

## Stadt Bonn – Maßnahmen für eine sozial-gerechte Wärmeplanung

Freiburg, 28. Februar  
2025

Redaktionelle  
Überarbeitung  
28.05.2025

**Studie des Öko-Instituts e.V.**

### **Autorinnen**

Tanja Kenkmann  
Öko-Institut e.V.

Emma Kreipl  
Öko-Institut e.V.

Dr. Katja Schumacher  
Öko-Institut e. V.

**Öko-Institut e.V.**

[info@oeko.de](mailto:info@oeko.de)  
[oeko.de](https://www.oeko.de)

### **Büro Freiburg**

Merzhauser Straße 173  
79100 Freiburg  
Telefon +49 761 45295-0



# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2 Soziale Relevanz des Maßnahmenkatalogs der KWP der Stadt Bonn</b>	<b>5</b>
<b>3 Ergänzende und flankierende Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Sozialtarife Fernwärme</b>	<b>7</b>
3.1.1 Ziel und Strategie	7
3.1.2 Ausgangslage in der Stadt Bonn	7
3.1.3 Diskussion des Instrumentes	8
3.1.4 Empfehlung	9
<b>3.2 Förderprogramm der Stadt Bonn für die sozialverträgliche energetische Bestandssanierung (Zielgruppe private Vermieter*innen)</b>	<b>9</b>
3.2.1 Möglichkeiten der sozialen Ausgestaltung	9
<b>3.3 Soziale Förderung in Verknüpfung mit dem Quartiersansatz</b>	<b>12</b>
<b>3.4 Kommunale Förderung von nachbarschaftlichen Wärmelösungen, Nahwärmenetzen, Energiegenossenschaften</b>	<b>13</b>
3.4.1 Förderung von Wärmenetzen und Energiegenossenschaften	13
3.4.2 Förderung nachbarschaftlicher Lösungen	14
<b>3.5 Maßnahme zur Förderung der Wohnraumsuffizienz</b>	<b>15</b>
3.5.1 Ziel und Strategie	15
3.5.2 Ausgangslage	15
3.5.3 Beschreibung	16
3.5.4 Erste Handlungsschritte	17
<b>3.6 Klimabonus</b>	<b>17</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>20</b>
<b>Anhang</b>	<b>24</b>
<b>Anhang I. Stadt Bonn – Sozial gerechte Wärmeplanung. Ergebnisse der Recherche in anderen Städten</b>	<b>24</b>

## Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BAB	Berufsausbildungsbeihilfe
BaWü	Baden-Württemberg
BEA	Bonner Energieagentur
BEW	Bundesförderung effiziente Wärmenetze
BG	Bedarfsgemeinschaft
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
KdH	Kosten der Heizung
KdU	Kosten der Unterkunft
NRW	Nordrhein-Westfalen
SLIME	Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie
WPG	Wärmeplanungsgesetz

## 1 Einleitung

Die Stadt Bonn befindet sich derzeit im Prozess der kommunalen Wärmeplanung gemäß dem Wärmeplanungsgesetz (WPG). Im Rahmen dieses Prozesses wurde ein Zukunftsszenario für eine klimaneutrale Wärmeversorgung ab dem Jahr 2035 entwickelt. Dieses Szenario erfordert nicht nur den umfangreichen Ausbau bestehender Infrastrukturen, sondern impliziert zugleich tiefgreifende Veränderungen auf individueller Ebene. Die erfolgreiche Umsetzung setzt das aktive Mitwirken der Bonner Bevölkerung voraus – etwa durch energetische Gebäudesanierungen, den Austausch von Heizsystemen sowie durch Veränderungen im alltäglichen Verhalten. Damit stellt die Wärmewende nicht ausschließlich eine technische Herausforderung dar, sondern auch eine gesamtgesellschaftliche Transformation.

Besonders betroffen von den notwendigen Investitionen und den damit verbundenen Kostensteigerungen – etwa bei Energiepreisen oder infolge modernisierungsbedingter Mietanpassungen – sind einkommensschwache Haushalte. Diese wenden anteilig deutlich höhere Teile ihres Einkommens für Wohn- und Energiekosten auf und laufen Gefahr, in Energiearmut zu geraten. Um eine sozial gerechte Umsetzung der Wärmewende sicherzustellen, bedarf es daher gezielter flankierender Maßnahmen, die sowohl die Versorgungssicherheit für alle Bonner Bürger\*innen gewährleisten als auch die gesellschaftliche Akzeptanz stärken.

Vor diesem Hintergrund werden in dem hier vorliegenden Kurzgutachten

- die bestehende Maßnahmenliste der kommunalen Wärmeplanung betrachtet und hinsichtlich der Berücksichtigung sozialer Belange bewertet. (Kapitel 2)
- Best Practices anderer Kommunen für eine „sozial gerechte Wärmewende“ vorgestellt (Anhang)
- Vorschläge für weiterführende und flankierende Maßnahmen entwickelt und Optionen für die soziale Ausgestaltung bestehender Maßnahmenvorschläge vorgestellt (Kapitel 3.1)

Die dargestellten Ergebnisse wurden mit Vertreter\*innen der Stadt Bonn diskutiert und daraufhin weiterentwickelt.

## 2 Soziale Relevanz des Maßnahmenkatalogs der KWP der Stadt Bonn

Der Maßnahmenkatalog<sup>1</sup> ist in die vier Abschnitte A bis D unterteilt. Der Abschnitt A „Strategische Steuerung/Governance“ enthält die meisten Maßnahmen des Katalogs. Inhaltlich liegt der Schwerpunkt dieses Handlungsfelds auf der strategischen Steuerung der Wärmewende, z. B. Governance-Strukturen, institutionellen Zuständigkeiten oder Monitoring-Mechanismen. Die unmittelbare soziale Wirkung ist hier begrenzt. Allerdings ist eine Berücksichtigung sozialer Aspekte auch hier in vielen Fällen möglich. Folgende Beispiele verdeutlichen dies:

- Maßnahme A-0-02 „Einrichtung einer agilen Koordinierungs- und von Projektgruppe(n) mit definierten Entscheidungskompetenzen zur Beschleunigung der Wärmewende-Maßnahmen“: das Sozialamt, Sozialverbände oder ähnliche Akteure könnten hier einbezogen werden, um soziale Aspekte und die Interessen vulnerabler Gruppen zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> <https://www.bonn.sitzung-online.de/public/VO020?VOLFDNR=2019480>

- Maßnahme A-1-03 „Einführung einer breiten Wärmewende-Beratung über Multiplikator\*innen“: hier könnten vulnerable Gruppen explizit adressiert werden.
- Maßnahme A-3-03 „Gebiete mit besonderem Sanierungsbedarf identifizieren und auf der Ebene von integrierten Handlungskonzepten berücksichtigen“: hier könnte neben dem baulichen Sanierungsbedarf auch „sozialer Sanierungsbedarf“ identifiziert werden. Gemeint ist, dass in Gebieten mit schlechter baulicher Substanz der Gebäude und einem hohen Anteil an einkommensschwachen Haushalten der Sanierungsbedarf besonders hoch ist und Sanierungsmaßnahmen besonders dringlich sind.

In Handlungsfeld B „**Erneuerbare Energien Versorgungsanlagen und Speicher**“ wurden acht Maßnahmen formuliert, von denen keine als sozial fokussiert einzustufen ist. Soziale Wirkungen sind hier allenfalls indirekt möglich, beispielsweise durch Wirkungen auf Energie- und Infrastrukturpreise und Kosten bei Umsetzung der technischen Maßnahmen. Handlungsfeld C enthält zwölf Maßnahmen und fokussiert auf die „**Netzinfrastuktur**“. Diese Maßnahmen sind ebenfalls ohne erkennbare direkte soziale Relevanz. Wie auch im Handlungsfeld B sind indirekte Wirkungen durch Wirkungen auf die Energiepreise möglich. So ist es beispielsweise ein Ziel der im Maßnahmenkatalog enthaltenen Maßnahmen, allen Bonner\*innen eine klimaneutrale und bezahlbare Wärmeversorgungsoption zu bieten. Auch muss bei einer langfristig zu erwartenden Stilllegung der Gasnetze die Versorgungssicherheit gesichert werden.

