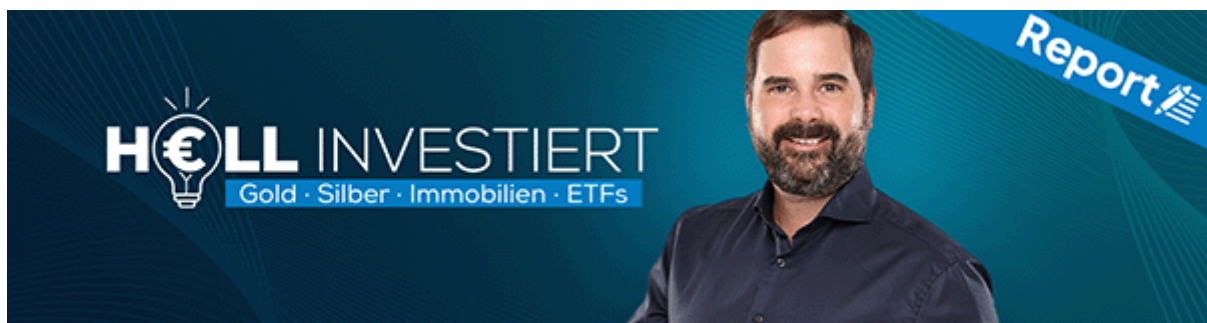




Liebe Leserin, lieber Leser,

zum Beginn des Jahres, auch wenn das Jahr inzwischen schon ein paar Tage alt ist, möchte ich Euch einen Überblick über die wichtigsten Änderungen für Immobilien-Eigentümer geben. Denn 2026 bringt eine ganze Reihe von Neuerungen mit sich, die für Eigentümer von Häusern und Wohnungen relevant sind. Gerade rund um Heizung, Förderung, Energiepreise und Regulierung tut sich dieses Jahr einiges.

GEG-Novelle und Gebäudemodernisierungs-Gesetz

Ein zentraler Punkt ist die geplante Novelle des Gebäudeenergie-Gesetzes. Das GEG soll 2026 überarbeitet werden und künftig unter dem Namen Gebäudemodernisierungs-Gesetz laufen. Konkrete Inhalte sind noch nicht final beschlossen, erste Eckpunkte werden jedoch Ende Januar erwartet.

Klar ist bereits, dass Sanierung und Heizungstausch weiterhin politisch stark gesteuert werden dürften. Für Eigentümer bedeutet das vor allem, dass man Entscheidungen nicht mehr isoliert treffen sollte, sondern immer im Kontext der kommenden gesetzlichen Rahmenbedingungen.

Förderprogramme und Änderungen bei Wärmepumpen

Eng damit verknüpft sind die Förderprogramme. Zum Jahresstart sind aktuell wieder alle relevanten Förderungen verfügbar. Dazu zählen Programme für Energieberatung, Heizungsförderung, Effizienzhaussanierung und einzelne Sanierungsmaßnahmen. Besonders wichtig ist eine Änderung bei der Förderung von Luftwärmepumpen. Hier müssen Eigentümer künftig sehr genau auf die Geräuscentwicklung achten.

Die Wärmepumpe muss mindestens zehn Dezibel unter der zulässigen Geräuschemissionsgrenze gemäß der europäischen Verordnung Nummer 813 aus 2013 liegen. Das ist ein Punkt, der unbedingt vor dem Einbau mit dem Handwerker besprochen und technisch sauber dokumentiert werden sollte. Andernfalls kann es im Nachhinein zu Problemen mit der Förderung kommen.

Zuschüsse für Barrierefreiheit

Positiv ist, dass auch Zuschüsse für Barrierefreiheit wieder verfügbar sind. Über das entsprechende KfW-Programm können Maßnahmen zur altersgerechten oder barrierearmen Umgestaltung von Wohnraum gefördert werden. Die Mittel sind allerdings begrenzt, sodass eine frühzeitige Antragstellung sinnvoll ist.

Gewerbe zu Wohnen

Neu hinzu kommt ein Förderprogramm für den Umbau von Gewerbe zu Wohnen. Ziel ist es, leerstehende oder nicht mehr benötigte Gewerbe-Immobilien in Wohnraum umzuwandeln. Für 2026 sind hierfür umfangreiche Fördermittel eingeplant. Die konkreten Bedingungen werden noch ausgearbeitet, das Thema dürfte jedoch für Eigentümer in urbanen Lagen besonders interessant werden.

