



Gesetzliche Neuerungen für Immobilieneigentümer in 2026:

HAUS + GRUND MÜNCHEN hat für unsere Special-Ausgabe und für Sie, liebe Leserinnen und Leser, die wichtigsten Neuregelungen für Hauseigentümer des laufenden Jahres 2026 aktualisiert. Hier können Sie alles übersichtlich und topaktuell herauslesen, was für Sie als Eigentümer wichtig ist.

Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Die Bundesregierung hat dazu dieser Tage ein Eckpunktepapier zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz veröffentlicht. Hiernach wird das Heizungs-gesetz mit den bürokratischen und kleinteiligen Regelungen der Ampelkoalition abgeschafft. Das neue Gesetz soll technologieoffener, flexibler, praxis-tauglicher und einfacher werden. Die Regierung betont, dass die Klimaziele zwar im Blick gehalten werden und neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO₂-frei betrieben werden sollen. Es wird aber keine Regelungen mehr geben, die zum Ausbau oder zum Wechsel bestehender, funktionierender Heizungen verpflichten. Die Eigentümer sollen künftig wieder selbst entscheiden dürfen, welche Heizungen sie betreiben. Auch Gas- und Ölheizungen können daher weiter betrieben werden. Die Regierung will ausdrücklich die Entscheidungsfreiheit und Eigenverantwortung von Eigentümern stärken. Auch die Vorgabe des bisherigen Heizungs-gesetzes, dass mindestens 65% erneuerbare Energien verwendet werden müssen, entfällt. Die Regelung in § 72 Gebäudeenergiegesetz, dass ältere Gas- oder Ölheizungen nach 30 Jahren nicht mehr betrieben werden dürfen, soll ebenfalls gestrichen werden. Wenn künftig eine Gas- oder Ölheizung ausgetauscht wird, muss die neue Heizung mit klimafreundlichen Brennstoffen wie Biomethan betrieben werden. Ab 1.1.2029 muss dieser Anteil bei mindestens 10% liegen. Bis 2040 soll der vorgeschriebene Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe ansteigen, was als „Bio-Treppe“ bezeichnet wird. In welchem Ausmaß der Anstieg sein wird, ist noch nicht klar. Das Papier beinhaltet aber auch, dass der CO₂-Preis für diesen klimafreundlichen Brennstoffanteil entfällt. Außerdem soll eine Regelung eingeführt werden, die die Mieter vor überhöhten Nebenkosten bei Neueinbau unwirtschaftlicher Heizungen schützt. Die Lieferanten von Erdgas und Heizöl werden beim Klimaschutz ebenfalls mit ins Boot geholt. Hierzu soll eine moderate „Grüngasquote“ sowie eine „Grünheizölquote“ eingeführt werden, um eine grössere Unabhängigkeit von Energieimporten und zur Treibhausgas-minderung im Gebäudebestand beizutragen. Die Förderung des Einbaus von Wärmepumpen wird mindestens bis zum Jahr 2029 bleiben. Die Wärmeplanungsgesetze sollen für Gemeinden unter 15000 Einwohnern deutlich vereinfacht werden. Die konkreten Einzelheiten des Gesetzes stehen noch nicht fest. Der Gesetzesentwurf soll bis Ostern erarbeitet werden und bis Juli verabschiedet werden. Wir begrüßen ausdrücklich, dass das Heizungs-gesetz bald der Vergangenheit angehören wird.

