



MEINE IMMOBILIE

Das Magazin für das private
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum

TITELTHEMA

Dach & Photovoltaik

Energie gewinnen und einsparen
steht ganz oben

POLITIK & WIRTSCHAFT

Obdachlosigkeit

„Housing First“ eröffnet Betroffenen
neue Perspektiven

POLITIK & WIRTSCHAFT

Reform der Bauordnung

NRW sorgt für weniger Bürokratie,
schnellere Verfahren und mehr Flexibilität



INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Wie „Housing First“ Obdachlosen neue Perspektiven eröffnet
- 06 NRW reformiert Bauordnung
- 07 Sanierungssprints: Gebäudesanierung in nur 22 Arbeitstagen
- 08 Mietpreisbremse und Kappungsgrenze stark verbreitet
- 10 Warum der Standort entscheidend wird
- 12 Kommunale Wärmeplanung: Bundesweit deutliche Unterschiede
- 14 Kommentar: Parteibuch
- 14 Das WohnKlima-Panel: Gemeinsam Politik gestalten!
- 15 Einladung zur Mitgliederversammlung 2026

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 16 Weiterbildung, Beratung und Veranstaltungen

18 Titelthema: **Dach & Photovoltaik**

RECHT & STEUERN

- 29 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 33 Sanierung steuerlich richtig geltend machen
- 34 Neuer SCHUFA-Score – was Eigentümer wissen müssen
- 35 Wohngeld bei selbst genutztem Wohneigentum

VERMIETEN & VERWALTEN

- 36 Gültigkeit kann gerichtlich festgestellt werden
- 37 Keine Hundehaltung ohne Genehmigung
- 37 WEG-Urteile kurz gefasst
- 38 Gemeinschaftsanlage im Sondereigentum: Technikraum bleibt privat
- 39 Kündigung durch Einwurf-Einschreiben
- 39 Eigenbedarfskündigung wegen Umbaus der eigenen Wohnung und beabsichtigter Veräußerung
- 40 Rechtsprechung kurz gefasst
- 42 Sie fragen – wir antworten

ENERGIE & TECHNIK

- 44 Klimaschutzprogramm 2026: Was auf Eigentümer und Vermieter zukommt
- 46 Photovoltaik: 4,8 Millionen Anlagen zum Jahresende 2025 installiert

HAUS & GARTEN

- 47 Spargelcannelloni mit Carbonara-Sauce

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

- 33 Rechtsanwälte // Steuerberater
- 41 Immobilien-Management // Immobilien-Vermittlung
- 46 Handwerk

Titelbild: palidachan/stock.adobe.com
Druckschluss: 4. Mai 2026



EDITORIAL

Heizen wird noch politischer. Und teuer für Vermieter!

Das Gebäudemodernisierungsgesetz, welches das Gebäudeenergiegesetz ersetzen soll, ist noch nicht vom Kabinett verabschiedet. Schon jetzt stehen aber Eckpunkte fest und schon wieder wird bei den Heizkosten einseitig nach den Interessen der Mieter geschaut. Die Kosten von verpflichtend zu nutzenden biogenen Brennstoffen soll der Vermieter zukünftig hälftig übernehmen, wenn die Heizung neu eingebaut wurde. Gleichzeitig sollen die Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter ab dem 1.1.2028 hälftig aufgeteilt werden, anstatt nach dem bisherigen, gestuften System. Das gilt ebenso für die Gasnetzentgelte.

Damit geht die große Koalition deutlich über die Belastungen hinaus, die schon die Ampel für Vermieter vorgesehen hat. Gerade Kleinvermieter werden dadurch stark belastet. Ihnen fehlt das Kapital, um das Gebäude energetisch zu ertüchtigen oder gar eine Wärmepumpe einzubauen. Gerade die vielen Vermieter mit niedrigpreisigen Mieten werden hier geschädigt, und das ist die Mehrheit in Deutschland.

Entlastung für selbstnutzende Eigentümer von diesen Kosten fehlt gänzlich. Die ideologische Vermutung, dass Mieter immer wirtschaftlich schwächer und Eigentümer immer wirtschaftlich stärker sind, wird in Gesetzestext gegossen und lässt die 46 % der Bevölkerung, die selbstnutzende Eigentümer sind, mit der ständig steigenden Kostenlast allein.

