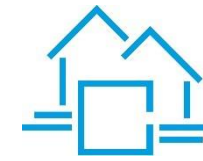


**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN



## „Neues von Bund und Land“

Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor  
Haus & Grund Rheinland Westfalen

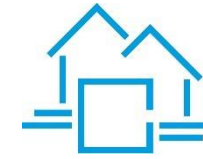


## Verlängerung der Mietpreisbremse um vier Jahre bis 31. Dezember 2029

In NRW gilt seit dem 1. März 2025 die  
NRW-Mieterschutzverordnung

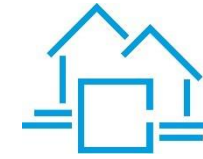
- Mietpreisbegrenzungsregelung („sog. Mietpreisbremse“)
- Kappungsgrenzenregelung
- Kündigungssperrfristregelung





Die NRW-Mieterschutzverordnung gilt in 57 Städten in NRW:

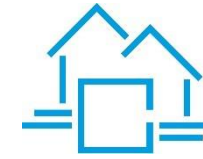
Aachen, Alfter, Bad Lippspringe, Bergheim, Bergisch Gladbach, Bielefeld, Bonn, Bornheim, Brühl, Dormagen, Dortmund, Düren, Düsseldorf, Elsdorf, Erftstadt, Erkrath, Frechen, Greven, Grevenbroich, Harsewinkel, Hennef, Hilden, Hürth, Kaarst, Kempen, Kerpen, Köln, Königswinter, Korschenbroich, Krefeld, Langenfeld, **Leichlingen**, **Leverkusen**, Lohmar, Lotte, Meckenheim, Meerbusch, Monheim, Münster, Neuss, Niederkassel, Ostbevern, Overath, Paderborn, Pulheim, Ratingen, Rheinbach, Rommerskirchen, Rösrath, Sankt Augustin, Siegburg, Swisttal, Telgte, Troisdorf, Wachtberg, Weilerswist, Wesseling



## NRW-Mieterschutzverordnung

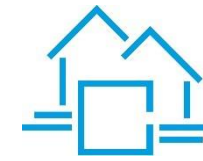
- Mietpreisbegrenzungsregelung („sog. Mietpreisbremse“)  
soll bis zum 31. Dezember 2029 verlängert werden.
- > Die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen  
darf nur 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen.

Ausnahmen: nicht für Neubauwohnungen, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 bezugsfertig wurden, höhere Vormiete, umfangreiche Sanierungen, Modernisierungen innerhalb der letzten 3 Jahre vor Mietbeginn



## NRW-Mieterschutzverordnung

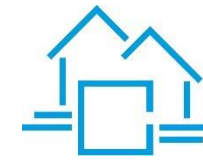
- Kappungsgrenzenregelung
  
- > Bestandsmieten dürfen bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von 20 Prozent) angepasst werden.



## NRW-Mieterschutzverordnung

- Kündigungssperrfrist
- > Mieterinnen und Mietern darf erst 5 Jahre (im Gegensatz zum gesetzlichen Regelfall von 3 Jahren) nach Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wegen Eigenbedarf gekündigt werden.

Seit dem 1. März 2025: 8 statt 5 Jahre



## Einsetzung einer Expertenkommission

bis zum 31. Dezember 2026

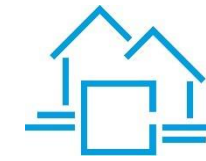
- **Reform des §5 WiStrG:** Ziel ist eine Ausweitung des Tatbestands, sodass künftig auch Fälle ohne bestehende Mietpreisregulierung sanktioniert werden können.
- **Bußgeldtatbestand** für Verstöße gegen die Mietpreisbremse
- **Indexmieten** könnten mit **Kappungsgrenzen** oder einem Verbot von Überschreitungen der Mietobergrenzen belegt werden
- Für **möbliertes Wohnen** ist ein gesetzlich definierter **Möblierungszuschlag** vorgesehen



## Modernisierungsmieterhöhung

- **Verdopplung der Grenze im vereinfachten Verfahren auf 20.000 Euro**  
**Aber:** Viele Modernisierungen überschreiten längst die alte Grenze, was das Verfahren bislang unpraktikabel machte.
- **Anreizcharakter eingeschränkt:** Anwendung des vereinfachten Verfahrens bestehen Kappungsgrenzen bei 3 €/m<sup>2</sup> bzw. 2 €/m<sup>2</sup> je nach Ausgangsmiete (7 €/m<sup>2</sup>).