Der Abschnitt D, Handlungsfeld „**Heizungstechnologien und Wärmebedarfsreduktion**“, weist die höchste soziale Relevanz auf, da er gezielte Förder- und Entlastungsmaßnahmen enthält. Hier sind Maßnahmen zur finanziellen Förderung, energetischen Sanierung von Altbauten, sozial verträglichem Heizungstausch sowie zur Unterstützung von Haushalten mit geringen finanziellen Mitteln enthalten. Nahezu jede der enthaltenen Maßnahmen hat direkte soziale Wirkungen und birgt das Potenzial, systematisch auf soziale Ausgleichseffekte und Energiearmutsprävention abzielen. Die Kurzstudie fokussiert, nach Rücksprache mit den Auftraggebern, auf die Ergänzung des im Handlungsfeld D enthaltenen Maßnahmenportfolios.

Energetische Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden zielen grundsätzlich auf eine Reduktion des Energieverbrauchs ab und führen damit zu einer Senkung der monatlichen Heizkosten. Im vermieteten Gebäudebestand können die Investitionskosten solcher Maßnahmen jedoch über die sogenannte Modernisierungsumlage auf die Mieter\*innen umgelegt werden. Dies führt in der Regel zu einer Erhöhung der Kaltmiete. Da dabei nicht nur die rein energetisch bedingten Mehrkosten, sondern sämtliche Modernisierungskosten umlagefähig sind, kann die sogenannte „Warmmietenneutralität“ häufig nicht erreicht werden. Die Gesamtwarmmiete steigt infolgedessen trotz niedrigerem Energieverbrauch an. Eine Möglichkeit zur Reduktion der Umlage stellt die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) dar. Geförderte Investitionsanteile dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden, was die monatliche Mehrbelastung begrenzt und in bestimmten Fällen eine Warmmietenneutralität ermöglicht.

Auch der Umstieg auf erneuerbare Energiequellen für die Wärmeversorgung – etwa auf Wärmepumpen – kann derzeit zu einer Erhöhung der Heizkosten führen. Investitionen in neue Wärmepumpen verursachen zunächst erhebliche Kosten. Dennoch bieten Wärmepumpen mittel- bis langfristig ökonomische Einsparpotenziale, da sie einen Großteil der benötigten Energie in Form von Umweltwärme bereitstellen. Je nach System werden dabei etwa zwischen zwei Dritteln und drei Vierteln der Energie kostenlos aus der Umgebung (Luft, Wasser, Boden) gewonnen, was den Energieverbrauch im Vergleich zu konventionellen Heizsystemen deutlich reduziert.

Perspektivisch wird zudem ein steigender CO<sub>2</sub>-Preis fossile Brennstoffe weiter verteuern. Dies verbessert die Wirtschaftlichkeit erneuerbarer Heizsysteme im Vergleich zu fossilen über die Zeit.

Für selbstnutzende Eigentümer\*innen, insbesondere mit geringem Einkommen und Vermögen, können Investitionen in energetische Sanierungen und in neue Heizsysteme trotz Förderungen eine erhebliche finanzielle Herausforderung darstellen. Selbst bei hoher Förderquote fehlen häufig die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils. Erschwerend kommt hinzu, dass bestimmte Personengruppen – etwa ältere Menschen oder Eigentümer\*innen mit geringem Immobilienwert – Schwierigkeiten haben, Kredite aufzunehmen oder zusätzliche finanzielle Belastungen zu tragen.

Am effizientesten lassen sich Verbrauchsminderungen durch Verhaltensänderungen und Suffizienz erzielen, da diese ohne Investitionen umsetzbar sind.

### **3 Ergänzende und flankierende Maßnahmen**

#### **3.1 Sozialtarife Fernwärme**

##### **3.1.1 Ziel und Strategie**

Ziel des Instrumentes ist die finanzielle Entlastung von Haushalten mit geringen Einkommen, die mit Fernwärme heizen, durch Verringerung der Heizkosten.

##### **3.1.2 Ausgangslage in der Stadt Bonn**

Auch in der Stadt Bonn leben Haushalte, die über ein geringes Einkommen verfügen. So betrug die Zahl der Bonn-Ausweis-Berechtigten, darunter Transferleistungsempfänger\*innen, Geringverdienende und deren Kinder, 2024 knapp 50.000 Personen (General-Anzeiger Bonn 01.10.2024). Das ist etwa jede\*r 6. oder jede\*r 7. Bonner\*in. Die Mietbelastungsquote, inkl. Heizkosten, beträgt für die Hälfte der Haushalte in Bonn mehr als 30 %, d.h., 30 % des Einkommens müssen für die Miete aufgewendet werden; für 31 % der Haushalte sind es mehr als 40 % des Einkommens und für 14 % der Haushalte mehr als 50 % des Einkommens (Holm et al. 2021).

Besonders viele Bedarfsgemeinschaften nach SGB II leben in den Stadtteilen Hardtberg, Tannenbusch sowie Dransdorf. In diesen Stadtbezirken ist demnach auch die Arbeitslosenquote besonders hoch (vgl. Strukturdatenatlas Stadt Bonn). Diese Stadtbezirke werden zudem mit Fernwärme versorgt (vgl. Stadtwerke Bonn: Das Bonner Fernwärmenetz). In den vergangenen Jahren ist der Preis für Fernwärme in Deutschland stark angestiegen: der mittlere Fernwärmepreis hat sich seit 2020 nahezu verdoppelt (Statista 2024). Der starke Preisanstieg führt zu einer Zunahme der Zahl von Energiearmut bedrohter Haushalte (Fiedler et al. 2024). Der Wärmepreis der Stadtwerke Bonn liegt laut eigener Auskunft im bundesweiten Vergleich im Mittelfeld deutscher Versorger (SWB Energie und Wasser 2025), im Vergleich zu 2023 ist er außerdem gesunken (AGFW; BDEW; VKU 2025).

Viele der Haushalte mit geringen Einkommen wohnen in den Fernwärme-versorgten Gebieten (BonnNetz 2025).

### 3.1.3 Diskussion des Instrumentes

Ziel des Instrumentes ist die finanzielle Entlastung bedürftiger Haushalte, eine Minderung des Heizenergieverbrauchs ist nicht primäres Ziel.

#### Werden Haushalte mit geringen Einkommen durch das Instrument finanziell entlastet?

- Nach dem deutschen Sozialrecht werden Kosten der Heizung für einkommensschwache, anspruchsberechtigte Haushalte in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind. Dies trifft auf Empfänger\*innen folgenden Transferleistungen zu:
  - Bürgergeld, Grundsicherung für Arbeitssuchende (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II)
  - Sozialhilfe (§ 35 Abs. 1 S. 1 SGB XII)
  - Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§ 42a Abs. 1 S. 1 SGB XII)
- Leistungsberechtigte Asylbewerber\*innen erhalten Leistungen zur Deckung des Bedarfs an Unterkunft und Heizung nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (§ 3 Abs. 1 AsylbLG)
- Haushalte mit geringen Einkommen, die keine Transferleistungen beziehen, haben außerdem Anspruch auf Wohngeld. Die Einkommensgrenzen für Wohngeld liegen in Deutschland deutlich über denen für den Bonn-Ausweis (Piekarz 07.01.2025). Wenn das Einkommen trotz Wohngeld-Zahlung nicht ausreicht, den Lebensunterhalt zu decken, so besteht stattdessen auch für Haushalte mit geringen Einkommen ein Anspruch auf Bürgergeld.
- Haushalte, deren Einkommen nicht für den Lebensunterhalt reicht, können ihr Einkommen mit Bürgergeld ergänzen („aufstocken“). Mit dem Ergänzungsbetrag werden bei Bedarf auch Kosten der Unterkunft/Kosten der Heizung übernommen (Bundesagentur für Arbeit 2025; Verbraucherzentrale 2025).
- Bafög- und BAB (Berufsausbildungsbeihilfe)-Empfänger\*innen haben grundsätzlich keinen Anspruch auf Grundsicherung, mit den jeweiligen Leistungen sind die Kosten für das Wohnen abgedeckt. Nach Angaben der Caritas können sie jedoch (im Rahmen einer Härtefallregelung) einen Zuschuss zur Miete nach SGB II beantragen, wenn sie ihren Mietanteil nicht bzw. nicht in voller Höhe mit dem Bafög bestreiten können. Dabei sind die Leistungen der Ausbildungsförderung (Bafög, BAB) als Einkommen zu berücksichtigen (Deutscher Caritasverband 2025).

Damit wäre für einen großen Teil der Haushalte mit niedrigen Einkommen in der Stadt Bonn ein Sozialtarif Fernwärme nicht notwendig, denn deren Heizkosten werden im Rahmen bestehender Transferleistungen übernommen.

