Vorschlag zum BEG: Mietwohn-Sozial-Bonus für nicht-selbstnutzende Eigentümer

Förderung und Markt gemeinsam: Energetische Sanierung und dekarbonisierte Wärme für vulnerable Haushalte bezahlbar machen

DENEFF EDL_HUB gGmbH | Oktober 2026 I Arbeitspapier [Rückmeldungen erwünscht]

KONTAKT

DENEFF EDL_HUB gGmbH
Alt-Moabit 103
10559 Berlin
Registrierter Interessensvertreter R002507

Rüdiger Lohse
Geschäftsführer DENEFF EDL_HUB
Mobil: +49 (0) 176 61 46 10 40
ruediger.lohse@edlhub.org

DENEFF EDL_HUB gGmbH
Alt-Moabit 103
10559 Berlin
Registrierter Interessensvertreter R002507

René Scharr-Hochegger
Policy Advisor & Projektmanager
Mobil: +49 (0) 176 248 328 91
rene.scharr-hochegger@edlhub.org

Vorschlag für BEG Sozial-Bonus für nicht-selbstnutzende Eigentümer

Ausgangssituation und Problem

Im preisgünstigen Mietwohnungsbestand scheitert die Wärmewende an einer strukturellen Lücke: Vermieter können oft nicht investieren. Wenn saniert wird, können einkommensschwache Mieter die höheren Kosten nicht tragen. Die BEG-Förderung schließt diese Lücke nicht.

- **EU-Rechtspflichten nur teilweise aufgegriffen:** Die EPBD 2024 verpflichtet die Mitgliedsstaaten, vorrangig die energetisch schlechtesten Gebäude zu sanieren.[1] Die EED verpflichtet zur Priorisierung vulnerabler Haushalte in der nationalen Regulatorik und Förderprogrammen. Das BEG kommt dem bisher nur ansatzweise nach.
- **Investitionshindernis:** Geringe Sanierungsquoten insbesondere im Mietwohngebäudebestand sind häufig auf geringe Anreize für den Vermieter zurückzuführen[2]: nicht-selbstnutzenden Eigentümern in den Gebäudeklassen D–H fehlen oft Eigenmittel und konkrete Anreize für Effizienz- und Sanierungsmaßnahmen.
- **Soziale Schere geht weiter auf:** Bis zu 14 % aller Haushalte sind von Energiearmut betroffen. Im untersten Einkommensviertel kann jeder achte Haushalt seine Wohnung nicht ausreichend beheizen.[3] Die Refinanzierung der Maßnahmen über die Erhöhung der Kaltmiete ist bei diesen einkommensschwachen Haushalten nicht möglich. Häufig wohnen sie in besonders ineffizienten Gebäuden und sind von volatilen Energiepreisen besonders stark betroffen.
- **Förderlücke:** Im Rahmen des Kabinettsbeschlusses zum GModG wurde der Schutz von Mietenden vor überhöhten Energiekosten als politisches Ziel genannt. Die bestehende BEG-Förderung wird diesem Ansprach nur ansatzweise gerecht: Sie adressiert technische Effizienz, aber nicht das Vermieter-Mieter-Dilemma im Mietwohnungsbestand.
- **Verlässlichkeit notwendig**: Einkommensschwache Haushalte müssen in die Lage versetzt werden, am Jahresende keine Nachzahlungen für Wärme und Effizienzmaßnahmen leisten zu müssen. Neben der Förderung muss der Markt dabei niedrigschwellig unterstützen.

Lösung

Um diese sozial hoch relevante Lücke zu schließen, müssen der Bund und der Markt gemeinsam aktiv werden. Wir schlagen eine **gezielte Ergänzung der bestehenden BEG EM-Förderrichtlinie, den Mietwohn-Sozial-Bonus** vor. Dieser erfordert kein neues Förderprogramm, sondern lässt sich einfach integrieren: mit einem zusätzlichen Bonus (40 %) auf die bestehenden Fördersätze nach BEG 5.1 bis 5.3[4].

Das Instrument verbindet **staatliche Förderung** mit einem **marktbasierten Schutzmechanismus**. Beides ist aufeinander abgestimmt und wirkt nur gemeinsam vollständig.

[1] In Deutschland Klassen D bis G.

[2] Vgl. dena Gebäudereport (2025), BuVEG Daten (2025) zur Sanierungsaktivität im Wohngebäudebestand

[3] Vgl. Öko-Institut / DMB (2024).

[4] 5.1 Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle, 5.2 Anlagentechnik (außer Heizung), 5.3 Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)

Vorschlag für BEG Sozial-Bonus für nicht-selbstnutzende Eigentümer

Baustein 1) Förderung: BEG Mietwohn-Sozial-Bonus schließt Wirtschaftlichkeitslücke

Der Bonus in Höhe von 40 % wirkt in Ergänzung zur bisherigen BEG-EM Förderung (in Höhe von 15 bzw. 30 %) und schließt die Wirtschaftlichkeitslücke. Damit werden Sanierungsmaßnahmen auch im unteren Mietensegment erstmals für Haushalte mit geringem Einkommen bezahlbar möglich – energetische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude und der Einsatz dekarbonisierter Heizlösungen.