Fast könnte man meinen, dass dies Kalkül ist, um die Einnahme konstant zu halten: Indem man Mieter von steigenden Heizkosten entlastet, wird kein Anreiz geschaffen, den Verbrauch durch Sparsamkeit zu senken. Die jahrelangen Realexperimente, die Marktwirtschaft im Mietrecht auszuschalten, haben ihre Ziele verfehlt und sind aus Mietersicht sogar kontraproduktiv. Zusätzliche Kosten für Vermieter führen langfristig zu steigenden Mieten, hemmen den Neu- und Ausbau und nehmen die Kraft der Vermieter für Investitionen in den Gebäudebestand. ■

» **Dr. Johann Werner Fliescher**

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



ZURÜCK INS LEBEN

Wie „Housing First“ Obdachlosen neue Perspektiven eröffnet

Ein eigenes Zuhause – für viele Menschen ist es selbstverständlich, für andere ein kaum erreichbares Ziel. Das Konzept „Housing First“ setzt genau hier an: Es stellt obdachlosen Menschen zuerst eine Wohnung zur Verfügung, bevor weitere Probleme wie Arbeitslosigkeit, Sucht oder gesundheitliche Belastungen angegangen werden. Damit stellt der Ansatz die klassische Wohnungslosenhilfe auf den Kopf – mit beachtlichem Erfolg.

Ein eindrückliches Beispiel liefert Giuseppe aus Düsseldorf. Der 46-Jährige lebte 17 Jahre auf der Straße und kämpfte lange mit schwerer Drogensucht. Erst durch das Projekt „Housing First“ erhielt er 2024 eine eigene Wohnung – ein Wendepunkt in seinem Leben. Die neue Stabilität ermöglichte ihm, eine Entgiftung und Therapie zu beginnen und sein Leben neu zu ordnen. Heute lebt er mit seiner Partnerin in einer eigenen Wohnung, steht kurz vor dem Einstieg in den Arbeitsmarkt und arbeitet daran, den Kontakt zu seiner Tochter wieder aufzubauen. Für ihn bedeutet die Wohnung vor allem eines: Ruhe, Sicherheit und eine echte Perspektive.

Das Prinzip hinter „Housing First“ ist einfach, aber wirkungsvoll: Wer ein stabiles Zuhause hat, kann sich eher um weitere Probleme kümmern. Wichtig ist dabei die intensive Begleitung durch Sozialarbeiter. Sie unterstützen die Betroffenen nicht nur beim Einzug, sondern auch bei Behördengängen, Arztbesuchen oder Therapien. Fachleute betonen daher: „Housing First“ ist weit mehr als die bloße Vermittlung von Wohnraum – es ist ein umfassendes Hilfesystem.



Giuseppe in seiner eigenen Wohnung.

INFORMATION

Housing First Düsseldorf

Seit 2021 fördert die Landeshauptstadt Düsseldorf den Verein Housing First Düsseldorf. Das Ziel ist es, Obdachlose von der Straße dauerhaft in Wohnungen zu bringen. Dabei fungiert Housing First Düsseldorf als Ansprechpartner für Mietende und Vermietende.

Wohnungsbedarf

Kleine Wohnungen für Einzelpersonen,
Wohnfläche: bis 50 m², Warmmiete:
maximal 546 Euro (zuzüglich Heizung)

Mietzahlung

Die neuen Mieter werden in den Leistungs-
bezug gebracht. Mietzahlungen erfolgen
direkt vom zuständigen Amt (z. B. Job-
center) an die Vermietenden.