Eine Entlastung durch einen Sozialtarif Fernwärme könnte demnach wahrscheinlich erreicht werden für

- Studierende und Auszubildende, die keinen (zusätzlichen) Anspruch auf Wohngeld geltend machen können, sowie
- für Haushalte, die oberhalb der Einkommensgrenzen für Transferleistungen, Wohngeld und Ergänzung durch Bürgergeld liegen, aber trotzdem als bedürftig eingeschätzt werden.



Um die Größe dieser beiden Gruppen jeweils zu ermitteln wären weitere Zahlen notwendig. Somit können keine Aussagen zur Zahl der Haushalte, die durch das Instrument finanziell entlastet würden, getroffen werden. Aufgrund der großen Zahl an bedürftigen Haushalten, deren Heizkosten über Transferleistungen gedeckt sind, ist die verbleibende Zahl bedürftiger Haushalte wahrscheinlich deutlich geringer. Über die mögliche zukünftige Entwicklung können keine Aussagen getroffen werden.

Die Prüfung des Haushaltseinkommens ist administrativ aufwendig, daher müsste die Anspruchsberechtigung an eine bestehende Einkommensgrenze bzw. einen bestehenden Einkommensnachweis geknüpft werden.

### **3.1.4 Empfehlung**

Die Einführung eines Sozialtarifs für Fernwärme kann ohne weitere Prüfung der Zielgruppe, insbesondere deren Größe, und der gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht empfohlen werden.. Zwar würde ein solches Instrument bestimmte Bevölkerungsgruppen finanziell entlasten, die Größe der Gruppen kann jedoch nicht festgestellt werden. Viele einkommensschwache Haushalte tragen die Heizkosten nicht selbst und würden daher nicht profitieren. Diese müssten entweder von den Sozialtarifen ausgenommen werden, oder die Stadt Bonn müsste die Gegenfinanzierung der Sozialtarife mit den gesparten Ausgaben der KdH verrechnen.

Das Instrument löst keine Emissionsminderungen aus. Im Gegenteil könnte bei den entlasteten Haushalten der Verbrauch aufgrund günstigerer Preise ansteigen. Sinnvoller wäre es aus Sicht der Gutachterinnen, betroffene Wohngebäude, also fernwärmeversorgte Wohngebäude mit schlechter Effizienzklasse und eher einkommensschwachen Mietenden, vorrangig und möglichst warmmietenneutral, zu sanieren und dadurch die Wärmekosten für die Mietenden zu reduzieren. Zum Erreichen der Warmmietenneutralität betroffener Gebäude kann auch eine zusätzliche Förderung durch das städtische Förderprogramm beitragen.

Alternativ wird daher vorgeschlagen, die Bemühungen, den Wärmeverbrauch und damit die Wärmekosten einkommensschwacher Haushalte zu reduzieren, zu verstärken durch

- die Ausweitung der Beratung zum energiesparenden Heizverhalten und kostenloses zur Verfügung stellen von Hilfsmitteln und gering-investiven Maßnahmen (Vorbild Heizcheck, ggf. Gutscheine), und
- die finanzielle Unterstützung der energetischen Sanierung von (fernwärmeversorgten) Wohnungen mit einkommensschwachen Mietenden (über das städtische Förderprogramm; vgl. Kapitel 3.3) und deren vorrangige Sanierung, z.B. in Abstimmung mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft VEBOWAG.

## **3.2 Förderprogramm der Stadt Bonn für die sozialverträgliche energetische Bestandssanierung (Zielgruppe private Vermieter\*innen)**

### **3.2.1 Möglichkeiten der sozialen Ausgestaltung**

- Bisheriger Entwurf berücksichtigt soziale Aspekte allenfalls indirekt, indem ausschließlich private Vermieter\*innen (Privatpersonen, Genossenschaften, WEG) antragsberechtigt sind.

- Folgende (weitere) Möglichkeiten der sozialen Ausgestaltung gibt es:
  - **Kopplung der Förderung an die Miethöhe bei Antragstellung: Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete**

Aktuell ist vorgesehen, dass Mietverträge zur Prüfung der Antragsberechtigung eingereicht werden müssen. Es soll damit geprüft werden, ob mehr als 50 % des Gebäudes vermietet sind. Die Miethöhe zum Zeitpunkt der Ausstellung des Mietvertrags kann so geprüft werden. Die aktuelle Miethöhe kann beispielsweise geprüft werden durch die Vorlage eines Kontoauszuges des/der Vermietenden mit einer aktuellen Mieteinzahlung. Mietende sollten bei der Nachweisführung eher nicht einbezogen werden. Damit wäre außerdem ersichtlich, ob die Wohnung noch an die gleichen Personen vermietet ist, wie der Mietvertrag, der eingereicht wird. – Liegt die Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, so wird ist der/die Eigentümer\*in antragsberechtigt. Eine ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung in einem eher schlechten Zustand müsste aus dem Mietspiegel abgeleitet werden.

- **Besonderer Bonus bei Sanierung von Sozialwohnungen mit Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung**

Derzeit gibt es noch etwa 10.000 Sozialwohnungen in Bonn, von denen „mehr als die Hälfte in den kommenden Jahren“ aus der Sozialbindung fällt (General-Anzeiger Bonn 15.03.2024). Zur Sanierung von Sozialwohnungen können Mittel der *Bundesfinanzhilfen Sozialer Wohnungsbau* eingesetzt werden. In NRW geht ein Großteil dieser Mittel in den Neubau von Sozialwohnungen. 2021 wurden 1,15 Mrd. Euro Gesamtkosten für den Neubau veranschlagt und für die Sanierung 0,18 Mrd. Euro Gesamtkosten (BMWSB 2022). Wie viele Sozialwohnungen in Bonn saniert wurden ist nicht bekannt. Bei Sanierung von Sozialwohnungen mit Mitteln aus dem Programm verlängert sich die Bindung um 20 Jahre und mehr („>20 Jahre“). Die Förderung erfolgt über Förderdarlehen, ggf. mit Tilgungsnachlass (MHKBD 2024).

Eine zusätzliche Zuschussförderung der Sanierung von Sozialwohnungen mit Verlängerung der Preis- und Belegungsbindung könnte mehr Mittel des Programms nach Bonn holen, den energetischen Zustand von Sozialwohnungen verbessern und damit die Heizkosten der Bewohnerschaft verringern, und einen Neustart der Bindungszeiträume auslösen.

**Beispiel Bremen Modernisierungskredite für Mietwohnungen:** zinsverbilligte Darlehen und Kostenzuschüsse bis 80% der Investition für die Sanierung von belegungs- und mietbindungsfreien Wohnungen, wenn diese nach der Sanierung einer Bindung unterliegen; bzw. Vermietung nur an Berechtigte und Vorgabe einer Höchstmiete nach Sanierung. Über dieses Bremer Förderprogramm werden wahrscheinlich Landesmittel der Bundesfinanzhilfen Sozialer Wohnungsbau vergeben, d.h. es ist kein kommunales Förderprogramm. Die Stadt Bonn kann sich dafür einsetzen, dass Mittel aus dem Landesprogramm NRW ([Öffentliche Wohnraumförderung](#)) verstärkt nach Bonn fließen.

- **Besonderer Bonus bei Sanierung von Sozialwohnungen ohne Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindung**

**Beispiel Heidelberg Förderprogramm Rationelle Energieverwendung:** als „Rucksackförderung“ zum BEG, enthält Förderbonus für mietpreisgebundenen öffentlich

geförderten Wohnraum von 50 % (sogenannte Förderung PLUS) von 10 % auf 15 % (bei Einzelmaßnahmen), ohne Verlängerung der Bindung.

Die Umsetzung eines solchen Förderbonus im Rahmen des Bonner Förderprogramms erscheint einfach umsetzbar und wird daher empfohlen. Unklar ist, wie groß die Zielgruppe, Sozialwohnungen im Eigentum privater Eigentümer\*innen ist.

– **Kopplung der Förderung an eine Mietobergrenze: Miete darf bei Inanspruchnahme der Förderung nicht über einen gewissen Betrag steigen**

Verknüpfung der Förderung (alternativ eines Förderbonus) mit einer Mietpreisobergrenze, beispielsweise in Prozent zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Zum Nachweis der Einhaltung der Mietpreisobergrenze werden Gebäudeeigentümer\*innen dazu verpflichtet, bestimmte Auskunftspflichten hinsichtlich der Mietpreise im Gebäude zu erfüllen. Im Falle eines Eigentümerwechsels sollte Verpflichtung zur Einhaltung der Mietpreisobergrenze übertragen werden. Bei Nichteinhaltung dieser Bedingungen besteht die Möglichkeit einer Rückforderung.

