

Juli 2026

Policy Brief

Bausteine für eine soziale Wärmewende im Mietwohnbereich

Die drei Kernbotschaften auf einen Blick

1. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt zur Miete. Ein großer Anteil der Miethaushalte verfügt über geringe Einkommen. Sie sind wohnkostenbedingt überlastet und brauchen Unterstützung im Übergang zur Klimaneutralität.
2. Mietende tragen die Energiekosten, haben aber kaum Einfluss auf energetische Sanierungen und Heizungstausch. Daher funktionieren Anreizstrukturen für diese Investitionen häufig nicht.
3. Vier Bausteine – (1) Sanierungsanreize durch faire Mieterhöhungsregeln und Fördersätze, (2) bezahlbare Wärmekosten, (3) sozialer Wohnungsbau, (4) Quartiersansätze – ermöglichen eine Wärmewende im Mietwohnbereich.

Ausgangslage

Der Mietwohnungsmarkt steht in einem vielfachen Spannungsfeld: hoher Modernisierungsbedarf zur Dekarbonisierung von Wärmeversorgung und Gebäuden, Refinanzierungsbedingungen, die insbesondere für sozial orientierte Vermietende unzureichend sind, fehlende Handlungsmöglichkeiten der Mietenden und hohe Wohnkostenbelastungen für einkommensschwache Haushalte. Besonders problematisch ist die Situation für Haushalte im unteren Einkommensdrittel, die knapp die Hälfte der Mietenden ausmachen und durch Heizkosten, vor allem in energetisch ineffizienten Gebäuden, besonders belastet sind. Ihre relative Heizkostenbelastung ist mehr als dreimal so hoch wie bei einkommensstarken Haushalten.

Obwohl mehr als die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland zur Miete wohnt, fehlt es an zielgerichteten Ansätzen für den Mietwohnbereich. Ein zentrales Hemmnis ist das Vermieter-Mieter-Dilemma: Während Vermietende über Investitionen entscheiden, tragen Mietende die laufenden Energiekosten, was die Anreize für energetische Sanierungen für Vermietende schwächt. Bisherige Instrumente wie die Modernisierungumlage oder die CO₂-Kostenaufteilung greifen nur teilweise, um Investitionen konsequent mit sozialverträglichen Wohnkosten zu verbinden.

Reformoptionen im Mietwohnbereich

Die Analyse identifiziert vier Bausteine für eine sozial ausgewogene Wärmewende im Mietwohnbereich:

- **Baustein 1 – Sozialverträgliche Sanierungsanreize:** Beschränkung regelmäßiger Mieterhöhungen, eine Kopplung von Mieterhöhungen an energetische Verbesserungen bei besonders ineffizienten Wohnungen, eine reformierte Modernisierungumlage sowie sozial differenzierte Förderzuschläge dämpfen die Kaltmietenentwicklung und stärken Sanierungsanreize.



- **Baustein 2 – Bezahlbare Wärmekosten:** Schutz vor hohen Heizkosten bei fossilen Heizungen, eine Wärmekostenbeteiligung der Vermietenden und besser regulierte Fernwärmepreise sorgen unter anderem für bezahlbare Wärmekosten.
- **Baustein 3 – Sozialer Wohnungsbau und Wohngemeinnützigkeit:** Gezielte Förderung energetischer Sanierung im sozialen Wohnungsbau und eine Stärkung der Wohngemeinnützigkeit sichert dauerhaft bezahlbaren, klimafreundlichen Wohnraum.
- **Baustein 4 – Quartiersansätze in Stadt und Land:** Eine Programmsäule „soziale Wärmewende“ und Förderaufschläge in Klimasozialquartieren ermöglichen Klimaschutz in benachteiligten Gebieten.

Abbildung: Bausteine und Reformoptionen für eine soziale Wärmewende im Mietwohnbereich



Quelle: Zukunft KlimaSozial und Öko-Institut e.V. (2026): Bausteine für eine soziale Wärmewende im Mietwohnbereich.

Fazit

Insgesamt zeigt die Studie von Zukunft KlimaSozial und dem Öko-Institut: Die Wärmewende im Mietwohnbereich gelingt nur durch einen Instrumentenmix, der Mietende systematisch mitdenkt und das Hinauszögern von Investitionen unattraktiv macht. Die vorgeschlagenen Reformoptionen adressieren die Frage, wie Klimaschutz im Mietwohnbereich beschleunigt werden kann, ohne breite Bevölkerungsgruppen finanziell zu überfordern, womit auch Mietenden ein bezahlbares klimaneutrales Wohnen ermöglicht werden kann.

Eine erfolgreiche Wärmewende kann gelingen, wenn Verantwortung, Bezahlbarkeit und ambitioniertes Handeln zusammengedacht werden. Vermietende könnten stärker an fossilen Nebenkosten beteiligt werden, um das Vermieter-Mieter-Dilemma wirksam aufzulösen. Finanzielle Anreize für Vermietende könnten konsequent mit Mieterschutzmechanismen wie Kappungsgrenzen oder einer Umlagereform verbunden werden, damit energetische Modernisierungen sozialverträglich bleiben. Staatliche Mittel könnten gezielt in die Stärkung der Objektförderung fließen – insbesondere in sozialen Wohnungsbau und Klimasozialquartiere –, um die Abhängigkeit von subjektbezogenen Leistungen wie die Unterstützung bei den Kosten der Unterkunft oder das Wohngeld langfristig zu reduzieren.

[Link zur Studie](#)