

Was ändert sich 2026 beim Thema Wohnen?

Das Jahr 2026 bringt im Bereich Wohnen sowohl unmittelbar wirksame Änderungen als auch politische und strukturelle Entwicklungen, die den Wohnungsmarkt beeinflussen.



Wohngeld

Das Wohngeld bleibt im Jahr 2026 auf dem Niveau der letzten Anpassung zum 1. Januar 2025. Die nächste gesetzlich vorgesehene regelmäßige Anpassung ist erst wieder für 2027 vorgesehen.

CO₂-Preis / CO₂-Steuer Stufenmodell

In Deutschland wird die Freisetzung von CO₂ (Kohlendioxid) im Wärmesektor bepreist. Der CO₂-Preis für fossile Brennstoffe (z. B. Gas, Heizöl) geht zum 1. Januar 2026 in eine neue Phase über. Der Preis wird nicht mehr fest vorgegeben, sondern bewegt sich innerhalb eines Preiskorridors von 55 bis 65 Euro pro Tonne CO₂.

Um energetische Sanierungen zu fördern und Wohnen langfristig klimafreundlicher zu gestalten, werden die CO₂-Kosten seit 2023 nicht mehr vollständig auf die Mieter:innen umgelegt. Stattdessen gilt das Stufenmodell, das die Kosten zwischen Vermieter:innen und Mieter:innen je nach energetischer Qualität des Gebäudes verteilt. Maßgeblich ist der energetische Zustand des Gebäudes: Je schlechter die Energieeffizienz, d.h. desto höher der Ausstoß, desto höher ist der Kostenanteil der Vermieter:innenseite.

Für 2026 bleibt das Stufenmodell bestehen. Ende 2026 ist eine gesetzliche Evaluierung vorgesehen, nach deren Ergebnis weitere Anpassungen des Modells möglich sind.

Bau und Erwerb von Wohneigentum wird weiterhin gefördert

Im Bundeshaushalt 2026 sind Förderprogramme im Bereich Wohneigentumsbildung finanziell hinterlegt worden. Hierzu zählt das Programm „Jung kauft Alt“, das den Erwerb von Bestandsimmobilien mit der Energieeffizienzklasse F, G und H mit zinsverbilligten Krediten fördert und das Neubau-Programm „Wohneigentum für Familien“. Gefördert wird der Neubau beziehungsweise Ersterwerb von Häusern und Wohnungen, die die Anforderungen eines „klimafreundlichen Wohngebäudes“ erfüllen.

Mietpreisbremse wird verlängert

Der Bundestag hat beschlossen, die Mietpreisbremse bis Ende 2029 zu verlängern, sodass sie ohne Unterbrechung ab dem 1. Januar 2026 weiter gilt. Die Bundesländer, in denen die Mietpreisbremse bisher gegolten hat, setzen auch zukünftig auf sie. Für Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete damit im Grundsatz weiterhin höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.