Das wird wichtig im neuen Jahr 2026

Zum Jahresbeginn sind zahlreiche gesetzliche Änderungen rund um Gebäude, Energieversorgung und Klimaschutz in Kraft getreten. Eigentümer:innen, Kommunen und die Immobilienwirtschaft müssen sich auf weitreichende Neuerungen einstellen.

Stabile Aussichten für -Finanzierungen im neuen Jahr

Die erhoffte wirtschaftliche Erholung in Deutschland lässt weiterhin auf sich warten. Für die Immobilienwirtschaft ergeben sich daraus jedoch keineswegs ausschließlich negative Perspektiven. Stabile Zinsen und weitgehend konstante Immobilienpreise sorgen dafür, dass zahlreiche Kaufinteressierte ihre Pläne jetzt konkretisieren.

Nach Einschätzung von Branchenvertretern richtet sich der Blick zunehmend auf das Jahr 2026. Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbands, erklärte zum Jahresende 2025, dass sich die Erwartungen an eine konjunkturelle Belebung zeitlich verschoben hätten. Die schwächelnde Gesamtwirtschaft wirkt sich zwar auf Kreditvergaben und Rahmenbedingungen aus, dennoch bleibt das Umfeld für private Immobiliengeschäfte vergleichsweise günstig.

Die Europäische Zentralbank hat ihren Leitzins in den vergangenen Entscheidun-

gen mehrfach gesenkt. Gleichzeitig bewegen sich die Baufinanzierungszinsen auf einem stabilen Niveau, während die Preise für Wohnimmobilien nur moderat gestiegen sind. Marcel Fratzscher, Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), schätzt, dass die EZB mit ihrer neuen Prognose wieder etwas optimistischer in Bezug auf die europäische Wirtschaft ist. Die Preisstabilität ist nach wie vor gewährleistet. Daher sei die jüngste Entscheidung, die Zinsen unverändert zu lassen, konsequent und logisch.

Die Inflationsrate ist mit rund zwei Prozent stabil, ebenso hat sich die Kerninflation stabilisiert. In ihrer neuen Prognose erwartet die EZB einen leichten wirtschaftlichen Aufschwung für 2026, vor allem in Deutschland.

Vor diesem Hintergrund stellen sich viele Finanzierungsinteressierte die Frage, wie sich der Markt weiterentwickeln wird. Welche Bauzinsen sind im kommenden Jahr realistisch? Wie könnten sich die Immobilienpreise verändern? Welche externen Faktoren beeinflussen die Zinslandschaft?

Rückblickend lagen die besten Konditionen für zehnjährige Baufinanzierungen im Jahr 2025 überwiegend zwischen drei und 3,5 Prozent. Besonders zu Jahresbeginn kam es noch zu spürbaren Ausschlägen, während sich der Markt im weiteren Verlauf deutlich beruhigte. Ab dem Frühjahr waren nur noch geringe Schwankungen zu beobachten, und im letzten Quartal 2025 pendelten sich die Zinsen schließlich bei rund 3,3 Prozent ein.

Fachleute werten diese Entwicklung als neue Normalität. Viele Kaufinteressierte haben sich inzwischen darauf eingestellt, dass dauerhaft sinkende Zinsen nicht zu erwarten sind. Zudem wird das aktuelle Niveau im langfristigen Vergleich weiterhin als attraktiv eingeschätzt.

Experten rechnen für das Jahr 2026 überwiegend mit einer Fortsetzung der seitlichen Bewegung, ergänzt durch einen leichten Aufwärtstrend. Die erwartete Zinsspanne liegt bei etwa 3,1 bis 3,7 Prozent. Diese Einschätzung stützt sich auf robuste wirtschaftliche Grunddaten sowie das Fehlen gravierender Unsicherheiten. Marktteilnehmer gehen von einem moderaten Konjunkturimpuls in der Eurozone und in Deutschland aus. Gleichzeitig könnte die Inflationsrate weiter leicht zurückgehen. Aus heutiger Sicht besteht für die Europäische Zentralbank daher kein akuter Handlungsdruck, den Leitzins kurzfristig anzupassen.

