Vorschläge basieren auf ausführlichen Analysen für eine soziale Ausgestaltung der Förderung im Mietwohnbereich von Öko-Institut (2024) Sozialgerechte Förderung für energetische Sanierungen im Mietwohnbereich ([Link](#)).

BEG-Förderbonus bei Einhaltung einer Mietpreisobergrenze

Die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer bei der energetischen Sanierung von Gebäuden. Möglich ist die Förderung von Komplettsanierungen (BEG-Wohngebäude) und von Einzelmaßnahmen (BEG-EM) wie z.B. dem Heizungstausch oder Dachdämmung.

Einführung eines Förderbonus in der BEG-Förderung bei Einhaltung einer Mietpreisobergrenze

Vermietende erhalten einen zusätzlichen Förderbonus von 15 Prozent der Investitionskosten, wenn sie sich verpflichten, die Miete für die nächsten 10 Jahre nach der energetischen Modernisierung mind. 10 Prozent unterhalb der jeweils geltenden örtlichen Vergleichsmiete zu belassen.

- Haushalte in den unteren Einkommensdezilen haben eine geringere durchschnittliche Bruttomiete (vgl. Abb. 1). Ein **Förderbonus der bezahlbare Mieten adressiert, kommt daher insbesondere diesen Haushalten zugute.**
- Der Förderbonus **unterstützt gemeinwohlorientierte Vermietende**, die bezahlbare Mieten verlangen.
- Die Definition der Mietpreisobergrenze **in Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete** berücksichtigt regionale Mietpreisunterschiede.
- Die Umsetzung erfolgt über **Auskunftspflichten der Vermietenden**: Sie machen mit dem Förderantrag verbindliche Angaben **zu Mietpreisen und der Einhaltung der Mietpreisobergrenze** und informieren Mietende über den Erhalt des Förderbonus.
- Eine Kontrolle kann über turnusmäßige Übermittlungspflichten oder stichprobenartige Kontrollen erfolgen, bei Nichteinhaltung wird der Bonus zurückgefordert.
- Bei Eigentümerwechsel werden die Verpflichtungen zur Einhaltung der Mietpreisobergrenze übertragen.

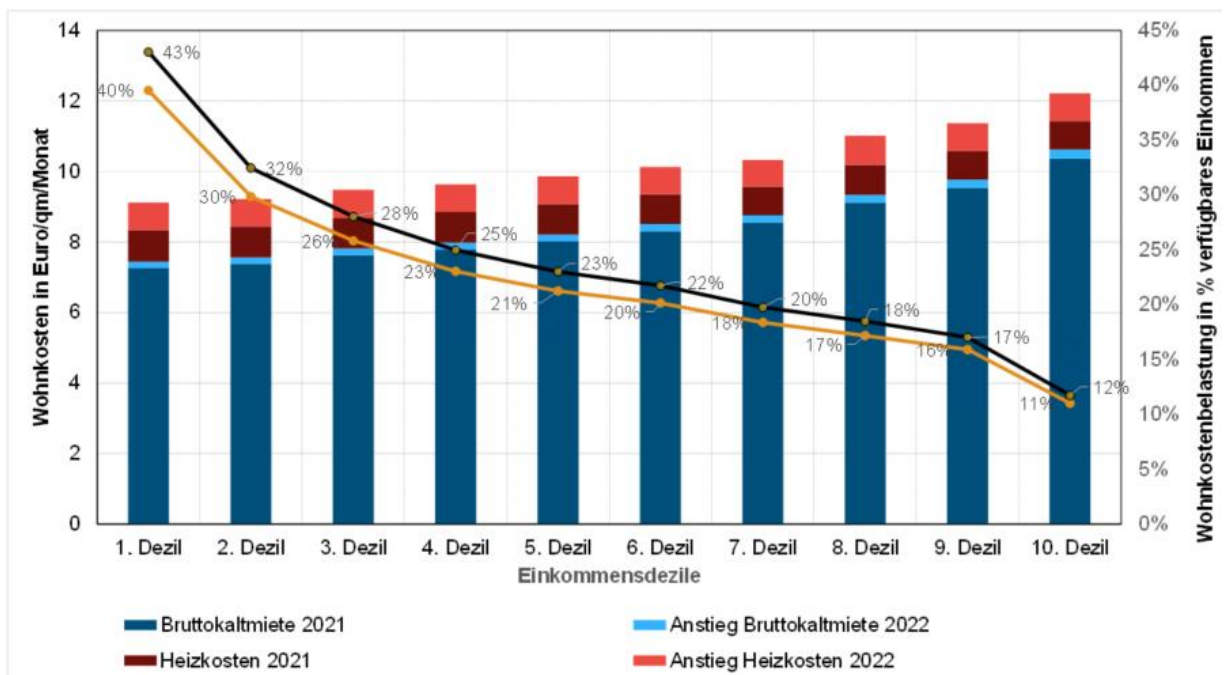


Abbildung 1: Wohnkosten pro Quadratmeter und Wohnkostenbelastung von Mietenden nach Einkommensdezilen. In den unteren Einkommensdezilen ist die Bruttokaltmiete deutlich niedriger. Quelle: Öko-Institut (2024) Sozialgerechte Förderung für energetische Sanierungen im Mietwohnbereich.