Förderfähig sollten **Mietwohngebäude** mit **unterdurchschnittlicher Kaltmiete** sein. Anträge sollen gestellt werden können, wenn die Kaltmiete im unteren Drittel des örtlichen Mietspiegels liegt und sich das Gebäude in einem **ineffizienten Zustand** (Klassen D-H) befindet. Die **Förderung** soll **objektbezogen** erfolgen. Damit ist es nicht notwendig, persönliche Daten der Mieter zu erfassen und ständig zu aktualisieren. Die Umsetzung der Maßnahmen kann durch den Eigentümer oder durch beauftragte Stadtwerke oder Energiedienstleister umgesetzt werden.

Der Bonus schafft die Voraussetzung, dass die Kaltmiete im Niedrigmietpreissegment nicht aufgrund von energetischen Maßnahmen angehoben werden muss. Dabei gilt der **§ 559-Verzicht als Fördervoraussetzung:** Vermieter verzichten als Bedingung der Fördergewährung auf die Modernisierungsumlage und auf die Weitergabe der Investitionskosten an Mietende.

Baustein 2) Marktmechanismus: Verbrauchsmanagement sichert Warmmietenstabilität

Einkommensschwache Haushalte haben keine Toleranz gegenüber steigenden Energiekosten, die auch nach der energetischen Sanierung oder dem Einsatz einer neuen Heizung entstehen können. Zahlen aus der Begleitforschung zeigen, dass sich z.B. durch falsches Nutzungsverhalten die Verbrauchswerte unter Umständen nicht entwickeln, wie prognostiziert. Um Einsparungen sicherzustellen, muss der Bonus durch ein „**Verbrauchsmanagement**“ ergänzt werden. Dazu werden die Daten der Verbrauchserfassung auf Wohnungsebene in einfach verständliche Informationen zur Verbrauchs- und Kostenentwicklung zur Verfügung gestellt. Dies versetzt Mietende in die Lage, auch eine **Kostenneutralität** bei der **Warmmiete** zu **erreichen**. Die tatsächliche Entwicklung soll dokumentiert und mit der KfW geteilt werden.

Schutzwirkung für vulnerable Haushalte: drei Sicherungsebenen

1) **Warmmietenstabilität als Förderziel:** Kaltmiete wird durch den Einsatz des neuen Bonus nicht erhöht. In Modell 1 hält der Dienstleister die Energiekosten stabil und berät Mietende zu ihrem Verbrauch. In Modell 2 übernimmt der Messdienstleister die Verbrauchsüberwachung und unterstützt Mietende.
   Zusätzlich sorgen Effizienzgewinne der Maßnahmen für sinkende Energiekosten.
2) **Jährliches Monitoring:** Um zu verhindern, dass die Warmmietkosten durch hohe Verbrauchswerte steigen, werden Mietende unterstützt: Dienstleister bereitet Energieverbrauch und Wärmekosten auf. Vermieter meldet Werte und Warmmieten-Entwicklung an KfW – Rückforderungsrecht bei dauerhafter Zielverfehlung.
3) **Wettbewerb sichert Effizienz:** Dienstleister werden im Rahmen einer Ausschreibung des Vermieters nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot beauftragt. Die wirtschaftlichste Lösung maximiert die tatsächliche Einsparwirkung für Mietende.

Vorschlag für BEG Sozial-Bonus für nicht-selbstnutzende Eigentümer

Je nach verfügbaren Ressourcen des Vermieters gibt es zwei Umsetzungswege. In beiden Fällen bleibt die Kaltmiete stabil und die Mietenden werden aktiv unterstützt:

	Vermieter	Umsetzer	Mieter
MODELL 1: Beauftragung eines Dienstleisters und Umsetzung durch ihn	▪ stellt (gemeinsam mit Dienstleister) Antrag bei der KfW. Kein Eigenkapital erforderlich, da Erstinvestition durch Umsetzer ▪ bezahlt jährliche Rate an Umsetzer ▪ Wirtschaftlichkeitslücke wird durch Bonus mit einem Einmalzuschuss geschlossen ▪ meldet Werte an Durchführer (KfW)	▪ Stadtwerk oder Energiedienstleister/ Contractor übernimmt Investition und Umsetzung; bei Heizungsmaßnahmen auch den laufenden Betrieb ▪ unterstützt Mieter bei der Überwachung ihrer Verbrauchswerte ▪ bereitet Verbräuche für Vermieter und Mieter auf	▪ Kaltmiete bleibt stabil[5] ▪ damit die Warmmiete stabil bleibt, unterstützt der Umsetzer: Verbrauchswerte werden an Mieter gemeldet und Hinweise zum Verbrauch gegeben
MODELL 2: Umsetzung durch Eigentümer	▪ stellt einen Antrag bei der KfW. Vorfinanzierung durch Eigenkapital oder Kredit erforderlich ▪ Wirtschaftlichkeitslücke wird durch den Einmal-Zuschuss (BEG-Bonus) geschlossen ▪ meldet Werte an Durchführer (KfW)	▪ Fachunternehmer setzt Maßnahmen um, stellt dem Eigentümer eine Rechnung ▪ Messdienstleister überwacht Verbrauchswerte und bereitet diese für Vermieter und Mietende auf	▪ Kaltmiete bleibt stabil ▪ damit die Warmmiete stabil bleibt, unterstützt Messdienstleister: Verbrauchswerte werden an Mieter gemeldet und Hinweise zum Verbrauch gegeben