Einkommensschwache Mieterhaushalte wären dadurch indirekt priorisiert, da sich eine Deckelung der Miete infolge einer energetischen Gebäudesanierung in Relation zur ortsüblichen Vergleichsmiete positiv auf einkommensschwache Haushalte auswirken kann. Denn so besteht die Möglichkeit, dass reale Einsparungen bei den Energiekosten infolge der Sanierung den Haushalten direkt zugutekommen, und nicht von Mieterhöhungen im Nachgang der Sanierung kompensiert werden.

Der Ansatz zielt nicht nur auf die Unterstützung der Investition ab, sondern berücksichtigt auch die Preisentwicklung nach der Sanierung. Dies kann zu einer faireren Nutzung der Fördermittel beitragen. Die soziale Abfederung der Sanierungsmaßnahme kann dadurch eine Ausprägung als (ergänzende) Fördermaßnahme zur Vermeidung von Energiearmut erhalten; vgl. dazu Braungardt et al. (2024).

Die Umsetzung dieses Vorschlages ist komplexer als andere Vorschläge, es gibt kein Vorbild aus anderen Kommunen. Den oben beschriebenen Vorteilen dieser Förderung stehen einige Nachteile gegenüber: Bei einer relativen Erhöhung werden die Eigentümer\*innen benachteiligt, die vor der Sanierung wenig Miete genommen haben. Eine Grenze hat außerdem das Problem, dass nur so viel saniert wird, dass man die Grenze erreicht. Ausgestaltungsdetails sind hier unklar. So z.B. die Frage, wie weit die Miete genau erhöht werden darf, ob und wie die Mietpreisobergrenze befristet sein könnte/müsste und wie das geprüft werden kann.

Aufgrund der Komplexität wird diese Ausgestaltung nicht zur kurzfristigen Umsetzung auf kommunaler Ebene empfohlen.

– **Kopplung der Förderung an Vorgaben zur maximalen Mieterhöhung**

Mit der Förderung wird eine maximale Mieterhöhung in absoluten Zahlen vorgegeben.  
**Beispiel Stadt Stuttgart**, Energiesparprogramm:

"Für freifinanzierte Wohnungen gilt: Abweichend von den Regelungen des § 559 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Absatz 3a verpflichtet sich der Zuwendungsempfänger gegenüber der Landeshauptstadt Stuttgart die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von

Erhöhungen nach § 558 BGB oder § 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu erhöhen.“

„Für preisgebundene Wohnungen gelten Sonderregelungen.“

Diese Ausgestaltungsoption wird zur weiteren Diskussion empfohlen. 2 Euro Mieterhöhung pro m<sup>2</sup> wie in Stuttgart ist jedoch sehr hoch, hier müsste geprüft werden, was eine angemessener Wert für Bonn wäre. Eine Kopplung mit dem ersten Vorschlag „Kopplung der Förderung an die Miethöhe bei Antragstellung: Miete liegt unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete“ wird empfohlen: niedrige Bestandsmieten und nur geringe Erhöhung führen dazu, dass Mieten vergleichsweise gering bleiben. Damit sich Sanierung für Eigentümer\*innen lohnt, muss Förderung entsprechend hoch sein. Hier müssten ggf. weitere Analysen, insbesondere eine rechtliche Prüfung der Machbarkeit, durchgeführt werden.

#### – Förderung an Einkommensgrenze der Eigentümer\*innen knüpfen

Eine weitere Möglichkeit ist die Kopplung der Förderung an eine Einkommensgrenze. Das Einkommen der Eigentümer\*innen könnte anhand des Einkommenssteuerbescheids geprüft werden. Die Förderung ließe sich dann auch auf selbstnutzende Eigentümer\*innen ausweiten.

### 3.3 Soziale Förderung in Verknüpfung mit dem Quartiersansatz

Eine Verknüpfung der Förderung mit dem Quartiersansatz bietet die Chance, gezielt die Gebäudesanierung in Quartieren mit hohem Anteil einkommensschwacher Haushalte zu fördern und damit einkommensschwache Haushalte bei den Heizkosten zu entlasten. Dafür ist es notwendig, entsprechende Quartiere zu identifizieren. Dafür könnten beispielsweise Daten des Bonner Energieatlases zum Gebäudetyp, -alter und -energieverbrauch mit Daten (easymap explorer 2025) des Bonner Strukturatlasses zu sozialen Aspekten, wie der SGB-II-Quote, verschnitten werden (Bundesstadt Bonn 2025).

Weiterhin könnte die **Sanierungsförderung in den ausgewählten Quartieren auf die Wohnungswirtschaft ausgeweitet werden**, sofern Geschosswohnungsbauten in den Quartieren saniert werden.

Weiterhin könnten **Mittel der Städtebauförderung** verstärkt für energetische Sanierungen eingesetzt werden, wenn Quartiere mit städtebaulichen und sozialen Missständen als Gesamtmaßnahme ausgewählt werden mit dem Ziel, energetische Aufwertungen des Wohngebäudebestands umzusetzen. Über die Städtebauförderung stünden dann erhebliche Fördermittel in den Quartieren zur Verfügung – häufig beträgt der Eigenanteil der Kommunen, bzw. der geförderten Akteure, etwa ein Drittel der förderfähigen Sanierungskosten.

Ein Beispiel für die besondere Förderung einkommensschwacher Mieterhaushalte durch eine Sanierungsförderung ist das Programm „Médiation Précarité Énergétique“ in Lille. Dabei handelt es sich um eine kommunale Initiative zur Bekämpfung der Energiearmut, insbesondere bei Mietenden im privaten Wohnungsmarkt. Es wurde 2015 im Rahmen des Service Local d’Intervention pour la Maîtrise de l’Énergie (SLIME) eingeführt und richtet sich an Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in energetisch ineffizienten Wohnungen leben (réseau Cler 2018). Das Programm funktioniert wie folgt (rappel 2017):

- (1) Identifikation betroffener Haushalte: Ein Netzwerk aus Sozialarbeitern, städtischen Diensten und lokalen Organisationen kennt Haushalte in Energiearmut.
- (2) Hausbesuche und Diagnosen: Ein Bündnis von Organisationen vor Ort („GRAAL“) führt Besuche durch, um die energetische Situation der Wohnungen zu bewerten und den Bewohner\*innen Ratschläge und geringinvestive Hilfsmittel zur Energieeinsparung zu geben.
- (3) Verhandlung mit den Vermietenden: Wenn Verbesserungen notwendig sind, vermittelt „GRAAL“ zwischen Mietenden und Vermietenden, um Sanierungsarbeiten wie die Installation effizienter Heizsysteme oder die Verbesserung der Dämmung anzustoßen.
- (4) Finanzielle Unterstützung: Das Programm bietet finanzielle Förderung für Sanierungen an, die von verschiedenen öffentlichen und privaten Partnern bereitgestellt werden.

Zwischen 2015 und 2017 wurden 221 Mieterhaushalte identifiziert, 122 Mediationen durchgeführt und 63 Renovierungsprojekte initiiert. Etwa die Hälfte der Vermietenden gab an, dass sie ohne die Mediation keine Sanierungen vorgenommen hätten. Aufgrund des Erfolgs wurde das Programm 2018 auf die gesamte Métropole Européenne de Lille ausgeweitet (réseau Cler 2018).

Auch dieser Ansatz kann mit dem Quartiersansatz kombiniert werden. Übertragen auf Bonn könnte die Maßnahme wie folgt ausgestaltet sein:

- (1) Identifikation einkommensschwacher Haushalte in prekären Quartieren durch städtisches Sozialamt (oder andere lokale Ämter/Einrichtungen)
- (2) Besuch und Beratung der Haushalte durch Mitarbeitende des Projektes „Heizcheck“ im Rahmen des „Stromsparchecks“
- (3) Verhandlung mit den Vermietenden gemeinsam durch Vertreter\*innen städtischer Ämter (des Sozialamtes oder anderer Ämter, auch zu Mieterhöhung nach der Sanierung) und der Bonner Energieagentur (v. a. zu Sanierungs- und Fördermittelberatung)
- (4) Aufstockung der BEG-Sanierungsförderung durch kommunales Förderprogramm für betroffene Eigentümer\*innen; Ziel muss sein, dass sich die Warmmiete nach der Sanierung nicht erhöht.