Kontakt

Housing First Düsseldorf e. V.
Siemensstraße 43
40227 Düsseldorf
T 0211 976 323 48
M info@housingfirstduesseldorf.de
www.housingfirstduesseldorf.de



Alena Hansen und Housing-First-Mieter Hakim © Katharina Mayer

Ein zentrales Merkmal von „Housing First“ ist die enge sozialarbeiterische Begleitung der Betroffenen. Die Unterstützung endet nicht mit dem Einzug, sondern beginnt dort erst richtig: Hilfe bei Behördengängen, medizinischer Versorgung, Suchttherapie oder sozialer Integration ist integraler Bestandteil des Konzepts. Experten betonen daher, dass „Housing First“ nicht bloß Wohnraum bereitstellt („Housing only“), sondern ein umfassendes Hilfesystem darstellt, das insbesondere für Menschen mit komplexen Problemlagen geeignet ist. Erfolgsquoten von 80 bis 100 % zeigen, dass viele dauerhaft der Obdachlosigkeit entkommen.

In Düsseldorf wird das Modell aktiv gefördert, auch politisch. Oberbürgermeister Stephan Keller verfolgt das Ziel, die Straßenobdachlosigkeit in der Stadt innerhalb weniger Jahre zu beenden. Dazu werden Wohnungen durch private Eigentümer, städtische Gesellschaften und Initiativen wie „Fiftyfifty“ bereitgestellt. Die Integration erfolgt bewusst in normalen Wohnverhältnissen, um gesellschaftliche Teilhabe zu fördern.

Das Engagement privater Vermieter ist gefragt, weil „Housing First“ immer wieder Wohnungen für die engmaschige Betreuung der ehemals Obdachlosen benötigt. Dabei werden nur wohnfähige Personen in Wohnungen vermittelt.

Die Beseitigung von Obdachlosigkeit stellt ein wichtiges, auch sozialpolitisch maßgebliches, Ziel dar. Daher werden der Düsseldorfer Oberbürgermeister, Dr. Stefan Keller und Oliver Ongaro von „Fiftyfifty“ das Projekt Housing First auf unserem Eigentümerforum am 29.6.2026 vorstellen. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

Gegen Obdachlosigkeit
in Düsseldorf

Housing First

iStock
Credit: fermate

Housing First in der Landeshauptstadt

Seit 2021 fördert die Landeshauptstadt Düsseldorf den Verein *Housing First Düsseldorf*. Das Ziel ist es, Obdachlose von der Straße dauerhaft in Wohnungen zu bringen.

Die wichtigsten Infos auf einen Blick

Die Aufgabe

- **Zielgruppe:** Menschen, die längere Zeit ohne festen Wohnsitz gelebt haben.
- **Ansatz:** Direkte Vermittlung in eine eigene Wohnung ohne Vorbedingungen; begleitende sozialpädagogische Unterstützung.
- **Grundprinzip:** Wohnen wird als Grundrecht verstanden.
- **Wirkung:** Ehemals wohnungslose Personen erlangen durch das Projekt Stabilität, Selbstbestimmung und neue Lebensperspektiven.

Wohnungsbedarf

- Kleine Wohnungen für Einzelpersonen
- Wohnfläche: bis 50 m²
- Warmmiete: maximal 546 Euro (zuzüglich Heizung)

Mietzahlung

- Mieterinnen und Mieter werden in den Leistungsbezug gebracht.
- Mietzahlungen erfolgen direkt vom zuständigen Amt (zum Beispiel Jobcenter) an die Vermietenden.

Mietverhältnis

- Rechte und Pflichten gelten gemäß eines regulären Mietvertrags.
- *Housing First Düsseldorf* fungiert als Ansprechpartner für Mietende und Vermietende.

Verwendung von finanziellen Mitteln

- Finanzierung von Wohnungserstausstattungen.
- Bereitstellung individueller Hilfen.
- Umsetzung begleitender Unterstützungsangebote.

Wohnraumüberlassung

- Wohnungen können auch geschenkt oder dauerhaft überlassen werden.
- Beratung zu steuerlichen und rechtlichen Aspekten möglich.

Transparenz

- Regelmäßige Berichterstattung über Projektergebnisse.
- Offenlegung relevanter Informationen.



Housing First nennt sich der Ansatz, der Obdachlosigkeit unmittelbar beendet. Betroffene erhalten ohne Vorbedingungen sowohl eine Wohnung als auch wohnbegleitende Hilfen.

Kontakt Housing First Düsseldorf e. V.