EU-Gebäuderichtlinie

Im Rahmen der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes soll auch die sogenannte EU-Gebäuderichtlinie in Deutschland umgesetzt werden. Die Richtlinie sieht vor, dass eine Umsetzung in nationales Recht bis spätestens 29.5.2026 zu erfolgen hat. Das Eckpapier sieht vor, dass die Bundesregierung sich bei der Europäischen Union dafür einsetzen wird, dass diese Frist verlängert wird. Ferner sollen die bestehenden Spielräume weitgehend ausgeschöpft werden. Man werde sich dafür einsetzen, dass die EU-Vorschriften deutlich verschlankt werden und dafür, dass für Wohngebäude keine Sanierungspflichten ausgelöst werden. Wenn die verpflichtende Umsetzung fristgerecht erfolgt, kommen voraussichtlich weitere Pflichten auf Immobilieneigentümer zu: Die Europäische Union hat sich dazu verpflichtet, Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 zu erreichen und die Emissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 55% zu reduzieren. Ab dem Jahr 2030 müssen alle Neubauten als sogenannte „Null-Emissionsgebäude“ errichtet werden. Herkömmliche, fossile Heizungen dürfen in Neubauten nicht mehr errichtet werden. Ab dem Jahr 2030 müssen auf allen neuen Wohngebäuden Solaranlagen installiert werden. Ab Mai 2026 sollen europaweit Energieausweise mit einer Skala von A bis G mit Modernisierungsempfehlungen zu energetischen Sanierungen Pflicht werden. Die Einzelheiten, wann und wie die Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht erfolgt, sind aber noch nicht bekannt. Nur eines ist klar: Die ambitionierten Ziele der Europäischen Union werden für Gebäudeeigentümer zu weiteren finanziellen Belastungen führen. Dies wird sich auch auf die Mieter auswirken. Denn der Vermieter kann die Kosten

von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand in der Regel auf seinen Mieter umlegen. Es handelt sich hierbei um bauliche Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Dies fällt in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB, so dass der Vermieter die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Auch wenn derartige Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, kann er die Miete entsprechend erhöhen. Die in der EU-Gebäuderichtlinie hoch gesteckten Ziele werden solche verpflichtenden baulichen Maßnahmen bringen, so dass zusätzliche Belastungen für Vermieter und Mieter unausweichlich kommen werden. Es bleibt daher zu hoffen, dass der Gesetzgeber zumindest hier einmal mit dem notwendigen Augenmaß agieren wird.

Der Koalitionsvertrag

Eingangs wurde beschrieben, wie sich die Rechtslage im Hinblick auf die vereinbarte Abschaffung des Heizungs-gesetzes verändert hat. Anders sieht es bei den Preisregulierungen im Mietrecht aus: Im Koalitionsvertrag wurde vereinbart, dass die Mietpreisbremse um 4 Jahre verlängert wird. Dies ist auch prompt geschehen. Die Mietpreisbremse wurde bereits durch Gesetz vom 26.6.2025 bis zum 31.12.2029 verlängert. Der Koalitionsvertrag wurde am 5.5.2025 unterzeichnet. Es dauerte also nicht einmal zwei Monate, bis die Verlängerung der Mietpreisbremse zum Gesetz wurde. Ohne die gesetzliche Verlängerung der Mietpreisbremse wäre diese am 31.12.2025 ausgelaufen...

Der Vertrag zwischen CDU / CSU und der SPD sieht darüber hinaus vor, dass die Indexmieten bei der Wohnraumvermietung einer „erweiterten Regulierung“ unterworfen werden. Die Justizministerin, Stefanie Hubig (SPD) hat noch für Dezember 2025 einen Gesetzesentwurf angekündigt, wonach auch Indexmieten künftig gedeckelt werden sollen. Anfang Februar 2026 hat die SPD sodann einen Referentenentwurf eingebracht, der vorsieht, dass Indexmieten künftig nur noch bis zu 3,5% pro Jahr steigen dürfen, also gedeckelt werden. Ein praktisches Bedürfnis besteht aus unserer Sicht hierfür nicht, denn selbst in den Großstädten liegt der Anteil der Indexmietverträge bei circa 4,1% und ist damit geringfügig – also allenfalls ein Randproblem. Außerdem ist der Verbraucherpreisindex von Januar 2025 bis Januar 2026 gerade einmal um 2,1% gestiegen. Es handelt sich derzeit also keineswegs um exorbitant hohe Steigerungen, sondern um den reinen Inflationsausgleich. Dennoch ist die geplante Regulierung politisch populär, denn die Vielzahl der Wähler wohnt zur Miete. Die gesetzliche Vorschrift zur Indexmiete sieht in § 557b BGB auch vor, dass beim Absinken des Verbraucherpreisindex die Miete nach unten zu reduzieren ist. Immerhin sieht der Gesetzesentwurf der Justizministerin auch eine Deckelung zugunsten der Vermieter nach unten vor.

