

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft 2026

Das Immobilienjahr 2026 wird geprägt sein von den zahlreichen bekannten und noch kommenden Gesetzesänderungen und einer geänderten Förderkulisse sowie den weiteren Ausrichtungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland und der EU. Nachfolgend erhalten Sie in einer thematischen Übersicht die bekannten und geplanten Änderungen für das Jahr 2026 mit einer Einschätzung zu den Auswirkungen auf Mieter, Eigentümer und weitere Akteure der Immobilienbranche (Stand 18.1.2026).

1. Energiegesetze und Klimaschutz

Die Bundesregierung will das „Heizungsgesetz“ (GEG-Novelle 2024) abschaffen, konkrete Informationen dazu liegen bisher nicht vor. Damit fehlt die notwendige Planungssicherheit für die künftige Wärmeversorgung des Gebäudebestandes.

Bis zum 12.1.2026 mussten alle Bleileitungen und auch Teilstücke vollständig entfernt oder stillgelegt werden gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV). Eigentümer und Vermieter stehen in der Pflicht, bei Verstößen drohen Bußgelder von bis zu 25.000 EUR. Verkäufer einer Wohnimmobilie trifft eine Offenbarungspflicht, wenn die Trinkwasserleitungen aus Blei bestehen. Verschweigt der Verkäufer dies, kann er zum Schadensersatz verpflichtet sein.

Bis zum 31.5.2026 muss die Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) in deutsche Gesetzgebung umgesetzt werden. Ziel der EPBD ist, dass der Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestandes prozentual bis 2030 bzw. weiter bis 2035 sinken muss. Für Nichtwohngebäude werden Sanierungspflichten ab 2030 eingeführt. Des Weiteren enthält die EPBD neue Vorgaben zu Solarpflichten, Gebäudeautomation und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Ferner plant die EU eine Standardisierung und Weiterentwicklung der Energieausweise.

Bis zum 30.6.2026 müssen Kommunen mit über 100.000 Einwohnern Wärmepläne erstellen laut Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmegesetz) als Planungsgrundlage für die Immobilieneigentümer. Für Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern gilt diese Pflicht bis zum 30.6.2028.

Bis zum 31.12.2026 müssen gemäß Heizkostenverordnung (HKVO) alle Wohngebäude mit fernablesbaren Messgeräten ausgerüstet sein. Ab Januar 2027 gilt eine generelle Pflicht zur Bereitstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen („UVI“), um die Mieter monatlich zu informieren, sonst drohen Mietminderungsrechte. Eine Heizkostenabrechnung muss weiterhin jährlich erfolgen.

2. Mietrecht

Noch in 2025 wurde die Mietpreisbremse verlängert bis zum 31.12.2029. Die Regelung erlaubt es den Ländern, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen bei Neuvermietungen die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, mit Ausnahmen für Neubauten ab 2014.

Ab dem 1.1.2026 reicht auch bei Altverträgen im Gewerbemietrecht die Textform anstelle der Schriftform, die entsprechende Übergangsregelung endete am 31.12.2025.

Die Bundesregierung plant für 2026 Änderungen bei Indexmiet- sowie Kurzzeitmietverträgen und beim möblierten Wohnen. Vermieter müssen daher damit rechnen, dass sich der rechtliche Rahmen in

diesen Bereichen spürbar verändert:

- So sollen Indexmieten künftig begrenzt werden, damit bei hoher Inflation die Mietsteigerungen geringer ausfallen. Für Vermieter bedeutet dies, dass Anpassungen aus Indexmietverträgen 2026 voraussichtlich einer gesetzlichen Obergrenze unterliegen werden.
- Hinsichtlich Kurzzeitmietverträgen wie z.B. über die Airbnb-Plattform ist die EU-Verordnung (EU) 2024/1028 in deutsches Recht umzusetzen. Dabei soll den zuständigen Behörden über die Schaffung einer digitalen Infrastruktur der Zugriff auf die Buchungsdaten der Online-Plattformen erleichtert werden.
- Bei möbliertem Wohnraum sollen Obergrenzen für Mietzuschläge verbindlich werden.
- Eine Expertenkommission prüft im Auftrag der Bundesregierung, ob Verstöße gegen die Mietpreisbremse mit einem Bußgeld geahndet werden sollen.