[5] Bezieht sich auf den Verzicht auf die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB (sanierungsbedingte Erhöhungen) nach Durchführung der Maßnahmen. Andere gesetzlich zulässige Mieterhöhungen, etwa die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB oder vertraglich vereinbarte Staffel- und Indexmieten, bleiben davon unberührt und sind weiterhin möglich.

Ausgestaltung des Ansatzes und weiterer Prozess

Wir haben das Konzept (ursprünglich „Social Contracting") in Abstimmung mit Stakeholdern weiterentwickelt:

- **Kein neues Fördermodul:** Der Mietwohn-Sozial-Bonus ist eine Erweiterung der bestehenden BEG-Struktur: niedrige Hürde für Ministerien und KfW, kein neues Notifizierungsverfahren.
- **Systemkonformer Fördersatz:** 40 Prozentpunkte fügen sich in die bestehende BEG-Bonussystematik ein und entsprechen dem maximalen Einkommens-Bonus nach 8.4.5 BEG EM für einkommensschwache Haushalte mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen bis 30.000 Euro: gleiche soziale Logik, gleiche Förderhöhe, andere Zielgruppe. Bei einer Grundförderung von 30 % für Heizungsmaßnahmen (5.3 BEG EM), ist die Höhe so gewählt, dass die Wirtschaftlichkeitslücke im preisgünstigen Mietwohnungsbestand geschlossen wird, ohne den BEG-Förderhöchstsatz von 80 Prozent zu überschreiten.[6]
- **Wirkungsmessung garantiert:** Monitoring durch Dienstleister liefert anrechenbare Endenergieeinsparungen nach Art. 8 EED (Beitrag zu deutschen Berichtspflichten gegenüber der EU)
- **Sanierung statt Kostenfalle:** Das GModG adressiert mit der sogenannten Härtefallklausel für Vermieter mit niedrigen Mieten in ineffizienten Gebäuden die gleiche Zielgruppe, löst aber das Problem nicht. Das Gebäude bleibt unsaniert, die Energiekosten für Mietende hoch. Der Mietwohn-Sozial-Bonus macht die Sanierung in dem Bereich wirtschaftlich möglich, senkt den Energieverbrauch dauerhaft und schützt Mietende durch Warmmietenstabilität. Wo die Härtefallklausel die Kostenfalle verwaltet, beseitigt der Mietwohn-Sozial-Bonus sie.

Das Instrument zeigt: **Klimaschutz und soziale Gerechtigkeit sind kein Widerspruch**. Es schützt einkommensschwache Mieterhaushalte vor steigenden Wohnkosten und macht die Wärmewende im unteren Mietsegment praktisch umsetzbar.

Eckdaten auf einen Blick

Zielgebäude Energieeffizienzklasse D–H	**Fördersatz:** 40 Prozentpunkte
Zielgruppe Mieter: Kaltmiete im unteren Drittel des Mietspiegels	**Förderbedarf (100.000 WE):** 1,0 Mrd. bis 1,4 Mrd. Euro (bei Projektkosten von 25.000 – 35.000 EUR je Wohneinheit)
Antragsteller: Vermieter	**Monitoring:** Jährlich durch Dienstleister, KfW-Prüfung
Durchführer: KfW	**Warmmietenstabilität:** Bonus schließt Wirtschaftlichkeitslücke

[6] Bei typischen Maßnahmen nach Nr. 5.3 (Heizung; Investitionen ca. 30.000 EUR) reduziert die Gesamtförderung in Höhe von 70 % die verbleibende Eigenlast des Vermieters auf ca. 9.000 EUR, bei Maßnahmen nach Nr. 5.1 (Gebäudehülle: Investitionen 20.000 EUR; Gesamtförderung: 55 %) verbleiben 9.000 EUR, bei Maßnahmen nach Nr. 5.2 (Anlagentechnik; Investitionen 10.000 - 15.000 EUR; Gesamtförderung: 55 %) verbleiben ca. 4.500 – 6.750 EUR. Die verbleibende Eigenlast wird in der Regel durch die Wertsteigerung der Immobilie durch die Effizienzklassenverbesserung reduziert. Der Verzicht auf die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB wird damit wirtschaftlich tragbar.