Jung kauft Alt – rückwirkende Erleichterung

Ebenfalls wichtig ist eine rückwirkende Änderung im Programm Jung kauft Alt. Für bereits laufende Projekte wurde das energetische Zielniveau angepasst. Statt des zuvor geforderten Standards genügt nun ein niedrigerer Effizienzhausstandard. Das schafft mehr Planungssicherheit für Käufer älterer Immobilien, die sanieren möchten.

EU-Gebäuderichtlinie und Solardachpflicht

Ein weiterer großer Block ist die EU-Gebäuderichtlinie. Diese muss bis Mitte 2026 in nationales Recht umgesetzt werden. Im Raum stehen unter anderem eine stärkere Harmonisierung der Energieausweise in Europa, da die bisherigen Kategorien von Land zu Land stark voneinander abweichen. Außerdem wird eine flächendeckende Solardachpflicht diskutiert sowie strengere Vorgaben für Neubauten. Wie genau Deutschland diese Vorgaben umsetzt, ist noch offen, klar ist aber, dass sich der regulatorische Rahmen weiter verschärfen dürfte.

Austauschpflicht für alte Heizkessel

Beim Thema Austauschpflicht für alte Heizkessel hat sich die Lage hingegen deutlich entspannt. Betroffen sind nur noch sehr alte Konstanttemperaturkessel aus der Zeit vor 1996, die mit Öl oder Gas betrieben werden. Da seit vielen Jahren Niedertemperatur- und Brennwerttechnik Standard ist, sind heute nur noch wenige Heizungen tatsächlich betroffen.

Wichtig ist allerdings eine Ausnahme: Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die ihre Immobilie selbst bewohnen und schon lange dort leben, sind von der Austauschpflicht befreit. Bei einem Eigentümerwechsel greift die Pflicht jedoch wieder. Die neuen Eigentümer haben dann 2 Jahre Zeit, die Heizung zu modernisieren.

Kommunale Wärmeplanung

Sehr relevant wird 2026 auch die kommunale Wärmeplanung. Große Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen ihre Wärmepläne bis Juli vorlegen. Diese Pläne zeigen, wo künftig Fernwärme vorgesehen ist, wo Gasnetze erhalten bleiben oder zurückgebaut werden und welche Gebiete perspektivisch anders versorgt werden sollen.

Für Eigentümer ist das entscheidend, weil mit Abschluss der Wärmeplanung Übergangsregelungen beim Heizungstausch entfallen können. Wer heute noch auf Öl oder Gas setzen möchte, sollte sich deshalb unbedingt informieren, wann in der eigenen Kommune die Wärmeplanung greift.

CO₂-Preis sowie Strom- und Gaspreise

Hinzu kommt der steigende CO₂-Preis. 2026 bewegt er sich in einer Spanne von 55 bis 65 Euro pro Tonne. Heizen mit Öl und Gas wird dadurch weiter teurer. Parallel dazu entwickeln sich Strom- und Gaspreise unterschiedlich. Beim Strom wird eher eine stabile bis leicht sinkende Tendenz erwartet. Beim Gas hingegen steigen die Netzentgelte deutlich. Wenn Gasnetze in Kommunen schrittweise zurückgebaut werden und immer weniger Haushalte daran hängen, verteilen sich die Kosten auf weniger Nutzer. Für die verbleibenden Gaskunden kann es dadurch spürbar teurer werden.

» Fazit für Immobilien-Eigentümer

Unterm Strich zeigt sich, dass 2026 ein Jahr mit vielen Weichenstellungen für Immobilien-Eigentümer ist. Förderungen sind aktuell noch gut nutzbar, regulatorische Vorgaben werden aber schärfer und Energiepreise bleiben ein zentrales Thema. Wer Investitionen plant, sollte diese Entwicklungen unbedingt berücksichtigen und Entscheidungen nicht nur kurzfristig treffen.

Bis nächste Woche,
Dein Sebastian

PS: Mein exklusiver Content in der brandneuen „Hell investiert“-App → [jetzt anmelden & App downloaden...](#)



Offenlegung wegen möglicher Interessenkonflikte:

Der Autor ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Kommentars in den folgenden besprochenen Wertpapieren
bzw. Basiswerten investiert: - - -

Weitere Informationen dazu [findest Du hier...](#)

investUp Media GmbH • Dollgasse 13 • 97084 Würzburg • Registereintrag: Registergericht – Amtsgericht
Würzburg | Registernummer – HRB 17058 • USt-IdNr. gemäß § 27a UStG: DE365054878 • Vertreten durch:
Stefan Böhm & Markus Müller • Inhaltlich Verantwortlicher i.S.d. § 18 Abs. 2 MStV: Sebastian Hell
(V.i.S.d.P.)