### **3.4 Kommunale Förderung von nachbarschaftlichen Wärmelösungen, Nahwärmenetzen, Energiegenossenschaften**

#### **3.4.1 Förderung von Wärmenetzen und Energiegenossenschaften**

Im kommunalen Wärmeplan sind Gebiete mit Eignung für eine zentrale Wärmeversorgung über ein Wärmenetz und für eine dezentrale Wärmeversorgung über Wärmepumpen ausgewiesen.

Der Neubau eines Wärmenetzes in Gebieten für die dezentrale Wärmeversorgung stellt eine große organisatorische, technisch-bauliche und finanzielle Herausforderung dar. Die Einbindung der Bevölkerung über (Bürger-)Energiegenossenschaften kann unterstützen, Akzeptanz und eine hohe Anschlussbereitschaft herzustellen, sowie bei finanzieller Beteiligung auch finanzielle Mittel zu mobilisieren. Überlegungen dazu befinden sich bereits in Ulmen und Klitzke (2025).

Gerade Bürgerenergiegenossenschaften verfügen, im Gegensatz zu professionellen Akteuren wie Stadtwerken, nicht über das Kapital, die Initiierungsphase eines Wärmenetzes finanziell zu stemmen, d.h. dort in Vorleistung zu gehen und finanzielle Risiken zu tragen. Daher kann eine Förderung der „Vorbereitung der Investition in ein Wärmenetz“ durch ein Förderprogramm unterstützen. Zur möglichen Ausgestaltung müsste noch geprüft werden, wie die Bedarfe vor Ort konkret sind und welcher Ansatz erfolgversprechend sein könnte.

**Vorbild/Beispiel „Bürgerenergiefonds“ Schleswig-Holstein:** Das Land übernimmt das Risiko der Projektentwicklung, in dem es bis zu 90 % der Kosten der Initiierung, Konzeption, Planung der Finanzierung, Machbarkeitsstudie eines Wärmenetzes durch eine Bürgerenergiegenossenschaft trägt. Wird das Projekt/Wärmenetz realisiert, müssen die Kosten zurückgezahlt werden. Scheitert das Projekt und das Wärmenetz kommt nicht, so bleibt die Genossenschaft nicht auf den Kosten sitzen, sondern das Land übernimmt diese. Die Förderung muss dann nicht zurückgezahlt werden.

Investitionen selbst können dann durch den Bund über die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) gefördert werden. Die Zukunft des BEW ist aufgrund des Regierungswechsels unklar, allerdings enthält der Koalitionsvertrag ein Bekenntnis zu Wärmenetzen.

Das Förderprogramm des Landes Schleswig-Holstein wurde bisher jedoch nicht für die Entwicklung von Wärmenetzen in Anspruch genommen, sondern ausschließlich für die Entwicklung genossenschaftlicher Windparks. Wärmenetze sind sehr viel komplexer und individueller, von der Errichtung bis zum Betrieb, sowohl technisch als auch hinsichtlich der Heterogenität der Nutzenden und des Betriebs. Ein Förderprogramm allein scheint nicht auszureichen, um Wärmenetzentwicklung durch Genossenschaften anzureizen, zu unterstützen.

### 3.4.2 Förderung nachbarschaftlicher Lösungen

Auch in Gebieten mit Eignung für die dezentrale Versorgung mit Wärmepumpen sollten Gebäudeeigentümer\*innen unterstützt werden.

Denkbar ist eine Förderung

- 1) Gemeinschaftlicher Feldtests zur Wärmepumpeneignung von Gebäuden innerhalb eines Quartiers, Straßenzugs, etc.
- 2) Gemeinsame Ausschreibungen/gemeinsamer Einkauf von Wärmepumpen oder Sanierungsmaßnahmen der privaten Gebäudeeigentümer\*innen, um Skaleneffekte zu nutzen und den Aufwand für den Einzelnen/die Einzelne zu reduzieren
- 3) Serieller Sanierungen/Sanierung mit vorgefertigten Bauteilen bei baugleichen/ähnlichen Gebäuden (dazu ist im Maßnahmenplan schon etwas drin)

Punkt 1) und 2) könnte über die Bonner Energieagentur (BEA) angeboten werden. Punkt 3) wäre eine finanzielle Förderung und könnte über das Förderprogramm abgedeckt werden. Gemeinschaftliche Sanierungsmaßnahmen sind auch für Gebiete mit Eignung für die zentrale Wärmeversorgung relevant und sollten auch dort ermöglicht werden.



### 3.5 Maßnahme zur Förderung der Wohnraumsuffizienz

#### 3.5.1 Ziel und Strategie

Eine Reduktion der beheizten Wohnfläche kann dabei helfen, sowohl Klima- als auch soziale Ziele zu erreichen. Haushalte mit großer Pro-Kopf-Wohnfläche sollten daher dabei unterstützt werden, ihre Wohnfläche zu verkleinern, zum Beispiel durch Umnutzungen des Wohnraumes oder den Umzug in kleineren Wohnraum. Nach erfolgter Umsetzung / Verkleinerung sind diese Haushalte finanziell entlastet, da weniger Unterhalts- und Energiekosten getragen werden müssen (soziale Wirkung). Außerdem steht der freigewordene Wohnraum anderen Nutzer\*innen zur Verfügung (soziale/ wohnungspolitische Wirkung). Je nach Art der Umsetzung sind weitere positive soziale Effekte möglich, zum Beispiel durch innovative Wohnformen, die Mithilfe im Haushalt für ältere Eigentümer\*innen ermöglichen. Durch die verbesserte Wohnraumnutzung werden die Emissionen pro Person durch die geringere Fläche reduziert und (ggf. andernorts) der Neubaubedarf verringert (Klimaschutz- und Umweltwirkung).

#### 3.5.2 Ausgangslage

Seit dem zweiten Weltkrieg steigt die absolute und die pro Person verbrauchte Wohnfläche in Deutschland stetig an. Dies führt dazu, dass Bemühungen um mehr Effizienz in Wohngebäuden und erzielte Erfolge durch die Zunahme der Fläche insgesamt konterkariert werden. Durch Sanierung erreichte Effizienzgewinne im Gebäudebestand werden durch die zunehmende beheizte Fläche aufgehoben – der gesamte Heizenergieverbrauch sinkt langsamer als es angesichts der Effizienzgewinne im Gebäudebestand möglich wäre. Außerdem „jeder bewohnte Quadratmeter Fläche in Gebäuden führt zu höherem Energieverbrauch, denn die Fläche wird beleuchtet, beheizt, mit Bodenbelag versehen und möbliert, muss gereinigt und instandgehalten werden (UBA 2024)“. Große Pro-Kopf-Wohnflächen sind daher Treiber verschiedener Umweltprobleme: Rohstoffverbrauch, Flächenverbrauch, Heizenergieverbrauch und damit Treibhausgas-Emissionen.

Ursache für diese Entwicklung ist neben steigendem Wohlstand und wachsenden Bedürfnissen vor allem der „Remanenzeffekt“: Ältere Menschen leben nach dem Auszug der Kinder allein oder zu zweit in Einfamilienhäusern oder großen Familienwohnungen. Oft sind diese Häuser oder Wohnungen nicht gut für das Leben im Alter geeignet: Sie sind in der Regel nicht barrierefrei und, aufgrund des Gebäudealters, häufig in schlechtem baulichem und energetischem Zustand. Der Instandhaltungs- und Unterhaltungsaufwand ist hoch. Aus bundesweiten Studien ist bekannt, dass ein Anteil der älteren Menschen, der etwa bei 20% liegt, mit dieser Situation unzufrieden ist und sich alternative Wohnmöglichkeiten, die besser ihren Bedürfnissen entsprechen, wünschen. (vgl. dazu Brischke et al. (2016); Sunderer et al. (2018); Kenkmann et al. (2023); WWF (2024). Zahlen zu Wohnwünschen älterer Menschen aus der Stadt Bonn sind nicht bekannt.