Adresse: Siemensstraße 43, 40227 Düsseldorf
Telefon: 0211 976 323 48
E-Mail: info@housingfirstduesseldorf.de
Website: www.housingfirstduesseldorf.de

**Housing
First
Düsseldorf**



Herausgegeben von der Landeshauptstadt Düsseldorf. Der Oberbürgermeister · Büro Oberbürgermeister
Marktplatz 1-2, 40213 Düsseldorf Verantwortlich Dr. Kristina Neven-Daroussis · www.duesseldorf.de



Haus & Grund
Düsseldorf und Umgebung

• Akademie •

Seminare 2026

SEMINARE	TERMINE & REFERENTEN
KÜNDIGUNG	
KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES DURCH DEN MIETER Mein Mieter hat die Wohnung gekündigt: Ansprüche, Kündigungserklärung, Form, Fristen, Besichtigungen, Wohnungsübergabeprotokoll, Tod des Mieters, Ansprüche, Schönheitsreparaturen, Schadensersatz, Kautionsabrechnung	14.10.2026, 14-17 UHR <i>Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf</i>
KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF Eigenbedarf erfolgreich durchsetzen: Erklärung, Form, Fristen, Begründung, Widerspruch, soziale Härte	12.11.2026, 16-18 UHR , <i>Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
KÜNDIGUNG DES VERHALTENAUFFÄLLIGEN MIETERS Kündigung von Mietern, die gegen den Hausfrieden verstoßen: Abmahnung, Kündigung, Unterlassung, Strategien zum Umgang mit verhaltensauffälligen Mietern	08.07.2026, 15-17 UHR <i>Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf</i>
MIETERHÖHUNG	
MIETERHÖHUNG DER NETTO-, TEIL UND INKLUSIVMIETE NACH MIETSPIEGEL SOWIE INDEXMIETERHÖHUNG (§ 557B BGB) Mieterhöhung für bestehende Wohnraummietverträge erfolgreich durchführen und Betriebskostenvorauszahlung anpassen	29.09.2026, 15-17 UHR <i>Claudia Bockers, Volljuristin; Britta Sadr Mousavi, Volljuristin</i> 04.11.2026, 15-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt</i>
MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG NACH § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung und Sanierung richtig ankündigen und erfolgreich durchführen: rechtssichere Ankündigung und Durchführung, Pflichten, Fristen, Kostenumlage	19.11.2026, 16-18 UHR <i>Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
BETRIEBSKOSTEN	
BETRIEBSKOSTEN WIRKSAM VEREINBAREN UND RECHTSSICHER ABRECHNEN Die jährlichen Betriebskosten festlegen, richtig abrechnen und formelle Fehler vermeiden: Kostenarten, umlagefähige Betriebskosten, Fristen, Verjährung	10.06.2026, 15-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt</i> 28.10.2026, 15-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin</i> 25.11.2026, 15-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin</i>
MIETRECHT	
NEUVERMIETUNG VON WOHNRAUM – VON DER MIETERAUSWAHL BIS ZUM MIETVERTRAG Ein neues Mietverhältnis: Mietersuche, Festlegung des Mietpreises und Erstellung des Mietvertrags	07.10.2026, 14-17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
WEG-RECHT	
GRUNDLAGEN DES WEG-RECHTS – INKL. EXKURS § 71 N GEG Geltendes Recht in Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs): Die rechtliche Situation bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung, Gemeinschafts-/Sonderigentum, Aufgaben des Verwalters, Wirtschaftsplan und Verwalterabrechnung	05.11.2026, 15-18 UHR <i>Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
VORSORGE	
ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN ZU LEBZEITEN Vererben, schenken oder Nießbrauch? Tipps und Strategien, zur Weitergabe des Immobilieneigentums	18.11.2026, 15-17 UHR , <i>Ursula Thüsing, Volljuristin</i>

Teilnahme

Wir bieten diese Veranstaltung als Hybridveranstaltung an – vor Ort in der Geschäftsstelle Düsseldorf (begrenzte Kapazität) und online/digital. Die Buchung erfolgt über unseren Web-Shop HUGORIA unter: www.hugoria.de/produkt-kategorie/seminare-webinare. Bei nachweislicher Teilnahmen erhalten Sie ein entsprechendes Teilnahmezertifikat.