Zusätzliche Finanzhilfen für energetische Sanierungen im sozialen Wohnungsbau

Der soziale Wohnungsbau, also der Bau und Erwerb sowie die Modernisierung von Wohnraum mit Belegungsrechten, wird durch den Bund über die Gewährung von Finanzhilfen unterstützt. Die Vergabe der Mittel wird über eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern geregelt. Die Länder bestimmen die einzelnen Förderbedingungen in ihren jeweiligen Umsetzungsverordnungen und Rechtsgrundlagen.

Schaffung zusätzlicher zweckgebundener Bundesmittel für die energetische Sanierung

Es werden zusätzliche Bundesmittel für die energetische Sanierung von Sozialwohnungen geschaffen und in einer Verwaltungsvereinbarung „VV Energetisch Sanierter Wohnraum“ geregelt.

- Die **Sanierung von Sozialwohnungen** trägt dazu bei, dass die **Energiekosten für Haushalte mit geringem Einkommen langfristig bezahlbar bleiben und Energiearmut** vermieden wird.
- Es sollten **zusätzliche zweckgebundene Bundesmittel für die energetische Sanierung** geschaffen werden, damit die bestehenden Mittel in der sozialen Wohnraumförderung weiterhin überwiegend für den **dringend notwendigen Bau von Sozialwohnungen eingesetzt werden**.
- Gefördert werden könnten:
 - Die **Sanierung von Wohnraum mit Sozialbindung**, im Zuge der Sanierung verlängert sich die Sozialbindung – so kann verhindert werden, dass weitere Wohnungen aus der Bindung fallen.
 - Die **Sanierung von bisher nicht sozial gebundenem Wohnraum**: Diese Wohnungen können eine Förderung erhalten, wenn sie im Zuge der Sanierung zu einer Sozialwohnung werden – so trägt das Förderprogramm zur Erhöhung von belegungsgebundenen Wohnungen bei.

