

## POLICY BRIEF 04/2025

# Social Contracting

## CO<sub>2</sub>-freie, faire Wärme und effiziente Gebäude für alle

Die Wärmewende in Deutschland kommt nicht mit der erforderlichen Dynamik voran. Insbesondere niedrige Modernisierungsraten und steigende Energiekosten belasten Haushalte, mit geringem Einkommen bzw. deren Einkommen oft unter 40.000 € pro Jahr liegt. Genau dort stellt die Wärmewende eine besondere Herausforderung dar: Diese Haushalte befinden sich überwiegend in unsanierten Gebäuden, mit hohen Energieverbrauchswerten und überdurchschnittlich hohen Energiekosten. Eine doppelte Belastung, die sowohl Eigentümer als auch Mietende vor finanzielle Herausforderungen stellt.



\*DIW (Quelle: [Link](#))



### Niedrige Sanierungsraten:

Gebäude und Heizungsanlagen werden zu selten modernisiert und der Umstieg auf CO<sub>2</sub>-freie Wärme erfolgt viel zu langsam.



### Hohe Energiekosten:

Haushalte mit geringem Einkommen in wenig effizienten Gebäuden sind durch hohe Heizkosten überproportional finanziell belastet (bis zu 30 % ihres Einkommens, vgl. [DIW](#)).



### Finanzielle Hürden:

Eigentümer müssen hohe Anfangsinvestitionen stemmen, während Mietende oft die Kostensteigerungen infolge von Umlagen tragen – ein Zustand, der den sozialen Zusammenhalt untergräbt.

**Social Contracting** ist ein innovativer Fördermechanismus, der gezielt einkommensschwache Haushalte unterstützt, indem er energetische Modernisierungen von Gebäuden mit einer CO<sub>2</sub>-freien Wärmeversorgung kombiniert. Durch den Einsatz von Energiedienstleistern werden Investitionskosten übernommen, während Investitionskostenzuschüsse aus dem Europäischen Social Climate Fund die Finanzierung über den Wärmepreis ratierlich und die Wärmeversorgung kostenneutral gestalten. So bleibt die Warmmiete auch nach den Modernisierungsmaßnahmen bezahlbar, was den Weg zu einer sozial gerechten Wärmewende ebnet und zur Erreichung der Klimaziele beiträgt.



# Effizienz und erneuerbare Wärme für alle. Eine Lösung: Social Contracting



## FÜR WEN?

### Zielgruppe

Einkommensschwache Haushalte, die in unsanierten Gebäuden leben und unter hohen Energiekosten leiden, sollen in den Mittelpunkt der Wärmewende gestellt werden.



## WER MACHT'S?

### Unterstützung durch Energiedienstleister als professionelle Umsetzende

Vermietende, die an der Modernisierung ihrer Gebäude und Heizungsanlagen interessiert sind, holen gezielt Angebote von Wärmeversorgern und Energiedienstleistern ein. Diese übernehmen die Investitionskosten, sodass Vermieter nicht durch hohe Einmalinvestitionen belastet werden. Dies beschleunigt die Sanierung und macht den Umstieg auf erneuerbare Wärme für alle Beteiligten attraktiver.



## WIE FUNKTIONIERT'S?

### Kostenermittlung & Ratenfinanzierung

1. Kosten der Modernisierungsmaßnahmen werden ermittelt.
2. Finanzierung dieser Investitionskosten kann über den monatlichen Wärmepreis abgebildet werden.
3. Durch Investitionskostenzuschüsse aus dem Europäischen Social Climate Fund kann der Grundpreis der Wärme abgesenkt werden: Es bleibt für Mietende mit geringem Einkommen bezahlbar.

## GOLDENE REGEL: KEINE ZUSATZBELASTUNG

Klare und verbindliche Spielregeln garantieren, dass die Gesamtkosten – bestehend aus Kaltmiete und Betriebskosten – stets unter Kontrolle bleiben.

Diese Regel verhindert, dass die Investitionskosten der Modernisierungsmaßnahmen zu einer Erhöhung der Warmmiete führen. So wird langfristig sichergestellt, dass die Modernisierung nicht zu einer zusätzlichen finanziellen Belastung für einkommensschwache Haushalte wird.



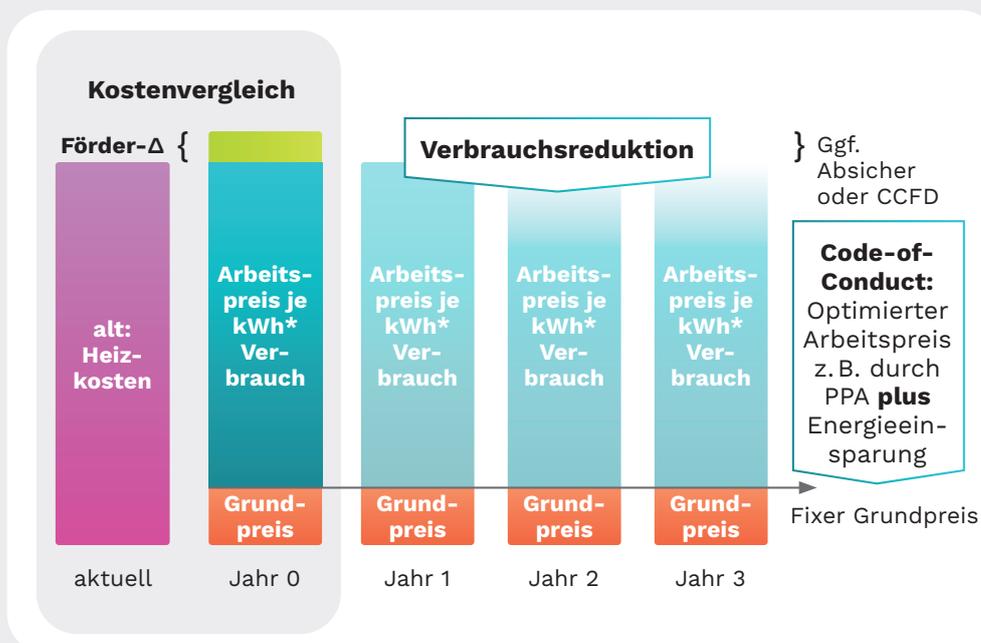
# Social Contracting: Energieeffizienz und bezahlbares Wohnen geht zusammen.