Die Teilnahme ist kostenpflichtig: Mitglieder zahlen 79,90 Euro/89,90 Euro (zwei-/dreistündig), Nicht-Mitglieder: 119,90 Euro/129,90 Euro (zwei-/dreistündig) inkl. MwSt.



TERMINE

Info-Abende 2026

Unsere Info-Abende sind in der Sommerpause. Neue Termine folgen im Herbst.

TERMINE

Veranstaltungen des Verbands

ZENTRALVERBANDSTAG 2026**HAUS & GRUND DEUTSCHLAND ZU GAST IN SAARBRÜCKEN**

Am 20. und 21. Mai 2026 findet in Saarbrücken der 140. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland statt. Die Congresshalle Saarbrücken wird zum Treffpunkt für Eigentümer, Fachleute und politische Entscheidungsträger, die aktuelle Entwicklungen, Perspektiven und Herausforderungen rund um das private Haus- und Wohneigentum diskutieren.

» HuG

LANDESVERBANDSTAG RHEINLANDWESTFALEN 2026**FESTREDNER KARL-JOSEF LAUMANN (CDU) UND MUSIKALISCHE TV-HIGHLIGHTS ERLEBEN**

Der Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland Westfalen am Samstag, 13. Juni 2026, in Mülheim an der Ruhr wird politisch interessant – und musikalisch unterhaltsam. Die Festrede hält Karl-Josef Laumann (CDU) – und auch sonst wird viel geboten.

Weitere Infos finden Sie unter: www.HausundGrund-Verband.de/verbandstag
Eine vorherige Anmeldung ist zwingend erforderlich. Schreiben Sie unter dem Stichwort „Landesverbandstag 2026“ entweder per Post an Haus & Grund Rheinland Westfalen, Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf, per Fax an 0211 / 41 63 17 89 oder per E-Mail an: info@HausundGrund-Verband.de. Alternativ melden Sie sich telefonisch an unter 02 11 / 41 63 17 60. Bitte geben Sie zu Ihrer Anmeldung Name, Ortsverein (bei einer Mitgliedschaft), Telefonnummer und Mailadresse an.

» Fabian Licher

**UMWELTAKADEMIE DÜSSELDORF****WÄRMEPUMPEN-SPAZIERGANG****22.06.2026 | 15:00-17:30 UHR**

Informativer Rundgang durch den Düsseldorfer Norden, bei dem Sie Gelegenheit haben, realisierte Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen und Wallboxen im Alltag zu entdecken und mehr über nachhaltige Energietechnologien zu erfahren.

Weitere Informationen und Anmeldung:

<https://umweltakademie-duesseldorf.de/events/waermepumpen-spaziergang-mit-anschliessendem-vortrag-3/>

**UMWELTAKADEMIE
DÜSSELDORF**gefördert durch die  Landeshauptstadt
Düsseldorf

FACH-BERATUNGEN

Unsere Partner beraten Sie gern

Kostenfreie **Erst**beratung (maximal 20 Minuten) bei unseren Partnern. Bitte bedenken Sie, dass in der Regel vieles einer tiefergehenden Betrachtung bedarf. Nur nach vorheriger Terminvereinbarung unter: 0211- 1690591. Bitte geben Sie an, ob Sie eine persönliche (eingeschränkt verfügbar) oder telefonische Beratung wünschen. NUR FÜR UNSERE MITGLIEDER

BAUBERATUNG – NEUBAU UND UMBAU

27. Mai und 24. Juni 2026, ab 14 Uhr

BAUBERATUNG – SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

20. Mai und 17. Juni 2026, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

21. Mai und 18. Juni 2026, ab 14.30 Uhr

ERBRECHT

18. Mai, 8. und 22. Juni 2026, 14 bis 16 Uhr

VERSICHERUNG

24. Juni 2026 (Ratingen), 10 bis 16 Uhr

25. Juni 2026 (Düsseldorf), 10 bis 16 Uhr