Förderung des Effizienzhauses 55 zurück

Die Ampelregierung hatte im April 2022 die damals geltende Förderung des Effizienzhauses 55 abgeschafft. Als Begründung wurde angeführt, dass das Effizienzhaus 55 bereits Standard sei. Gefördert wurden seit diesem Zeitpunkt nur noch energetisch höherwertige Neubauten. Dabei war und ist das Effizienzhaus 55 eine vernünftige und kostengünstigere Variante. Die Folge: Auch in diesem Bereich ist der Neubau zurückgegangen. Die jetzige Bundesregierung hat dies erkannt und brachte nun mit Wirkung zum 16.12.2025 die Förderstufe Effizienzhaus 55 wieder zurück. Für Neubauten und Erstkauf von Wohngebäuden mit Standard 55 gibt es seit 16.12.2025 wieder Förderkredite mit einem geplanten Zinssatz ab 1,31%. Der Zinssatz wurde bereits mit Wirkung zum 2.3.2026 gesenkt. Damit soll der Bau neuer Wohnungen in Deutschland gefördert werden. Neben dem Standard 55 ist Voraussetzung für die Förderung, dass eine klimafreundliche Heizung eingebaut wird. Für Neubauten mit herkömmlichen Öl- oder Gasheizungen gibt es weiterhin keine Förderung. Bei Erreichen der Stufe EH 55 gibt es für Wohngebäude eine Förderung mit einem Kreditbetrag bis zu 100.000€ pro Wohnung. Bereitgestellt wurde hierfür ein Gesamtbetrag von 800 Mio. EUR. Es gilt: Wer zuerst kommt, der mahlt zuerst – sind die Töpfe leer, gibt es keine Förderung mehr. Neue Förderprogramme soll es für die Elektromobilität zur Herstellung von Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern für Eigentümer und Eigentümergemeinschaften geben, ferner für altersgerechtes und barrierefreies



Die wichtigsten Regelungen des Jahres

Umbauen. Die Förderung von energetischen Maßnahmen an Gebäuden wird im Jahr 2026 voraussichtlich für Komplettanierungen geringer ausfallen – demgegenüber aber für Einzelmaßnahmen wie etwa Heizungstausch, Dämmungen oder Fenstertausch erhalten bleiben. Einzelheiten stehen noch nicht fest. Die Koalitionäre sind sich hier – wie so oft – höchst uneinig.

Wegfall der Gasspeicherumlage

Mit Wirkung zum 1.1.2026 ist die sogenannte Gasspeicherumlage entfallen. Diese wurde im Jahre 2022 eingeführt, um die Gasversorgung durch Befüllen der Gasspeicher zu sichern und eine Gasmangellage zu verhindern. Die Umlage wurde an die Verbraucher weitergeleitet. Nun gewährt der Bund in 2026 einen Zuschuss von 6,5 Milliarden EUR zur Senkung der Netzentgelte. Dieser Zuschuss wird den vier großen Übertragungsnetzbetreibern in Deutschland gewährt. Sie sind aber nicht verpflichtet, die Entlastung direkt an die Endverbraucher weiterzugeben. Durch die Zuschüsse und den Wegfall der Gasspeicherumlage sollen die Endverbraucher im Jahr 2026 entlastet werden, und zwar nicht nur beim Gaspreis, sondern auch beim Strompreis, so jedenfalls sagt es die Bundesregierung. Ob das wirklich eintreten wird, bleibt abzuwarten.

