FÖRDERUNG · BEG EINZELMASSNAHMEN

Vermieter: Förderung nutzen und Kosten umlegen

Stand 04.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Was heißt das für Sie?

Vermieten Sie, können Sie die Grundförderung von 30 % für die Heizung und 15 % für Einzelmaßnahmen nutzen. Klimageschwindigkeits- und Einkommensbonus gibt es nur bei Selbstnutzung. Auf die Miete dürfen Sie jährlich 8 % der Modernisierungskosten umlegen, erhaltene Zuschüsse ziehen Sie vorher ab.

Auch vermietete Objekte sind förderfähig — mit einigen Besonderheiten.

Was Vermieter bekommen

Die Grundförderung von 30 Prozent für die Heizung und 15 Prozent für Einzelmaßnahmen gilt unabhängig davon, ob Sie selbst wohnen.

Nicht verfügbar sind der Klimageschwindigkeitsbonus und der Einkommensbonus — beide setzen Selbstnutzung voraus.

Umlage auf die Miete

Nach § 559 BGB dürfen Sie 8 Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Miete umlegen. **Erhaltene Zuschüsse müssen Sie vorher abziehen.** Sie legen also nur Ihren tatsächlichen Eigenanteil um.

Für den Heizungstausch gilt eine Sonderregel (§ 559e BGB): Wer dafür eine öffentliche Förderung in Anspruch nimmt, darf 10 Prozent der Kosten umlegen — allerdings erst nach Abzug der Förderung und eines pauschalen Abzugs von 15 Prozent für ersparte Erhaltungskosten. Seit dem Inkrafttreten des Gebäudemodernisierungsgesetzes am 29.07.2026 gilt diese 15-Prozent-Pauschale nicht, soweit Kosten durch den Einbau einer mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas betriebenen Heizung (§ 43 GModG) entstanden sind (§ 559e Abs. 2 Satz 2 BGB); der Erhaltungsanteil ist dann nach § 559 Abs. 2 BGB zu ermitteln. Bei Wärmepumpen ist die volle Umlage nur möglich, wenn ein Fachunternehmen eine Jahresarbeitszahl von mindestens 2,5 nachweist (§ 559f BGB; Ausnahmen u. a. für nach 1996 errichtete Gebäude oder bei einer Vorlauftemperatur von höchstens 55 °C); sonst ist nur die Hälfte der Kosten umlagefähig.

Entscheidend ist die eigene Kappungsgrenze für die Heizungsmodernisierung: Die Miete darf dadurch innerhalb von sechs Jahren um höchstens 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat steigen. Die allgemeine Kappungsgrenze von 3 Euro je Quadratmeter (bei Mieten unter 7 Euro: 2 Euro) gilt für andere Modernisierungen.

Die Rechnung wird dadurch anders

Ein Beispiel: Wärmepumpe für 26.000 Euro, Förderung 30 Prozent = 7.800 Euro. Es bleiben 18.200 Euro, abzüglich 15 Prozent Erhaltungsanteil (2.730 Euro) sind 15.470 Euro umlagefähig. Davon 10 Prozent = 1.547 Euro jährlich, also rund 129 Euro monatlich.

Bei einer 80-Quadratmeter-Wohnung wären das rund 1,61 Euro je Quadratmeter — die Kappungsgrenze von 0,50 Euro erlaubt aber nur 40 Euro Mieterhöhung im Monat. Lassen Sie eine Mieterhöhung nach Modernisierung vor dem Versand rechtlich prüfen.

Steuerlich

Anders als Selbstnutzer können Sie die Kosten als Werbungskosten geltend machen: Erhaltungsaufwand sofort, Herstellungsaufwand über die Abschreibung. Der Zuschuss mindert die Bemessungsgrundlage.

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG steht Vermietern **nicht** zu — sie gilt nur für selbstgenutztes Wohneigentum.

Bei mehreren Wohneinheiten

Die Förderhöchstbeträge steigen mit der Zahl der Wohnungen: 28.000 Euro für die erste, danach gestaffelt weniger. Bei der Beratungsförderung sind es 850 statt 650 Euro ab drei Einheiten.

Das macht Mehrfamilienhäuser bei kaum höherem Beratungsaufwand attraktiver als Einfamilienhäuser.

Für Mehrfamilienhäuser lohnt sich die Beratung besonders — höhere Fördergrenzen bei ähnlichem Aufwand.

eb-klein-service.de/kontakt/

Quelle: BEG-EM-Richtlinie · § 559 BGB · § 35c EStG
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/vermieter-foerderung-nutzen-kosten-umlegen/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.