EDL_HUB

Fachtagung Energie: Bezahlbarkeit der Energiewende

Mietwohn-Sozial-Bonus

Energetische Sanierung im preisgünstigen Mietwohnungsbestand



Eigene Darstellung mit ChatGPT

Düsseldorf | 22.09.2026 | René Scharr-Hochegger

Die DENEFF ist seit 2010 die starke Stimme der Energieeffizienz.

Politik

- Die DENEFF setzt Themen, macht Politikvorschläge und bringt die Mitglieder in Kontakt mit Politik.

Netzwerk

- Die DENEFF schafft Formate und exklusive Gelegenheiten für Austausch und neue Kooperationen.

Innovation

- Die DENEFF bringt Anwender und Anbieter zusammen, um Lösungen zu entwickeln.

DENEFF EDL_HUB

Wir treiben als **spezialisierte DENEFF-Tochter** die **Entwicklung** des Marktes für **Energiedienstleistungen** voran.

01 Einleitung

02 Ausgangssituation: Sanierungsrate und regulatorischer Rahmen

03 Mietwohn-Sozial-Bonus

04 So funktioniert´s: Zwei Umsetzungswege

Die Wärmewende stockt – auch im Mietwohnbestand. Sie erreicht ausgerechnet Haushalte mit geringem Einkommen nicht



Niedrige Sanierungsrate im Wohnbestand

- Sanierungsrate für Gebäudehülle und Heizungen bricht ein
- einfache Optimierungen im Bestand könnten jährlich mind. 40 Mrd. einsparen
- bis 2050 sind in Dt. 1,4 Bill. € im privaten Wohnungsbau nötig, um Dekarbonisierungsziele zu erreichen



Blockierter Wärmemarkt

- Preisregulierung (AVB, WärmeLV) folgt fossiler Kostenlogik
- Investitionen in dekarbonisierte Wärme sind so kaum finanzierbar
- Vertrauen zwischen Verbrauchern und Wärmebranche fehlt



Hohe Energiekosten bei ineffizienten Gebäuden zehren Einkommen auf

- für einkommensschwächste 10% d. Haushalte Energiepreissteigerungen zunehmender Anteil d. Einkommens
- im untersten Einkommensviertel kann jeder 8. Haushalt Wohnung nicht ausreichend beheizen
- Gebäudeklassen G und H verursachen ½ d. Energieverbrauchs im Gebäudesektor

Ineffiziente Gebäude und Energiearmut rücken verstärkt in den EU-Fokus.

EPBD: schlechteste Gebäude vorrangig sanieren

- 55 % der Energieeinsparung im Wohngebäudebestand muss aus der Sanierung der energetisch schlechtesten 43 % der Gebäude kommen (Art. 9)
- Umsetzungsartikel durch GModG

EED: vulnerable Haushalte vorrangig berücksichtigen (Energiearmut)

- Energieeinsparverpflichtungen müssen anteilig bei von Energiearmut Betroffenen erzielt werden (Art. 8 Abs. 3)
- Mitgliedstaaten müssen Effizienzmaßnahmen vorrangig für einkommensschwache und schutzbedürftige Haushalte umsetzen (Art. 24)

ABER: Regulatorik & Förderung in Dt. blenden die Vorgaben teilweise aus

- Deutschland hat bis dato **keine Maßnahmen** gegen **Energiearmut***
- im novellierten **BEG** gibt es eine soziale Staffelung, **Mietende** aber weiterhin **„blinder Fleck“**
- **GModG nimmt Druck raus** – und macht Ausnahmen für die Umsetzung dort, wo besonderer Handlungsbedarf wäre („Härtefallklausel“)

* 14% sind in Dt. von Energiearmut betroffen

Die Härtefallklausel verwaltet die fossile Kostenfalle …

Was bedeutet die „Härtefallklausel“* für Mietwohnungen?

- Mietende müssen steigende Heizkosten alleine tragen (keine hälftige CO2-/Netzentgelt-Teilung mit Vermieter)
- Sanierungspflicht und Sanierungsanreiz entfällt, das Gebäude bleibt unsaniert



Quelle: Eigene Darstellung mit ChatGPT

§

Gilt für Mietwohnungen, wenn diese Kriterien zutreffen:

- Wohnung nicht in einem angespannten Wohnungsmarkt
- Miete < 85 % der Vergleichsmiete
- Effizienzklasse G oder H
- Eigentümer vermietet nicht mehr als sechs Wohnungen
- Kostenbeteiligung des Vermieters würde für diesen „eine persönliche Härte bedeuten“

*** § 5d CO2KostAufG**

… Der Mietwohn-Sozial-Bonus beseitigt sie



- Modernisierungen werden wirtschaftlich möglich
- Energieverbrauch wird dauerhaft gesenkt

Quelle: Eigene Darstellung mit ChatGPT

Die drei Säulen des Mietwohn-Sozial-Bonus

Finanzierung

- zusätzlicher Bonus zur regulären BEG-Förderung für Vermieter für qualifizierte Wohnflächen (unteres 1/3 örtlicher Mietspiegel; Gebäude D - H)
- 40 Prozentpunkte Bonus beim BEG auf die Einzelmaßnahmen
- **Wirtschaftlichkeitslücke** wird **geschlossen**

Effizienz

- Wettbewerbliche Auswahl fördert Maßnahmen mit maximaler Reduktion der thermischen Leistung je Euro und m^2 („systematisch effizient“)
  → Wirtschaftlichkeitsnachweis für Förderung
- Monitoring der Verbräuche und Infos an Mieter

Mieterschutz

- gezielte Förderzuschüsse sichern die **Kaltmietenstabilität** über die gesamte Vertragslaufzeit
- Verzicht auf die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB durch Vermieter
- keine „gläsernen“ Mieter

Das Zusammenspiel drei Säulen versetzt Vermieter in die Lage, Maßnahmen durch einen zusätzlichen Investitionskostenzuschuss warmmietenstabil umzusetzen.