In Bonn beträgt die mittlere Pro-Kopf-Wohnfläche 43,9 m<sup>2</sup> pro Einwohner\*in (bei etwa 15 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche (Zensus 2022) und 335.975 Einwohner\*innen<sup>2</sup>). Das liegt unterhalb des nach der gleichen Methodik berechneten Mittelwertes für ganz Deutschland von 48,9 m<sup>2</sup> pro Kopf, jedoch deutlich oberhalb des Mittelwertes für Freiburg im Breisgau mit 40,8 m<sup>2</sup> pro Einwohner\*in, als Beispiel für eine ebenfalls wachsende Großstadt mit knappem Wohnraum und hohem

<sup>2</sup> Stand 31.12.2021; Stadt Bonn: <https://www2.bonn.de/statistik/default.asp?b203>

Mietpreisniveau. Aufgrund der größeren Dichte und des knapperen Wohnungsmarktes in wachsenden Städten sind dort die mittleren Pro-Kopf-Flächen in der Regel geringer als im bundesweiten Durchschnitt. Jedoch ist dies häufig auf Kosten der Familien der Fall, die in überbelegten Wohnungen wohnen, während Einfamilienhäuser und Familienwohnungen ebenfalls häufig von kleinen Haushalten genutzt werden. Zugleich fehlt es gerade in den Ballungsgebieten an Wohnraum. Die übliche Lösung heißt Neubau – mit entsprechendem Energie-, Ressourcen- und Flächenbedarf und damit einhergehenden Nutzungskonflikten.

Die Zahl der Gebäude mit Wohnraum in Bonn beträgt laut Zensus 2022 57.982, darunter sind 38.399 Ein- und Zweifamilienhäuser. Gleichzeitig sind mehr als die Hälfte aller 176.539 Haushalte Singlehaushalte, für die jedoch rein rechnerisch nur knapp 44.000 Ein- oder Zweizimmerwohnungen oder zur Verfügung stehen (Bundesstadt Bonn 2023).

Die Zahlen legen nahe, dass auch in der Stadt Bonn der Wohnraum ungleich verteilt ist, dass einer großen Zahl ineffizient genutzten Wohnungen überbelegte Wohnungen gegenüberstehen. Überträgt man bundesweite Ergebnisse zu den Wohnwünschen vor allem älterer Menschen auf die Stadt Bonn so gibt es auch in Bonn ein erhebliches Potenzial für eine Wohnraumsuffizienz, d.h. für eine Verringerung der Wohnraumnutzung pro Person. Zu Potenzialen von mehr Suffizienz beim Wohnen vgl. auch Bundesstadt Bonn (2022), Kap. 5.5.2.2.

Die Möglichkeiten dies umzusetzen sind je nach Ausgangslage vielfältig:

- Einfamilienhäuser können, bei Bedarf und Wunsch der Eigentümer\*innen, baulich geteilt werden und die neu entstandene Wohnung vermietet werden
- Bestehende, aber leerstehende Einliegerwohnungen können erneut einer Vermietung zugeführt werden
- Mietwohnungen können je nach Bedarf getauscht werden
- Alternative, kleinere und moderne Wohnungen können verstärkt zugebaut werden
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die flexibles Wohnen ermöglichen, können beitragen, Wohnalternativen zu schaffen.

### 3.5.3 Beschreibung

Einrichtung einer Wohn-Beratungsstelle, welche verschiedene Angebote kombiniert:

- Orientierungsberatung zum Wohnen im Alter
- Beratung zur baulichen Teilung von Einfamilienhäusern auch (pro-aktiv) zur Schaffung von 2 kleineren Wohneinheiten (in Kombination mit Sanierungsberatung); kombiniert mit einer Fördermittelberatung
- Beratung zur Untervermietung
- Einrichtung einer Wohnungstauschbörse mit Mitnahme der Nettokaltmiete (bei Ausgleich unterschiedlicher Wohnungsstandards), wenn eine große Wohnung (ab 3 oder 4 Zimmern) mit Altmietvertrag frei gemacht wird und stattdessen eine kleinere Wohnung angemietet wird



Häufig unterbleibt ein Wohnungswechsel, weil ein Neumietvertrag für eine kleine Wohnung in der Regel eine sehr viel höhere Quadratmetermiete aufweist als ein Altmietvertrag. Dadurch wird die kleinere Wohnung trotz der geringeren Größe am Ende teurer als die alte, deutlich größere Wohnung. Wird sowohl die alte als auch die neue von der gleichen Vermieterin vermietet, z. B. innerhalb einer Wohnungsbaugesellschaft, so ist die Mitnahme der Nettokaltmiete i. d. R. einfach zu organisieren. Der Vermieter profitiert von dem Freiwerden der größeren Wohnung, da er sie teurer neuvermieten kann. Gehören die Tauschwohnungen verschiedenen Eigentümer\*innen ist die Mitnahme der Nettokaltmiete in der Regel nicht möglich. Hier könnte die Stadt Bonn prüfen, ob entsprechende Ausgleichsmechanismen zwischen den verschiedenen Eigentümern möglich sind.

- Wohnungswechsel finden auch deswegen nicht statt, weil ältere Menschen in ihrem Quartier bleiben wollen. Insofern sollten Wohnungstauschmaßnahmen besonders, aber nicht nur, vor Ort und auf eine Nachbarschaft bezogen initiiert werden.
- Zusätzliche Unterstützung durch Zahlung einer Umzugsprämie und/oder organisatorischer Unterstützung des Umzugs.
- Kommunikation zum Thema, z. B. Sammlung und Kommunikation guter Beispiele für Suffizienz beim Wohnen
- Das Angebot der [Kontaktstelle Innovative Wohnformen](#) sollte an die Wohnberatung angedockt werden; bzw. umgekehrt.

### 3.5.4 Erste Handlungsschritte

- 1) Entwicklung eines Konzepts
- 2) Beschluss
- 3) Einrichtung
- 4) Öffentlichkeitswirksame Einrichtung der Beratungsstelle
- 5) Begleitende Evaluierung

Die Maßnahmenbeschreibung ist außerdem als Steckbrief im Anhang des Berichts eingefügt.

## 3.6 Klimabonus

Haushalte, die Leistungen nach Sozialgesetzbuch II (Bürgergeld, früher Arbeitslosengeld II und Sozialgeld), XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) oder nach Asylbewerberleistungsgesetz erhalten, werden bei ihren Wohn- und Heizkosten unterstützt. Kommunen und Bund übernehmen die Kosten der Unterkunft (KdU) und die Kosten der Heizung (KdH) in voller Höhe, sofern sie angemessen sind. Die Angemessenheit wird von den Kommunen anhand örtlicher Miet- und Heizspiegel festgelegt. Die Miet- und Heizspiegel berücksichtigen zu einem gewissen Grad die Ausstattung der Wohnung und bauliche Faktoren des Gebäudes.

Soweit die Heizkosten sich in dem nachvollziehbaren Rahmen bewegen, werden Heizkosten vollständig übernommen. Dadurch werden keine Anreize zum Energiesparen gesetzt, da Mieter\*innen von diesen Einsparungen nicht profitieren. Auch Vermieter\*innen haben häufig keine

Anreize, Gebäude, in denen Leistungsbeziehende wohnen, energetisch zu sanieren. Höhere Heizkosten in unsanierten Gebäuden können Vermieter\*innen problemlos weiterreichen, Erhöhungen der Kaltmiete nach Sanierung können jedoch gegebenenfalls zu Zahlungsproblemen bei den Mieter\*innen mit Leistungsbezug führen, wenn die Kaltmieten dann die Richtwerte übersteigen und nicht mehr von den Ämtern übernommen werden. Zwar soll laut Gesetz die Gesamtangemessenheit der Kosten als Summe aus Kosten für Unterkunft und Heizung geprüft werden, jedoch ist dies in der Praxis nicht immer der Fall. Leistungsbeziehende Haushalte, deren Unterkunftskosten nach Sanierung über dem Richtwert liegen, werden dann nach einer Schonfrist aufgefordert, ihre Kosten der Unterkunft zu senken, unabhängig davon, ob die Heizkosten nach Sanierung gesunken sind. Wichtig ist daher, vor allem im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen, künftig immer die Gesamtangemessenheit zu prüfen. Dies gilt für Mieterhöhungen nach Sanierungen in laufenden Mietverträgen wie auch für Neuanmietungen und damit für den Zugang zu saniertem Wohnraum (Schumacher et al. 2021; Schumacher und Noka 2021; Burger et al. 2022).