3. Wohnungsbau und Eigentumsförderung

Im Oktober 2025 hat die Bundesregierung den „Bauturbo“ gestartet mit befristeten Sonderregelungen im Baugesetzbuch (BauGB). Die Sonderregelungen sollen dafür sorgen, dass schneller geplant, genehmigt und gebaut werden kann. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Kommunen als verantwortliche Baugenehmigungsbehörden von diesen Optionen Gebrauch machen werden.

Ebenfalls im Oktober 2025 wurde das KfW-Förderprogramm „Jung kauft Alt“ aktualisiert zur Unterstützung von Familien beim Erwerb von Wohneigentum im Bestand und zur gleichzeitigen energetischen Ertüchtigung von Bestandsimmobilien.

Seit Dezember 2025 fördert die Bundesregierung wieder den Neubau von Effizienzhäusern mit dem Standard EH 55 mit 800 Millionen EUR. Das sind Gebäude, die 55 % der Energie eines Standardhauses verbrauchen. Voraussetzung ist neben dem Standard EH 55, dass die Wärme zu 100 % mit erneuerbaren Energien erzeugt wird. Das Neubau-Programm „Wohneigentum für Familien“ wird in 2026 fortgeführt. Gefördert wird der Neubau bzw. Ersterwerb von Häusern und Wohnungen, die die Anforderungen eines „klimafreundlichen Wohngebäudes“ erfüllen.

Ab Sommer 2026 sollen Eigentümer von Büros und anderen Nichtwohngebäuden zinsverbilligte Darlehen erhalten, wenn sie Wohnraum durch Umnutzung schaffen. Mit dem Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ sollen finanzielle Anreize gesetzt werden, nicht benötigte Nichtwohngebäude zu Wohnraum umzubauen.

4. Jahressteuergesetz 2026

Das Jahressteuergesetz bringt wieder einige Änderungen, u.a.:

- Rentner können bis zu 2.000 EUR steuerfrei hinzuverdienen, was Anreize schafft, auch nach dem Erreichen des Rentenalters weiterzuarbeiten („Aktivrente“).
- Ab dem 1. Januar 2026 wird die Entfernungspauschale für Pendler auf 0,38 Cent pro Kilometer ab dem ersten Kilometer angehoben.
- Die Umsatzsteuer für gastronomische Dienstleistungen wird dauerhaft auf 7 % gesenkt.

5. Bürokratieentlastungsgesetz 2026

Die für die Immobilienwirtschaft relevantesten Regelungen ab 2026 werden vorbehaltlich der noch erforderlichen Zustimmung des Bundesrates sein:

