

Berlin, den 15.07.2026

Stellungnahme zur

Förderrichtlinie

für die Bundesförderung für effiziente Gebäude

– Einzelmaßnahmen (BEG EM)

zur

Förderrichtlinie

für die Bundesförderung für effiziente Gebäude

– Wohngebäude (BEG WG)

in Verbindung mit

Definition Worst-Performing-Buildings (WPB) im Sinne der BEG

Stand 10.07.2026

Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung: Registernummer R002288

I. Einleitung

Über die Hälfte der Haushalte in Deutschland lebt zur Miete. Viele davon verfügen nur über ein geringes Einkommen. So wohnen im untersten Einkommensdrittel 80 Prozent der Haushalte zur Miete. Jeder dritte Mieterhaushalt muss inzwischen mehr als 30 Prozent des Einkommens nur für das Wohnen ausgeben. Steigende Energiekosten belasten viele Haushalte zusätzlich. Diese können schnell zur „zweiten Miete“ werden, wie die Energiepreiskrise in Folge des Angriffskriegs auf die Ukraine gezeigt hat oder die geopolitische Lage im Iran aktuell verdeutlicht. Der Anteil von energiearmutsgefährdeten Haushalten – also Haushalten mit geringem und niedrigem mittlerem Einkommen, die mehr als 10 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Energie aufwenden müssen – ist von 14,5 Prozent in 2021 auf 25,2 Prozent im Mai 2022 angestiegen.¹ Besonders betroffen von Energiepreisstegungen sind Haushalte, die in unsanierten Gebäuden mit veralteten Öl- und Gasheizungen leben. Dies betrifft die überwiegende Mehrheit der Mieter:innen, denn noch immer werden mehr als 70 Prozent aller Wohnungen mit Öl oder Gas beheizt².

Die Reduktion des Energieverbrauchs von Gebäuden durch die energetische Sanierung sowie die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien sind nicht nur zentral zur Erreichung der Klimaziele, sondern sie können auch dazu beitragen, dass die Energiekosten langfristig bezahlbar bleiben. Ziel einer sozialverträglichen Wärmewende sollte dabei sein, dass die Maßnahmen wärmietenneutral umgesetzt werden, also sich die Wohnkosten nach der Maßnahme nicht erhöhen. Denn die für die Wärmewende erforderliche energetische Erneuerung des Mietwohnungsbestandes ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nicht im Wesentlichen allein von Mieter:innen finanziert werden kann.

Für eine sozialverträgliche Umsetzung bedarf es erstens einer deutlichen Absenkung der Modernisierungsumlage, wie z.B. im Drittmodell³, das die Kosten energetischer Sanierungen fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter:innen und Mieter:innen aufteilt. Die Umlage sollte auf maximal 4 Prozent der Modernisierungsaufwendungen, höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter, begrenzt werden. Zugleich muss eine verbindliche Sanierungstiefe festgelegt werden, die echte Energieeinsparungen und Wärmietenneutralität sicherstellt.

Zweitens kommt der Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich mit der **Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG)** eine tragende Rolle **für eine sozialverträgliche Umsetzung der Klimaziele im Gebäudesektor zu.**

Zentral ist dabei auch eine **stetige und verlässliche Förderkulisse**, die Planbarkeit und Investitionssicherheit für alle Akteure ermöglicht. Die geplante deutliche Reduzierung der

¹ IW Köln (2022) Kurzbericht Nr. 55 „Gefahr der Energiearmut wächst“ [Link](#).

² BDEW (2025) Aktualisierte BDEW-Studie „Wie heizt Deutschland 2023?“, [Link](#).

³ Mellwig, P. (2024), Klimaschutz in Mietwohnungen – Modernisierungskosten fair verteilen. Kurzstudie zur Weiterentwicklung und Aktualisierung des „Drittmodells“, [Link](#).

förderfähigen Kosten beim Heizungstausch lehnt der Deutsche Mieterbund ab. Diese führt dazu, dass die Kaltmietsteigerung infolge der Modernisierungsumlage für Mietende höher ausfällt, da Vermietende die (Mehr-)Kosten auf die Mietenden umlegen.

Zugleich muss bei der Förderkulisse eine **soziale und zielgruppengerechte Ausgestaltung** im Vordergrund stehen. Diese kann zu einer warmmietenneutralen Sanierung einen wichtigen Beitrag leisten.

1. Soziale Ausrichtung der Fördermittel im vermieteten Gebäudebereich

Der Deutsche Mieterbund kritisiert, dass im vorliegenden Entwurf der „Förderrichtlinie effiziente Gebäude“ für die Einzelmaßnahme Heizungstausch weiterhin nur für selbstnutzende Eigentümer:innen ein einkommensabhängiger Bonus vorgesehen ist.

