Haus & Grund®
RHEINLANDWESTFALEN

Mietanpassung für öffentlich geförderte Wohnungen

Neuregelung 2026

Stand: November 2025

Die Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen können zum 1. Januar 2026 angehoben werden. Es gelten neue Pauschalen im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Dies ist aufgrund der in den §§ 26 Abs. 4, 28 Abs. 5a sowie 41 Abs. 2 Satz 2 der II. Berechnungsverordnung festgelegten Indexierung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen möglich.

Ab 1. Januar 2026 gelten für öffentlich geförderte Wohnungen folgende neue Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten:

Die seit Januar 2023 geltenden Beträge werden um 8,37 % angehoben, da sich entsprechend die Veränderung in Höhe der Änderung des maßgeblichen Verbraucherpreisindexes von Oktober 2022 bis Oktober 2025 darstellt.

Die Änderungen im Überblick:

Instandhaltungskosten jährlich	bisher seit 1. Januar 2023	neu ab 1. Januar 2026
bezugsfertig am Ende des Kalenderjahres vor 32 Jahren und mehr	17,18 € / m²	18,62 € / m²
mindestens 22 bis 31 Jahre	13,45 € / m²	14,58 € / m²
weniger als 22 Jahre	10,60 € / m²	11,49 € / m²
Erhöhung bei Aufzug	1,50 € / m²	1,63 € / m²
Abzug bei Fernwärme	0,29 € / m²	0,31 € / m²
Abzug wegen kleinerer Instandhaltungen, die durch Mieter übernommen werden	1,57 € / m²	1,70 € / m²
Schönheitsreparaturen durch Vermieter	12,69 € / m²	13,75 € / m²
Je Garage o. ä. Einstellplätze	101,61 €	110,11 €
Verwaltungskosten jährlich		
Je Wohnung / bei Eigenheim etc.	343,68 €	372,45 €
Je Garage oder Einstellplatz	44,82 €	48,57 €
Bei Wohnungen in Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts	410,90 €	445,29 €

Die **Mieterhöhung** muss dem Mieter schriftlich **bis zum 15. Dezember 2025** mitgeteilt werden, damit sie ab 1. Januar 2026 in Kraft treten kann.

Für eine Mieterhöhung, die nach dem 15. Dezember 2025 geltend gemacht wird, gilt gemäß § 10 Wohnungsbindungsgesetz die Regelung, dass diese Mieterhöhung dann für den übernächsten Monat, das heißt für den 1. Februar 2026 in Kraft treten würde. Für eine Erhöhung ab dem 1. Februar 2026 muss dieses Schreiben allerdings bis zum 15. Januar 2026 zugehen.

Rückwirkend – soweit vertraglich vereinbart (wie im Mietvertrag der Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN Verlag und Service GmbH) – darf gem. § 4 Abs. 8 Neubaumietenverordnung eine Mieterhöhung nur für einen zurückliegenden Zeitraum seit Beginn des der Erklärung vorangehenden Kalenderjahres nachgefordert werden.

Neben der Begründung der Mieterhöhung mit den gestiegenen Kostenpauschalen sollte dem Mieter auch ein **Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt** werden, der die alten und die neuen Pauschalen sowie die Differenzen ausweist, die zur Mieterhöhung führen.

INFO

Zu beachten ist, dass nach § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) die Anpassung nicht für Wohnheime und für nach § 87a II. Wohnungsbaugesetz (steuerbegünstigte) geförderten Wohnraum gilt.

Zusätzlich kann sich im Einzelfall eine **weitere Erhöhung der Miete durch** einen gebäudespezifischen **Baualters-Klassenwechsel** ergeben. Die Instandhaltungskosten sind abhängig vom Bauwert des Hauses. Somit kann sich das eine oder andere Haus mittlerweile in einer anderen Baujahresgruppe befinden mit dem Ergebnis einer höheren Kostenpauschale für Instandhaltung.

Damit rücken die jeweiligen „Abgrenzungsjahrgänge" der jüngsten und mittleren Baualtersgruppe in die nächste, ältere und damit in eine höhere Instandhaltungskostenpauschale auf. Im Jahr 2026 sind hiervon betroffen die „Abgrenzungsjahrgänge" 2004 und 1994.

Nach der gültigen gesetzlichen Regelung des § 28. II. Berechnungsverordnung wird heute nur noch von drei Altersklassen gesprochen, und die Bezugsfertigkeit des Hauses kann aus der geprüften Schlussabrechnung bzw. der ersten Wirtschaftlichkeitsberechnung entnommen werden.

Das WFNG NRW enthält im Übrigen in § 32 Abs. 3 eine Klausel zur Anpassung der Mietobergrenzen für öffentlich geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen. Diese Anpassungsklausel führt alle drei Jahre (nächstes Mal zum 1. Januar 2026) zu einer automatischen Anpassung der Mietobergrenzen des § 32 Abs. 2 WFNG NRW.

Das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen hat die neuen Mietobergrenzen bekannt gegeben. Danach verändert sich die Mietobergrenze M1 für das Bewilligungsjahr vor 1980 am 1. Januar 2026 um den Prozentwert, um den sich die von der amtlichen Statistik im Rahmen des Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen festgestellten Wohnungsnettomieten (Kaltmieten) im Referenzzeitraum Juni 2022 bis Juni 2025 erhöht oder verringert haben. Der so errechnete Differenzbetrag bei der Mietobergrenze M1 für die Bewilligungsjahre vor 1980 ist auch bei allen anderen Mietobergrenzen hinzu zu rechnen oder abzuziehen.

Der von der amtlichen Statistik im Rahmen des Verbraucherpreisindex für Nordrhein-Westfalen festgestellte prozentuale Anstieg der Wohnungsnettomieten (Kaltmieten) im Referenzzeitraum Juni 2022 – Juni 2025 betrug 5,34 %. Dies entspricht einer Erhöhung der Mietobergrenze M1 für die Bewilligungsjahrgänge vor 1980 um 0,20 € und somit einer Erhöhung auch aller anderen Mietobergrenzen um 0,20 €. Der nachstehenden Tabelle können die zum 1. Januar 2026 veränderten Mietobergrenzen entnommen werden.

Neue Mietobergrenzen zum 1. Januar 2026 im Überblick:

	Bewilligung der Darlehen		
Gemeinden mit Mietniveau	**vor 1980**	**1980 bis 1989**	**1990 bis 2002**
M1	3,97 €	4,32 €	4,82 €
M2	4,37 €	4,72 €	5,22 €
M3	4,77 €	5,12 €	5,62 €
M4	5,02 €	5,37 €	5,87 €

Für die Erstellung einer neuen Wirtschaftlichkeitsberechnung, die als Begründung für die anstehende Mieterhöhung dient, sowie für die Mietanpassungsschreiben empfiehlt sich eine **Beratung durch den örtlichen Haus & Grund-Verein**. Alle Angaben ohne Gewähr – Irrtum vorbehalten.

Ihren örtlichen Haus & Grund-Verein finden Sie auf **www.HausundGrund-Verband.de**

INFO