03: Mietwohn-Sozial-Bonus

Die zwei Umsetzungswege

Mit oder ohne Eigenkapital des Vermieters



Microsoft Archivbilder

Modell 1: Umsetzung der Maßnahmen ohne Eigenkapital des Vermieters



Vermieter

- stellt (gemeinsam mit Dienstleister) Antrag bei der KfW
- benötigt kein Eigenkapital
- beauftragt Stadtwerk oder Energiedienstleister
- bezahlt jährliche Rate an Umsetzer
- sichert Kaltmietenstabilität zu
- meldet Verbräuche an KfW



Umsetzer: Stadtwerk/EDL

- übernimmt Investition und Umsetzung (laufender Betrieb bei Heizungsmaßnahmen)
- Vorfinanzierung, ratierliche Rückzahlung über Wärme- und Grundpreis (10 bis 15 Jahre)
- übernimmt Verbrauchsmonitoring und Berichtspflichten



Mieter

- profitiert von Effizienzmaßnahmen durch geringere Verbräuche
- wird bei Verbrauchsüberwachung unterstützt, damit die Warmmiete stabil bleibt

Modell 2: Umsetzung der Maßnahmen mit Eigenkapital des Vermieters



Vermieter

- beantragt Förderung bei der KfW
- finanziert selbst über Eigenkapital oder Kredit
- beauftragt Fachunternehmen
- sichert Kaltmietenstabilität zu
- meldet Verbräuche an KfW



Umsetzer: Fachunternehmen

- Fachunternehmen führt die Maßnahmen aus, kein laufender Betrieb durch den Umsetzer
- separater Messdienstleister macht Verbrauchsüberwachung



Mieter

- profitiert von Effizienzmaßnahmen durch geringere Verbräuche
- wird bei Verbrauchsüberwachung durch Messdienstleister unterstützt
- zahlt keine höhere Warmmiete

Mietwohn-Sozial-Bonus

- ✓ **schließt** eine reale soziale **Förderlücke**
- ✓ verbindet **Klimaschutz**, **Marktlogik** und **Mieterschutz**
- ✓ Mietende: **bezahlbare**, **klimafreundliche Wärme**
- ✓ Vermietende: Modernisierung **ohne hohes Risiko**
- ✓ Politik: höhere Sanierungsrate & **Akzeptanz** der Wärmewende

Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit sind kein Widerspruch

Der Mietwohn-Sozial-Bonus ***schützt Mietende vor fossilen Kostenfallen****, sichert* ***bezahlbaren Wohnraum*** *und* ***beendet*** *den* ***Modernisierungsstau****.*

Mietwohn-Sozial-Bonus in der Praxis – häufige Fragen, klare Antworten
So wird das **Instrument konkret umgesetzt**:

Wie läuft das Verfahren?

- ✓ Antragsteller: Vermieter nach Wirtschaftlichkeitsnachweis
- ✓ Durchführer: KfW

Welche Gebäude sind förderfähig?

- ✓ Mietwohngebäude mit unterdurchschnittlicher Kaltmiete (unteres 1/3 örtlicher Mietspiegel)
- ✓ ineffizienter Zustand (Klassen D bis H)

Wie werden Mieter geschützt?

- ✓ Warmmietenstabilität
- ✓ Kaltmiete soll über Vertragslaufzeit stabil bleiben – auch bei Mieterwechsel
- ✓ Support Verbrauchskontrolle

Wie werden die Investitionen finanziert?

- ✓ Wirtschaftlichkeitslücke wird durch Förderung geschlossen
- ✓ Modell 1: Vorfinanzierung durch Wärmelieferanten und ratierliche Rückzahlung über Wärmepreis

Wie wird die Wirkung überprüft?

- ✓ Monitoring Verbräuche durch Wärmelieferanten oder Messdienstleister
- ✓ Berichtspflichten und Evaluation sichern Transparenz

Wieso ist das besonders wirksam?

- ✓ Wettbewerbliche Auswahl fördert Maßnahmen mit maximaler Reduktion der thermischen Leistung je Euro und m^2 („systematisch effizient“)

Mehr über den Mietwohn-Sozial-Bonus **erfahren**

Sprechen Sie uns an!

Gemeinsam für die soziale Wärmewende!



Rüdiger Lohse

Geschäftsführer
DENEFF EDL_HUB gGmbH

Telefon: +49 (0) 179 / 4887987

E-Mail: ruediger.lohse@edlhub.org



René Scharr-Hochegger

Policy Advisor & Projektmanager
DENEFF EDL_HUB gGmbH

Telefon: +49 (0) 176 / 24832891

E-Mail: rene.scharrhochegger@edlhub.org