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ist es zentral, dass **eine stärkere soziale Ausrichtung auch den Mietwohnbereich adressiert**. Denn das durchschnittliche monatliche Nettohaushaltseinkommen von Mieter:innen liegt mit ca. 2.960 Euro deutlich unterhalb der Gruppe der Eigentümer:innen. Über die Hälfte der Mieter:innen gehört zum untersten Einkommensdrittel.⁴ Da die Förderung im vermieteten Bereich im Rahmen der Berechnung der Modernisierungsumlage von den umlagefähigen Kosten abgezogen werden muss, kommt diese direkt den Mieter:innen zugute. Der Deutsche Mieterbund plädiert dafür, auch im Mietwohnbereich Förderboni nach sozialen Gesichtspunkten zu ermöglichen. Dies wäre z.B. über die **Einführung eines Förderbonus bei Einhaltung einer Mietpreisobergrenze** möglich: Vermietende erhalten einen zusätzlichen Förderbonus von z.B. 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 ortsüblichen Vergleichsmiete zu belassen. Einen solchen Vorschlag hat der Deutsche Mieterbund bereits 2024 in einer Studie⁵ grundsätzlich prüfen lassen und konkrete Vorschläge für eine sozial gestaffelte Förderung veröffentlicht.⁶

In diesem Zusammenhang ist es **essentiell, dass die Inanspruchnahme der Fördermittel durch Vermieter:innen gewährleistet wird**. Bis zu einer Auflösung der Modernisierungsumlage oder der Einführung des Drittelmodells müssen Vermieter:innen zur Inanspruchnahme von verfügbaren Fördermitteln gesetzlich verpflichtet werden oder aber mindestens die Beantragung nachweisen. Es ist nicht vermittelbar, dass es Vermieter:innen freisteht, wahlweise entweder eine Förderung zu beantragen oder die Kosten vollständig an die Mieter:innen weiterzugeben. Die Praxis zeigt, dass

⁴ Institut Wohnen und Umwelt IWU (2026) Wohnkostenbelastung von Mietenden in Deutschland, [Link](#).

⁵ Öko-Institut (2024) Sozialgerechte Förderung für energetische Sanierungen im Mietwohnbereich, [Link](#).

⁶ DMB (2024) Förderung im Mietwohnbereich sozial ausrichten, [Link](#).

Vermieter:innen nur in **maximal 17 Prozent der Fälle eine Förderung in Anspruch** nehmen.⁷ Fördermittel würden die Modernisierungskosten bei korrektem Abzug von Instandhaltungskosten deutlich reduzieren und zu einer sozialverträglicheren Umsetzung der Wärmewende beitragen.⁸ Eine Vielzahl von Untersuchungen zeigt, dass die Inanspruchnahme von Fördermitteln die Mieterhöhung in Folge der Modernisierung deutlich reduziert.^{9 10 11}

2. Definition Worst-Performing-Buildings (WPB) im Sinne der BEG

Der Worst-Performing-Building Bonus mit einem extra (Tilgungs-)Zuschuss von 10 Prozent, sowie der laut Entwurf neu eingeführte WPB-Bonus für Einzelmaßnahmen von 5 Prozent, wird derzeit nur für Gebäude mit einem Verbrauch von über 300 kWh gewährt. Diese Werte kommen in Mehrfamilienhäusern nur noch selten vor, auch aufgrund des besseren Oberflächen-Volumen-Verhältnisses. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes wäre es zielführend, den WPB-Bonus auch für schlechte Gebäude mit einem Energieverbrauch von über 160 kWh (Klasse F) zu gewähren. Werden diese Gebäude mit eher teuren Energiearten wie z.B. Fernwärme beheizt, kann dies zu einer erheblichen Energiekostenbelastung führen. Aus der Energiearmutsforschung ist ein eindeutiger Zusammenhang zwischen Einkommen und energetischen Zustand des Gebäudes belegt: Gerade Haushalte mit geringem Einkommen wohnen in den energetisch schlechteren Gebäuden. Eine Ausweitung des WBP-Bonus auf die Gebäudeklassen F & G stellt eine sozial zielsichere und klimapolitisch sinnvolle Maßnahme dar.