- Das Heizungslabel im Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz soll abgeschafft werden.
- Die Einführung von „digitalen“ Notarverträgen soll einen schnelleren Vollzug von Grundstücksgeschäften ermöglichen.
- Die Zwangsvollstreckung wird digitaler, sodass der postalische Versand von Vollstreckungstiteln und weiteren Schriftstücken entfällt.
- Einführung eines Gebäudetyp E im Baugesetzbuch, sodass von gesetzlich nicht zwingenden technischen Standards sowie Komfort- und Ausstattungsstandards künftig leichter abgewichen werden kann.
- Durch eine zweite Novelle soll das Baugesetzbuch (BauGB) zur Beschleunigung des Bauens grundlegend reformiert werden.
- Einführung eines Beschleunigungsgesetzes für den Mobilfunk- und Glasfaserausbau in der Fläche (TKG-Novelle), insbesondere hinsichtlich Glasfaser in Gebäuden zum Abbau von Ausbauhindernissen und Bürokratie.
- Novellierung der AVBFernwärmeV und Entlastung der Wärmenetzbetreiber sowie Immobilienwirtschaft als auch Erhöhung der Transparenz in der Fernwärme.
- Die Möglichkeit zur digitalen Belegeinsicht der Betriebskostenabrechnung im Wohnraummietrecht soll künftig auch ausdrücklich für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume sowie für Mietverhältnisse nach § 578 Abs. 3 BGB gelten.
- Vermietende sollen künftig bei Kosten für Modernisierungsmaßnahmen bis 20.000 EUR (derzeit 10.000 EUR) Mieterhöhungen nach einem vereinfachten Verfahren berechnen können.
- Die Bundesregierung will die seit dem 1. August 2018 bestehende Pflicht zur Weiterbildung für Makler und Verwalter wieder abschaffen. Ein Gesetzentwurf aus November 2025 sieht die ersatzlose Streichung der damit verbundenen gesetzlichen Regelungen vor. Das wäre ein fataler Rückschritt für die notwendige laufende Weiterbildung im Interesse der Kunden.

6. Preisentwicklungen 2026

Die relevantesten Preisentwicklungen im Überblick:

Anstieg der CO₂-Abgabe

Seit dem 1.1.2026 ist die CO₂-Abgabe auf 65 EUR (bisher 55 EUR) je Tonne gestiegen. Diese Preisentwicklung wird die Wärmeversorgung durch Öl oder Gas erheblich verteuern und die Wohnkosten erhöhen.

Wegfall der Gasspeicherumlage

Die Gasspeicherumlage ist ab dem 1.1.2026 weggefallen, diese Entlastung wird voraussichtlich durch steigende Netzentgelte kompensiert.

Anstieg der Pauschalen im sozialen Wohnungsbau

Zum 1.1.2026 haben sich für öffentlich geförderten Wohnraum die Mietobergrenzen sowie die Pauschalen für Verwaltung und Instandhaltung erhöht, die Mieten können im Rahmen der regulären Vorgaben entsprechend angepasst werden.

Grundsteuerreform

In 2026 werden erstmals im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen die neuen Grundsteuerbeträge seit 2025 abgerechnet. Eine entsprechende Information dazu ist empfehlenswert.

Inflation

Die Inflationsrate 2025 hat sich stabilisiert und beträgt wie im Vorjahr 2,2 %.

Zinsen

Der EZB-Leitzins ist seit Juni 2025 unverändert bei 2,15 %. Signifikante Leitzinsänderungen werden nicht erwartet. Baufinanzierungen für den Neubau und die Modernisierung sowie Eigentumsbildung sind dadurch kalkulierbarer.

Wohngeld

Für 2026 sind keine Anpassungen des Wohngeldes vorgesehen. Wohngeld ist ein Zuschuss zur Wohnkostenentlastung für Mieter und selbstnutzende Eigentümer.

Fazit

Die zwingend erforderliche Digitalisierung und Entbürokratisierung schreitet weiter voran in Deutschland und ist auch bei der öffentlichen Verwaltung angekommen.

Die alljährlich staatlich verordneten Preissteigerungen belasten die Bürger und Unternehmen. Die weiteren Regulierungen im Mietrecht beeinträchtigen erheblich die Motivation für erforderliche Investitionen in Modernisierung und Neubau.

Mein alljährlicher Appell

Die Immobilienwirtschaft benötigt nachhaltige und insbesondere vereinfachte sowie bezahlbare Lösungsansätze und Rahmenbedingungen, die sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum mehr individuelle Lösungen für die Bürger und Unternehmen ermöglichen.

Prof. Rainer Hummelsheim

Der Autor ist Immobilienkaufmann und -fachwirt sowie GF einer Leipziger Hausverwaltung. Er ist Mitglied im Bundesfachausschuss Verwalter des IVD und als Dozent tätig.
www.rainer-hummelsheim.de