Der „Klimabonus“ versucht die genannten Defizite der „Übernahme der Kosten des Wohnraums...“ zu adressieren: Der Klimabonus berücksichtigt den energetischen Zustand eines Wohngebäudes in den Kosten der Unterkunft (Schumacher et al. 2021). Dabei wird die Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft bei einem Nachweis eines sehr guten energetischen Zustands des Gebäudes um einen sogenannten „Klimabonus“ erhöht. Dieser Nachweis wird meist durch die Vorlage eines Energieausweises des Gebäudes oder durch Vorlage von Informationen aus der Heizkostenabrechnung erbracht. Es soll Empfänger\*innen der Grundsicherung ermöglichen, in energetisch saniertem Wohnraum zu leben. Dieses Instrument wird von verschiedenen Kommunen (u. a. Berlin, Duisburg, Solingen und Paderborn, vgl. Anhang) bereits realisiert, allerdings in unterschiedlichen Ausgestaltungsformen.

Der Klimabonus selbst schafft keinen direkten Anreiz bei Vermietenden, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, weswegen die Klimaschutzwirkung als gering eingeschätzt wird. Aber die Existenz eines Klimabonus für Haushalte, die Transferleistungen beziehen, kann bei sozialorientierten Vermietenden (z. B. gemeinwohlorientierten Wohnungsbaugesellschaften) Hemmnisse mindern, Sanierungen durchzuführen, und führt damit zu positiven Klimaschutzwirkungen (Schumacher et al. 2021).

### **Beispiel: Der Berliner Klimabonus**

Anhand eines Energieausweises, der einen Endenergiewert der Wohnung von unter 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (mind. Energieeffizienzklasse C) nachweist, kann der Richtwert für angemessene Bruttokaltmieten (die Kosten der Unterkunft - KdU) bei Anmietungen überschritten werden. Der Klimabonus wurde anhand der Differenz der durchschnittlichen Heizkosten gemäß Bundesheizspiegel und den Heizkosten von Wohngebäuden mit einer Energieeffizienz von C und besser ermittelt. Die durchschnittlichen Heizkosten betrugen zwischen 14 und 22 € pro Quadratmeter und Jahr (BMU 2018) und die Heizkosten für Wohngebäude mit Energieeffizienz C und besser 8 € pro Quadratmeter und Jahr (gemäß Verbraucherzentrale) (Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales 2021). Somit ist eine Ersparnis von mindestens 6 € pro Quadratmeter und Jahr zu erwarten bzw. 0,50 € monatlich pro Quadratmeter. Der Klimabonus berechnet sich dementsprechend anhand der angemessenen Wohnfläche und beträgt monatlich zwischen 25 € bei einer Bedarfsgemeinschaft (BG) von 1 Person und 51 € bei einer BG von 5 Personen. (ebd.)



## Literaturverzeichnis

- AGFW - Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK; BDEW - Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft; VKU - Verband Kommunalen Unternehmen (2025): Preistransparenzplattform Fernwärme, waermepreise.info. Energieeffizienzverband für Wärme, Kälte und KWK; Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft und Verband Kommunalen Unternehmen (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.waermepreise.info/>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- BMU - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2018): Heizspiegel für Deutschland 2018. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.heizspiegel.de/fileadmin/hs/heizspiegel-2018/Heizspiegel-fuer-Deutschland-2018.pdf>, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- BMWSB - Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hg.) (2022): Jährliche Berichterstattung zum Fördergeschehen (Förderzusagen), (Anlage 5 (zu Artikel 13)), Kalenderjahr 2021. Berlin. Online verfügbar unter verfügbar auf Anfrage.
- BonnNetz (Hg.) (2025): Die kommunale Wärmeplanung auf Basis eines digitalen Zwillings, Bestands- und Potenzialanalyse. Teil 1. Stadtwerke Bonn. Online verfügbar unter <https://www.bonn.de/medien-global/programmbuero-klimaneutrales-bonn-2035/01-Bestands-und-Potenzialanalyse-Teil-1.PDF>, zuletzt geprüft am 03.06.2025.
- Braungardt, S.; Kenkmann, T.; Schumacher, K.; Bei der Wieden, Malte; Cludius, J.; Claas-Reuther, J. (2024): Sozialgerechte Förderung für energetische Sanierungen im Mietwohnbereich. Deutscher Mieterbund; Averdung Ingenieure & Berater. Öko-Institut (Hg.). Freiburg. Online verfügbar unter <https://www.oeko.de/publikation/sozialgerechte-foerderung-fuer-energetische-sanierungen-im-mietwohnbereich/>, zuletzt geprüft am 02.05.2025.
- Brischke, L.-A.; Leuser, L.; Duscha, M.; Thomas, S.; Thema, J.; Spitzner, M.; Kopatz, M.; Baedeker, Carolin; Lahusen, M.; Ekardt, Felix, Beeh, Martin (2016): Energiesuffizienz - Strategien und Instrumente für eine technische, systemische und kulturelle Transformation zur nachhaltigen Begrenzung des Energiebedarfs im Konsumfeld Bauen / Wohnen, Endbericht. Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg; Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie; Universität der Künste Berlin; Forschungsstelle Nachhaltigkeit und Klimapolitik. Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (Hg.). Heidelberg. Online verfügbar unter <https://www.ifeu.de/publikation/energiesuffizienz-strategien-und-instrumente-fuer-eine-technische-systemische-und-kulturelle-transformation-zur-nachhaltigen-begrenzung-des-energiebedarfs-im-konsumfeld-bauen-wohnen/>, zuletzt geprüft am 07.02.2024.
- Bundesagentur für Arbeit (2025): Einkommen mit Bürgergeld ergänzen. Bundesagentur für Arbeit (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.arbeitsagentur.de/arbeitslos-arbeit-finden/buergergeld/finanziell-absichern/einkommen-ergaenzen>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- Bundesstadt Bonn (2025): Strukturdatenatlas Bundesstadt Bonn. Bundesstadt Bonn (Hg.). Online verfügbar unter <https://www2.bonn.de/statistik/Strukturdatenatlas/>, zuletzt aktualisiert am 04.02.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- Bundesstadt Bonn (Hg.) (2022): Klimaplan 2035 für die Bundesstadt Bonn - Klimaneutralitäts-Strategie für die Gesamt-Stadt Bonn, Band 1. Gertec; Jung Stadtkonzepte; Wuppertal Institut. Online verfügbar unter <https://gruene-bonn.de/fraktion-klimaplan/wp->

content/uploads/sites/11/2023/08/1\_Klimaplan\_Band1\_Strategie.pdf, zuletzt geprüft am 04.05.2025.

Bundesstadt Bonn (Hg.) (2023): Bevölkerungsstatistik 2022, Bevölkerung in der Bundesstadt Bonn. Online verfügbar unter <https://www2.bonn.de/statistik/dl/ews/Bevoelkerungsstatistik2022.pdf>, zuletzt geprüft am 04.05.2025.

Burger, A.; Lünenbürger, B.; Tews, K.; Weiß, J.; Zschüttig, H. (2022): CO<sub>2</sub>-Bepreisung im Verkehrs- und Gebäudebereich sozialverträglich gestalten, Herausforderungen, Strategien, Instrumente. Unter Mitarbeit von Frey, K.; Hendzlik, M.; Herbstritt, C.; Kühleis, C.; Lange, M. et al. (Climate Change, 47/2022). Umweltbundesamt (Hg.). Dessau-Roßlau.

Deutscher Caritasverband (2025): Haben Bafög-Empfänger Anspruch auf SGB-II-Leistungen? Deutscher Caritasverband (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.caritas.de/neue-caritas/heftarchiv/jahrgang2015/artikel/haben-bafoeg-empfaenger-anspruch-auf-sgb-ii-leistungen>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.

easymap explorer (2025): Energieatlas Bonn. Online verfügbar unter <https://www.easymap-explorer.de/view/76f5939e-f60b-4268-8ee8-27e2ca3feda5#vc=50.7388;7.0868;14?ct=1?tc=1?L0=131?L1=00.7?L2=00.7?L3=00.7?L4=00.7?L5=00.7?L6=00.7?L7=00.7?L8=00.7?L9=00.7?L10=00.7?L11=00.7?L12=00.7?L13=00.7?L14=00.7?L15=00.7?L16=00.7?L17=00.7?L18=10.7?L19=10.5>, zuletzt aktualisiert am 02.05.2025, zuletzt geprüft am 02.05.2025.

Fiedler, S.; Peiseler, F.; Maier, M.; Cludius, J.; Graichen, J.; Schumacher, K.; Healy, S. (2024): CO<sub>2</sub>-Preis in Deutschland - Umsetzung des ETS II und des Klima-Sozialfonds in Deutschland. Studie für Klima-Allianz Deutschland (Studie, 2/2024). Forum Ökologisch-Soziale Marktwirtschaft; Öko-Institut. Online verfügbar unter [https://www.germanwatch.org/sites/default/files/202402\\_ets2\\_klimasozialfonds.pdf](https://www.germanwatch.org/sites/default/files/202402_ets2_klimasozialfonds.pdf), zuletzt geprüft am 13.09.2024.