3. Keine Förderung für Wärmepumpen bei geplantem Anschluss des Grundstücks an die Fernwärme

Die Förderrichtlinie sieht weiterhin vor, dass es bei einem Wechsel von Fernwärme zu einer eigenen Wärmepumpe zukünftig keine Förderung mehr geben soll. Der Deutsche Mieterbund bewertet dies kritisch, denn die Fernwärme gehört zu den teuersten Heizungsoptionen.¹² Sie wird zudem noch zu fast zwei Dritteln fossil erzeugt und die Umstellung auf Erneuerbare Energien ist vielfach noch nicht vollzogen. Diese wird zudem mit deutlichen Investitionen und damit auch Kostensteigerungen für die Verbraucher:innen – die in 80 Prozent der Fälle Mieterhaushalte sind – einhergehen. Bereits in der Energiepreiskrise 2022 waren insbesondere Fernwärmekund:innen teilweise von enormen

⁷ Vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#); Braungardt et al (2023) Großbaustelle Gebäudesektor, [Link](#).

⁸ Vgl. dazu auch BUND & DMB (2024) Klimaschutz in Mietwohnungen. Kosten fair verteilen, [Link](#).

⁹ Werden Fördermittel (bei korrektem Abzug von Instandhaltungskosten) in Anspruch genommen, kann sich die Mieterhöhung nach Modernisierung von 1,9 Euro/Quadratmeter und Monat auf 0,5 Cent/Quadratmeter und Monat reduzieren, vgl. Öko-Institut (2023) Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden, Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

¹⁰ Bergmann et al (2021) Energetische Sanierungen in Berlin, Ecorient Wissen. Wandel. Berlin. | Report Nr. 9, [Link](#).

¹¹ Öko-Institut (2021) Verteilungswirkungen ausgewählter klimapolitischer Maßnahmen im Bereich Wohnen, [Link](#).

¹² Institut Wohnen und Umwelt IWU (2026) Wohnkostenbelastung von Mietenden in Deutschland ([Link](#))

Preissteigerungen betroffen, die sich unter anderem aus den besonderen Vertragsgestaltungsmöglichkeiten in Fernwärmeverträgen ergeben.

Weiterhin bewertet der Deutsche Mieterbund kritisch, dass ebenso keine Förderung erfolgt, wenn das betreffende Grundstück zukünftig aufgrund einer kommunalen Entscheidung an ein Wärmenetz angeschlossen werden soll, oder ein Versorger rechtsverbindlich erklärt hat, dass das Gebäude innerhalb von drei Jahren an sein Wärmenetz angeschlossen wird. Diese Regelung schafft in der vorliegenden Form in Bezug auf die kommunale Entscheidung erhebliche Unsicherheiten, da dadurch Gebäude von einer Förderung ausgeschlossen werden, die möglicherweise erst in mehreren Jahren an ein Wärmenetz angeschlossen werden. Der Zugang zu einer erneuerbaren und wirtschaftlichen Heizung bleibt somit erschwert. Der Deutsche Mieterbund fordert daher, dass ein Förderausschluss nur bei tatsächlich verbindlichen Entscheidungen, d.h. dass dieses Grundstück tatsächlich an ein Wärmenetz angeschlossen wird, erfolgen darf.

Der Deutsche Mieterbund weist ausdrücklich darauf hin, dass bei einer Priorisierung des Fernwärmemarktes bestehende Regulierungslücken dringend geschlossen werden müssen. Denn Fernwärme ist die derzeit teuerste Heizungsoption, die Preise sind insbesondere in Folge der Energiekrise 2022 extrem angestiegen. Diese massiven Kostensteigerungen sind auch auf die besondere Marktsituation der Fernwärme zurückzuführen, denn es handelt sich in der Regel um natürliche Monopole. Anders als im Strom- und Gasmarkt, in denen zwischen verschiedenen Versorgern in einem Netz gewählt werden kann, ist der Anbieter eines Fernwärmenetzes in der Regel auch der einzige Versorger. Auch die Monopolkommission hat in ihrem Bericht 2024 zur Fernwärme festgehalten, dass der „bestehende Regulierungsrahmen angesichts der Wettbewerbsmängel nicht ausreichend“ ist.¹³ Betroffen sind dabei überwiegend Mieter:innen, denn von etwa 7 Millionen mit Fernwärme beheizten Haushalten sind 5,6 Millionen Mieterhaushalte (80 Prozent).¹⁴

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes braucht es bessere Regelungen für den Wärmeliefermarkt, dazu gehören eine bundesweite unabhängige Preisaufsicht, eine Preisobergrenze für die gewerbliche Wärmelieferung und verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Preisänderungsklauseln um §24 AVBFernwärmeV.

¹³ Monopolkommission (2024) Wettbewerb 2024. Kapitel V Wettbewerb im Fernwärmemarkt (Link).

¹⁴ Vgl. Mikrozensus 2022 Wohnen in Deutschland. Wohnsituation privater Haushalte, Tabelle zu Energieart der Beheizung. [Link](#)