

Fachtagung Fördermittel 2025

**Die Förderung der energetischen Modernisierung aus
Sicht der Betroffenen**

These:

Die energetische Modernisierung des Gebäudebestands scheint trotz vielfältiger Förderungsmöglichkeiten (z.B. KfW, BAFA, Land NRW und NRW Bank) nicht so richtig in Schwung zu kommen.

Was sind die Ursachen?

Ursachen für die schleppende energetische Modernisierung:

- Trotz Fördermittel erhebliche Eigenmittel nötig
- Zugang zu Fördermitteln oft unübersichtlich, komplex, beratungsbedürftig, langwierig, zeitraubend
- Diskussion „Heizungsgesetz“ und etwaige Neuerungen im GEG verunsichern viele Vermieter
- Kommunale Wärmeplanung wird abgewartet
- Alter der Eigentümer, Innovationsbereitschaft, Kreditfähigkeit

Die Förderung der energetischen Modernisierung aus Vermietersicht:

- Förderprogramme u.a. der KfW, der BAFA, des Landes NRW und der NRW.Bank erleichtern die Finanzierung der energetischen Modernisierung
- Vermieter geht in „Vorkasse“ und holt sich seine Investition über eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB (8 %) oder § 559e BGB (10 %) nach und nach zurück
- Kappung der Mieterhöhung nach §§ 559 Abs. 3a und 559e Abs. 3 BGB (0,50 €/m² für neue Heizung) sowie § 559Abs. 3a BGB (Miete < 7,00 €/m² = max. 2,00 €/m²; ansonsten max. 3,00 €/m²)

- Wertsteigerung der Immobilie
- Beitrag zur Klimaneutralität
- Sozialverträglichkeit der Modernisierungsmieterhöhung?
Was kann den Mietern zugemutet werden?
- Härteeinwand durch die Mietpartei?
- Einwand der finanziellen Härte im Gesetz nicht klar definiert – Risiko für den Vermieter
- Mieterproteste bei größerer Modernisierungsmaßnahme?

Die Förderung der energetischen Modernisierung aus Mietersicht:

- Baulärm und weitere Beeinträchtigungen durch energetische Modernisierungen
- Höhere Mieten – Stichwort Modernisierungsmieterhöhung = langfristige Mieterhöhung
- Mieter zahlt „doppelt“. Modernisierung + niedrigere Klasse im 10-Stufenmodell bei der Verteilung der CO2-Kosten
- Finanzielle Überforderung?
- Mieterhöhung größer als Heizkostenersparnis!

- Mieter zahlen nach der energetischen Modernisierung eine höhere Bruttomiete
- Ein ggf. etwas reduzierter Heizungsverbrauch nach Modernisierung wird durch gestiegene Energiekosten wieder „aufgefressen“.
- Gefahr von Verdrängung

Lösungsansätze für eine effizientere Förderung und für eine größere Sozialverträglichkeit der Maßnahmen

- Optimierung, bessere Bewerbung und Erweiterung der Förderproramble, die auch dazu führen, dass sich der Mieteranteil an den Modernisierungen verringert
- Teillösungen sind oft effektiver als Komplettlösungen [132 € : 1.034 €/Tonne CO2, (N. Riffel, VBW Bochum)]
- Mietrechtliche Anpassungen wie z.B. die Absenkung der Kappungsgrenzen in § 559 Abs. 3a BGB

Forderungen des DMB:

- Warmkostenneutralität
- Drittelung der Kosten (Vermieter, Mieter, Staat)
- Förderung mit sozialen Kriterien
- Gebot der Wirtschaftlichkeit, Kostentransparenz
(„Die LEG und ihre Töchter.“)

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Fachtagung Fördermittel

Fachtagung Fördermittel



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.