General-Anzeiger Bonn (01.10.2024): Zahl der Inhaber von Bonn-Ausweisen wächst erheblich, Sozialpolitik. In: *General-Anzeiger Bonn*, 01.10.2024. Online verfügbar unter [https://ga.de/bonn/stadt-bonn/zahl-der-inhaber-von-bonn-ausweisen-waechst-erheblich\\_aid-119539137](https://ga.de/bonn/stadt-bonn/zahl-der-inhaber-von-bonn-ausweisen-waechst-erheblich_aid-119539137), zuletzt geprüft am 04.05.2025.

General-Anzeiger Bonn (15.03.2024): Bonn verliert in den nächsten Jahren Tausende Sozialwohnungen, Verschärfung für den Wohnungsmarkt. In: *General-Anzeiger Bonn*, 15.03.2024. Online verfügbar unter [https://ga.de/bonn/stadt-bonn/bonn-fehlende-sozialwohnungen-verschaerfen-wohnungsmarkt\\_aid-108919959](https://ga.de/bonn/stadt-bonn/bonn-fehlende-sozialwohnungen-verschaerfen-wohnungsmarkt_aid-108919959), zuletzt geprüft am 04.05.2025.

Holm, A.; Regnault, V.; Sprengholz, M.; Stephan, M. (2021): Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten (Working Paper Forschungsförderung, 222). Hans Böckler Stiftung (Hg.). Online verfügbar unter [https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008072](https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008072), zuletzt geprüft am 15.02.2024.

Kenkmann, T.; Fischer, C.; Gargya, D. (2023): Leeres Nest - Neuer Start?, Wohnraum im Einfamilienhausbestand erschließen. Öko-Institut (Hg.). Online verfügbar unter [https://www.zukunftsstadt-stadtlandplus.de/files/zukunftsstadt-stadtlandplus/lesetipps/20231205\\_%C3%96ko-Institut\\_2023\\_Wohnraum-im-Einfamilienhausbestand-erschliessen.pdf](https://www.zukunftsstadt-stadtlandplus.de/files/zukunftsstadt-stadtlandplus/lesetipps/20231205_%C3%96ko-Institut_2023_Wohnraum-im-Einfamilienhausbestand-erschliessen.pdf), zuletzt geprüft am 21.05.2024.

MHKBD - Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (2024): Wohnraumförderung für den Bau von Mietwohnungen, Ein Baustein des

- Wohnraumförderprogramms 2023–2027. Förderung für die Neuschaffung von qualitativem, energieeffizientem und barrierefreiem Wohnraum, der gleichzeitig bezahlbar ist. Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.mhkbd.nrw/foerderprogramme/wohnraumfoerderung-fuer-den-bau-von-mietwohnungen>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- Piekarz, P. (07.01.2025): Wohngeldtabelle 2025 - Mindesteinkommen & Einkommensgrenze. In: *wohngeld.org*, 07.01.2025. Online verfügbar unter [https://www.wohngeld.org/einkommen/#Monatliche\\_Einkommensgrenzen\\_nach\\_Mietstufen](https://www.wohngeld.org/einkommen/#Monatliche_Einkommensgrenzen_nach_Mietstufen), zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- rappel (2017): Ville de Lille et médiation bailleur / locataire, réseau Cler. rappel (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.precarite-energie.org/ville-de-lille-et-mediation-bailleur-locataire>, zuletzt aktualisiert am 30.11.2017, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- réseau Cler (2018): Précarité énergétique: Lille accompagne les locataires du parc privé. réseau Cler (Hg.). Online verfügbar unter <https://cler.org/a-lille-la-mediation-pour-accompagner-les-locataires-du-parc-prive/>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- Schumacher, K.; Hünecke, K.; Braungardt, S.; Cludius, J.; Köhler, B.; Liste, V.; Noka, V. (2021): Verteilungswirkungen ausgewählter klimapolitischer Maßnahmen im Bereich Wohnen, Gefördert durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS). Öko-Institut (Hg.). Berlin. Online verfügbar unter [https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Verteilungswirkungen-ausgewaehlter-klimapolitischer-Massnahmen-im-Bereich-Wohnen\\_Oeko-Institut.pdf](https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Verteilungswirkungen-ausgewaehlter-klimapolitischer-Massnahmen-im-Bereich-Wohnen_Oeko-Institut.pdf), zuletzt geprüft am 13.09.2024.
- Schumacher, K.; Noka, V. (2021): Sozialverträgliche Wärmewende in Berlin, Herausforderungen und Lösungen für Haushalte mit geringem Einkommen (Wissen. Wandel. Berlin. Report, 14). Öko-Institut (Hg.). Berlin. Online verfügbar unter [https://www.ecornet.eu/fileadmin/ecornet/user\\_upload/Ecornet\\_Berlin/EcornetBerlin\\_Report14\\_Sozialvertraegliche\\_Waermewende\\_Berlin\\_-\\_Haushalte\\_mit\\_geringem\\_Einkommen.pdf](https://www.ecornet.eu/fileadmin/ecornet/user_upload/Ecornet_Berlin/EcornetBerlin_Report14_Sozialvertraegliche_Waermewende_Berlin_-_Haushalte_mit_geringem_Einkommen.pdf), zuletzt geprüft am 17.12.2021.
- Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (2021): Anlage 1 AV Wohnen, Konzept zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft (Bruttokaltmieten) gemäß Nummer 3.2. Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (Hg.). Online verfügbar unter [https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av\\_wohnen\\_anlage1-571941.php](https://www.berlin.de/sen/soziales/service/berliner-sozialrecht/kategorie/ausfuehrungsvorschriften/av_wohnen_anlage1-571941.php), zuletzt aktualisiert am 01.02.2021, zuletzt geprüft am 01.02.2021.
- Statista (2024): Preis für Fernwärme nach Anschlusswert in Deutschland bis 2024. Statista (Hg.). Online verfügbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/250114/umfrage/preis-fuer-fernwaerme-nach-anschlusswert-in-deutschland/>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- Sunderer, G.; Birzle-Harder, B.; Stieß, I. (2018): Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse von Zielgruppen für eine effiziente Wohnflächennutzung - Ergebnisse einer standardisierten Befragung. Chartbericht. Frankfurt / M. Online verfügbar unter <https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/LebensRaeume-standardisiert.pdf>.
- SWB Energie und Wasser (2025): Sehr gute Plätze für Bonner Fernwärmepreise - SWB Energie und Wasser - Stadtwerke-Bonn - SWB Energie und Wasser - Stadtwerke Bonn. SWB Energie und Wasser (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.stadtwerke-bonn.de/fuer-zuhause/unternehmen/aktuelles/einzelansicht/sehr-gute-plaetze-fuer-bonner-fernwaermepreise/>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.

- UBA - Umweltbundesamt (2024): Wohnfläche. Umweltbundesamt (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#entwicklung-von-bevolkerung-und-wohnungsbestand-in-bundeslandern-unterschiedlich>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- Ulmen, C.; Klitzke, L. (2025): Gemeinsam Heizen, Energiegemeinschaften in der Nachbarschaft. Bauen und Sanieren Kompakt 2025. Veranstalter: Bonner Energie Agentur, 17.03.2025. Online verfügbar unter <https://www.youtube.com/watch?v=FZY2KdFPRkc>, zuletzt geprüft am 04.04.2025.
- Verbraucherzentrale (2025): Unterstützung bei hohen Heizkosten: Ihr Recht auf Sozialleistungen. Verbraucherzentrale (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.verbraucherzentrale.de/aktuelle-meldungen/geld-versicherungen/unterstuetzung-bei-hohen-heizkosten-ihr-recht-auf-sozialleistungen-77998>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.
- WWF (2024): Wohnungstausch bietet Vorteile für Menschen, Klima- und Ressourcenschutz, WWF-Impulspapier. WWF (Hg.). Online verfügbar unter <https://www.wwf.de/2024/november/wwf-impulspapier-wichtige-massnahmen-wie-wohnungstausch-koennten-zwei-millionen-menschen-ein-zuhause-geben>, zuletzt aktualisiert am 04.05.2025, zuletzt geprüft am 04.05.2025.

## Anhang

### Anhang I. Stadt Bonn – Sozial gerechte Wärmeplanung. Ergebnisse der Recherche in anderen Städten