Fazit: Es lohnt sich für Kaufinteressierte ebenso wie für Immobilieneigentümer, die verkaufen wollen, derzeit nicht, auf bessere Rahmenbedingungen zu warten.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihren geplanten Immobilienkauf im Jahr 2026

am besten finanzieren können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.
Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilienmarkt entwickelt sich erfreulich

EU-Gebäuderichtlinie und Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG): Spätestens bis Mai 2026 muss die überarbeitete EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) in deutsches Recht übertragen werden. Die Bundesregierung plant dazu eine Neuausrichtung des GEG. Ziel ist ein Regelwerk, das verständlicher, flexibler und technologieoffener gestaltet ist. Politisch umstritten bleibt jedoch die Vorgabe, dass neu installierte Heizsysteme einen Anteil von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien erreichen sollen.

Änderungen bei Förderprogrammen: Die staatliche Förderung energieeffizienter Gebäude wird neu justiert. Gleichzeitig ist vorgesehen, gezielte Einzelmaßnahmen stärker zu unterstützen. Dazu zählen beispielsweise Wärmedämmung, der Austausch von Fenstern oder Heizungen sowie Maßnahmen für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen. Die Förderprogramme zur Wohneigentumsbildung sollen fortgesetzt werden. Hierzu zählen die Programme „Jung kauft Alt“ und „Wohneigentum für Familien“.

Steigende Kosten durch höheren CO2-Preis: Das Heizen mit fossilen Energieträgern wird teurer. Der CO2-Preis für Erdgas und Heizöl wird deutlich erhöht. Für Haushalte können dadurch Mehrkosten von bis zu rund 1,55 Cent pro Kilowattstunde Gas beziehungsweise bis zu 20,70 Cent pro Liter Heizöl entstehen.

Photovoltaik und Energy-Sharing: Für neu installierte Photovoltaikanlagen ist künftig keine feste Einspeisevergütung mehr vorgesehen. Stattdessen werden alternative Modelle, insbesondere für kleinere Anlagen, diskutiert. Ein zentrales neues Element ist das sogenannte Energy-Sharing: Ab Juli 2026 sollen Nachbar:innen lokal erzeugten Solarstrom gemeinsam nutzen dürfen.

Neue Vorgaben für Öfen, Heizungen und Messsysteme: Mit dem Auslaufen der letzten Übergangsfrist der Bundes-Immissionsschutzverordnung dürfen ältere Holzöfen und Kamine nur noch betrieben werden, wenn sie die geltenden Emis-

sionsgrenzwerte einhalten. Betroffen sind Geräte, die zwischen Anfang 1995 und März 2010 eingebaut wurden. Ab 2026 entfällt zudem die Pflicht für Schornsteinfeger, Effizienzaufkleber auf älteren Heizungsanlagen anzubringen. In Gebäuden mit zentraler Wärmeversorgung müssen außerdem bis Ende 2026 Heizkostenverteiler und Zähler nachgerüstet werden, sofern diese nicht fernablesbar sind.

Kommunale Wärmeplanung und Wärmepumpen: Städte und Gemeinden sind verpflichtet, bis Mitte 2026 verbindliche Wärmepläne vorzulegen. Diese sollen aufzeigen, wie die lokale Wärmeversorgung langfristig klimafreundlich gestaltet werden kann. Parallel dazu gelten für den Einbau neuer Wärmepumpen strengere Lärmschutzanforderungen.

Mieten und Vermieten: Der Bundestag hat beschlossen, die Mietpreisbremse bis Ende 2029 zu verlängern. Dies betrifft die Bundesländer, in denen die Mietpreisbremse bisher galt. Die Geltungsgebiete wurden angepasst. Für Neuvermietungen in diesen Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete weiterhin höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zudem sollen Indexmieten künftig begrenzt werden. Dies wird damit begründet, dass sie sich direkt an den Verbraucherpreisen orientieren, was in Phasen hoher Inflation zu deutlichen Mietsteigerungen führen kann. Zum 1. Januar 2026 erhöhen sich für öffentlich geförderten Wohnraum die Mietobergrenzen sowie die Pauschalen für Verwaltung und Instandhaltung. Eigentümer solcher Immobilien können ihre Mieten im Rahmen der regulären Vorgaben anpassen.

Haben Sie Fragen dazu, welche Neuerungen Sie direkt betreffen, und was Sie tun können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.
Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: Stimmung auf dem Immobilienmarkt verbessert sich