

# 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 €/m<sup>2</sup> für neue Heizung) sowie § 559 Abs. 3a BGB (Miete < 7,00 €/m<sup>2</sup> = max. 2,00 €/m<sup>2</sup>; ansonsten max. 3,00 €/m<sup>2</sup>)

- 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 CO<sub>2</sub>-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 Förderprogramme, die auch dazu führen, dass sich der Mieteranteil an den Modernisierungen verringert
- Teillösungen sind oft effektiver als Komplettlösungen  
[132 € : 1.034 €/Tonne CO<sub>2</sub>, (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