## DER MECHANISMUS: RATENFINANZIERUNG MIT FÖRDERUNG

Der Wärmepreis setzt sich zusammen aus dem **Grundpreis** und dem **Arbeitspreis**. Durch die Finanzierung der Investitionskosten über den Wärmepreis können die Kosten der Modernisierung über mehrere Monate gestreckt werden und erhöhen den Arbeitspreis.

Durch einen Investitionskostenzuschuss kann der Grundpreis des Wärmepreises gesenkt werden.

Ergebnis: Die Heizkosten der Mietenden bleiben mit Energieeffizienzmaßnahmen gleich.



Quelle: Eigene Darstellung

## Wie kommt der Zuschuss bei denen an, die es wirklich brauchen?

Die Fördermittel für die Investitionskostenzuschüsse werden unter der Voraussetzung von zwei Dingen ausgezahlt: **Zweckbindung und Entlastung für Mietende mit geringem Einkommen**.

Um die Mehrkosten, die durch Modernisierungsmaßnahmen entstehen, auszugleichen, beantragt die Vermietung Zuschüsse aus dem Europäischen Social Climate Fund. Diese Zuschüsse sind zweckgebunden: sie dürfen ausschließlich für Maßnahmen eingesetzt werden, die sicherstellen, dass die Warmmiete trotz der Investition während der Vertragslaufzeit kostenneutral bleibt. So wird verhindert, dass Mieter mit geringem Einkommen durch Sanierungsmaßnahmen finanziell zusätzlich belastet werden.

Nachweis der Zielgruppenzugehörigkeit, Absicherung über Mieterwechsel hinaus: Um möglichst einfach sicherzustellen, dass die Unterstützung denjenigen zugutekommt, die sie am dringendsten benötigen, legen die Vermietungen entsprechende Nachweise vor. Die Nachweise können Wohnberechtigungsscheine, Quartiersmietenspiegel oder Nachweise zum Einkommen sein. Diese Nachweise bleiben bei einem Mieterwechsel gültig und sichern langfristig die Bezahlbarkeit der Wärmewende in dieser Wohnung ab.

# Wem nutzt Social Contracting: Ganzheitlicher Nutzen und Impact



## MIETENDE:

**Entlastung von Zusatzkosten:** Durch die ratierliche Finanzierung und den Investitionskostenzuschuss aus dem Europäischen Social Climate Fund bleiben Warmmieten bezahlbar, selbst nach umfassenden Modernisierungen.

**Kostensparnis:** Die durchgeführten Maßnahmen werden kontinuierlich überwacht, sodass tatsächliche Einsparungen bei den Energiekosten erzielt werden.

## VERMIETENDE:

**Modernisierung und Sanierung ohne Risiko:** Die Übernahme der Investitionskosten durch Energiedienstleister ermöglicht Modernisierungen ohne hohe Erstinvestitionen.

**Ratenzahlung:** Die Kosten werden über den Wärmepreis ratierlich finanziert, was das Investitionsrisiko minimiert.

**Finanzierungszuschüsse:** Mittel aus der Gebäudeförderung BEG werden durch gezielte Zuschüsse aus dem Europäischen Social Climate Fund ergänzt.



## GESELLSCHAFT:



**Erhöhung der Energieeffizienz in Gebäuden:** Das Konzept fördert den flächendeckenden Ausbau erneuerbarer Wärme und trägt dazu bei, die Modernisierungsrate im Gebäudebestand zu erhöhen.

**Klimaziele erreichen:** Durch den verstärkten Einsatz von CO<sub>2</sub>-freier Wärme leistet Social Contracting einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

**Soziale Gerechtigkeit:** Die gezielte Unterstützung ein- kommensschwacher Haushalte stärkt den sozialen Zusammenhalt und mindert die finanzielle Belastung der Betroffenen.

## DENEFF EDL\_HUB gGmbH

Kontakt: Rüdiger Lohse (ruediger.lohse@edlhub.org), Valentina Fröhlich (valentina.froehlich@edlhub.org), René Scharr-Hohegger (rene.scharr-hohegger@edlhub.org)

DENEFF EDL\_HUB gGmbH, Alt-Moabit 103 | 10559 Berlin | Registrierter Interessenvertreter: R002507