Pflicht zur Entfernung von Trinkwasserleitungen aus Blei

Eigentümer von älteren Immobilien, die noch Trinkwasserleitungen aus Blei haben, müssen diese Leitungen bis spätestens 12.1.2026 entfernen oder stilllegen. Die Frist kann verlängert werden, wenn der Betreiber vor dem 12.1.2026 ein Installationsunternehmen mit der Entfernung oder Stilllegung beauftragt hat und das Installationsunternehmen bescheinigt, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen voraussichtlich erst nach dem 12.1.2026 abgeschlossen werden kann. Zuständig für die Fristverlängerung ist das Gesundheitsamt. Für Wasserversorgungsanlagen, die nur für den eigenen Haushalt des Betreibers genutzt werden und bei denen eine Schädigung der

Gesundheit der Verbraucher unter Berücksichtigung von deren Alter und Geschlecht nicht zu erwarten ist, kann die Frist bis zum 12.1.2036 verlängert werden. Wenn das Gesundheitsamt die Frist verlängert, ist der Betreiber der Wasserversorgungsanlage verpflichtet, dem Gesundheitsamt unverzüglich mitzuteilen, sobald bei den Verbrauchern, die die Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen, eine Änderung eingetreten ist, insbesondere wenn Minderjährige, schwangere Frauen oder Frauen im gebärfähigen Alter hinzukommen. Nach Ablauf der Fristen hat der Betreiber dem Gesundheitsamt aufgefordert die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung der Bleileitungen nachzuweisen. Auch Installationsunternehmen sind verpflichtet, gegenüber dem Gesundheitsamt anzuzeigen, wenn sie bei einer Wasserversorgungsanlage feststellen, dass Trinkwasserleitungen aus Blei verbaut sind.

Erhöhung der CO² - Abgabe

Die CO²-Abgabe wird sich im Jahre 2026 in einem Preiskorridor zwischen 55 € und einem festgelegten Höchstpreis von 65 € pro Tonne CO² bewegen. Die Umweltminister der zur Europäischen Union gehörenden Mitgliedstaaten haben sich im November 2025 darauf verständigt, den ursprünglich bereits für das Jahr 2027 geplanten europäischen Emissionshandel mit einer freien Preisbildung auf das Jahr 2028 zu verschieben. Damit soll nun zunächst Preisstabilität erreicht werden und es sollen hohe Preissteigerungen verhindert werden. Der bisher geltende nationale Emissionshandel wird damit aber ab 1.1.2028 in das auf Angebot und Nachfrage basierende System ETS II in den europäischen Emissionshandel überführt. Hierdurch sind hohe Preissteigerungen zu erwarten, die sich nicht nur auf Immobilieneigentümer auswirken, sondern auch auf Autofahrer und Unternehmen. Letztere leiten die Kosten an die Endverbraucher weiter.

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

www.szenario8.de/haus-und-grund
Mehr Informationen und interessante Urteile unter www.mein-immostar.de/recht

Exklusiver Service für unsere Mitglieder:

Persönliche Beratung:

Telefonische Sprechstunden, auch am Abend

Der Mitgliederservice von Haus + Grund München wurde erweitert.

Zusätzlich zu den bisherigen Telefonzeiten können sich Mitglieder auch montags bis freitags in der Zeit von 16:00 bis 19:00 Uhr exklusiv beraten lassen.

Telefonische Beratung

nur unter 089/55141-300 zu folgenden Zeiten:

Montag bis Freitag	9:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	13:30 bis 16:00 Uhr
Freitag	13:30 bis 15:45 Uhr
Montag bis Freitag	16:00 bis 19:00 Uhr

Persönliche Beratung nur nach
telefonischer Terminvereinbarung unter 089/55141-371

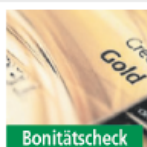
24 h online erreichbar:



Mietverträge

Mietverträge und Musterbriefe zum Download – immer auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung

- Mietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage
- Selbstauskunft für Mietinteressenten
- Musterbriefe für Betriebskostenabrechnung, Mieterhöhung, Modernisierung, etc.



Bonitätscheck

Bonitätscheck für Mietinteressenten rund um die Uhr

- Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunfft Crif (ca. 39 Millionen Daten)
- Ergebnis in wenigen Minuten: 10,- € pro Abfrage



Präsenzseminare

Online Anmeldung für alle Fachseminare rund um Ihre Immobilie

- Unser Seminarangebot finden Sie auf unserer Homepage unter „Veranstaltungen“
- Anmeldung jetzt Online

HAUS+GRUND MÜNCHEN · Sonnenstr. 13/III · 80331 München · info@hug-m.de · www.hug-m.de · **Telefon 089/55141-0**