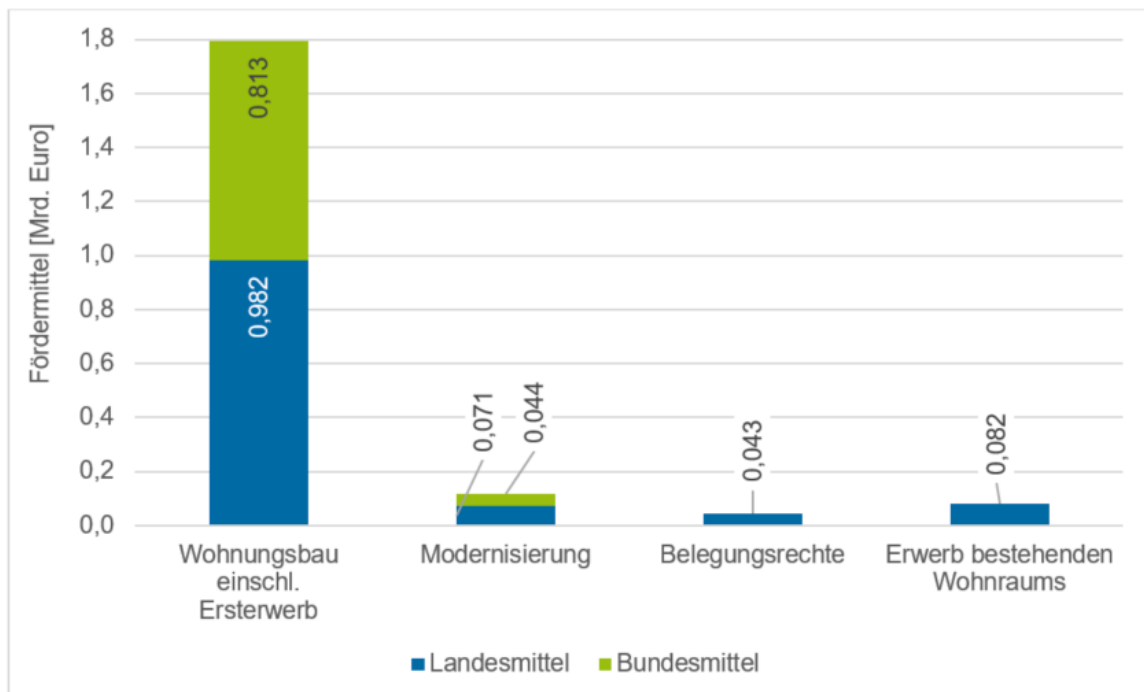


Abbildung 2: In Anspruch genommene Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau nach Maßnahmen im Programmjahr 2021. Bisher spielt die Modernisierung eine untergeordnete Rolle. Quelle: Öko-Institut (2024) Sozialgerechte Förderung für energetische Sanierungen im Mietwohnbereich

Fördermittelbedarf ist überschaubar

- Die Einführung eines **zusätzlichen Sozialbonus von 15 % der Investitionskosten würde etwa 5 Mrd. Euro pro Jahr** an zusätzlichen Fördermitteln bedeuten.⁴
- Die Fördermittel könnten zum Teil durch Mittel aus dem **EU-Klimasozialfonds** finanziert werden oder durch die **Umschichtung von bestehenden Fördermittelprogrammen**.
- So fließen aktuell **45 % der Fördermittel** für Komplett-sanierungen **an Eigentümerhaushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von über 5.000 Euro im Monat**.⁵ Berechnungen zeigen, dass eine Verringerung der Förderung für Heizungsanlagen bei Haushalten mit hohem Einkommen ca. 20 – 50 Prozent der aktuell benötigten Fördermittel einsparen könnte.⁶

Ergänzende Forderungen des Deutschen Mieterbundes

Eine Erhöhung und Ausdifferenzierung der Fördermittel allein werden nicht ausreichen, um den Sanierungsstau im Gebäudesektor sozialverträglich aufzulösen. Dafür bedarf es weiterer Maßnahmen:

- **Die Modernisierungsumlage** muss auf mind. **4 Prozent abgesenkt werden** und die Mieterhöhung nach Modernisierung ist auf 1,50 Euro pro Quadratmeter zu begrenzen.⁷
- Der **Abzug von Instandhaltungskosten** bei Modernisierungen muss rechtlich eindeutig geregelt werden.
- Die **Mieterhöhungsspielräume** nach § 558 BGB müssen eingeschränkt werden. **Die Mietpreisbremse muss deutlich nachgeschärft werden und bundesweit gelten**. Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Absenkung der **Kappungsgrenze von 15 auf 11 Prozent** muss umgehend umgesetzt werden. Die Ausnahmen der Mietpreisbremse müssen gestrichen werden.
- **Ordnungsrechtliche Maßnahmen:** Die energetisch schlechtesten Gebäude sollten zuerst saniert werden, hier wohnen häufig Haushalte mit geringem Einkommen.

Impressum:

Deutscher Mieterbund e.V., Littenstraße 10, 10178 Berlin www.mieterbund.de

Ansprechpartnerin: Anna Wolff, Referentin Wohnungs- und Mietenpolitik, E-Mail: anna.wolff@mieterbund.de

Stand 31.07.2024

⁴ Berechnung des Fördermittelbedarfs für die Sanierung der schlechtesten Gebäude mit einem Energieverbrauch von über 160 kWh auf ein Effizienzhaus 70 in denen Mieterhaushalten in den untersten drei Einkommensdezilen. Vgl. Öko-Institut (2024) Sozialgerechte Förderung für energetische Sanierungen im Mietwohnbereich ([Link](#)).

⁵ Komplett-sanierungen im Förderprogramm „Bundesförderung effiziente Gebäude – Wohngebäude“ (BEG-WG), vgl. Öko-Institut (2024) Sozialgerechte Förderung für energetische Sanierungen im Mietwohnbereich ([Link](#)).

⁶ Berechnungen zeigen z.B., dass sich der Fördermittelbedarf beim Heizungstausch um rund die Hälfte reduzieren könnte, wenn die Förderung auf die Haushalte in den unteren 60% der Einkommensverteilung beschränkt würde. Vgl. Schumacher et al (2024) Analysen und Empfehlungen zur Vereinbarkeit von bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz ([Link](#)).

⁷ Vgl. dazu auch DMB & BUND (2024) Klimaschutz in Mietwohnungen. Kosten fair verteilen ([Link](#)) und ifeu (2024) Klimaschutz in Mietwohnungen – Modernisierungskosten fair verteilen. Kurzstudie zur Weiterentwicklung des „Drittelsmodells“ ([Link](#)).