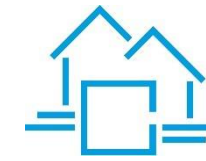




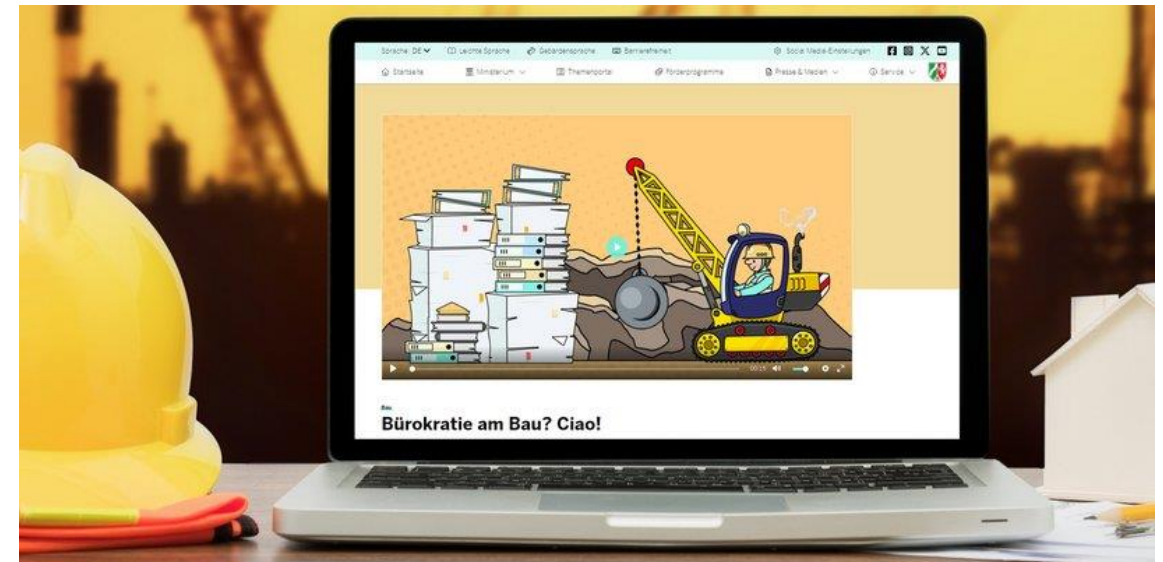
## Elementarschadenversicherung:

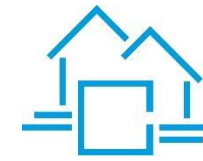
**Pflicht in Neuverträgen –  
in Bestandsverträgen Ergänzung  
zu einem Stichtag (evtl. mit Opt-Out)**





- **Bindungswirkung von Normsetzungen wird auf sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt**
- **Das Abweichen von den Regeln der Technik ist künftig kein Mangel mehr**
- **Unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen wird eingesetzt.**

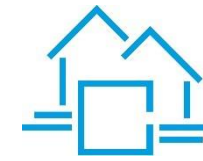




## Heizungsgesetz wird abgeschafft

- durch neues GEG ersetzt, das technologieoffener, flexibler und einfacher ist.
- Eckpunkte zum GEG sollen bis Ende 2025 vorliegen
- Förderung des Heizungstausches über die GEG bis Ende 2026 zugesagt
- an der 65%-Vorgabe soll festhalten werden





## Heizungsgesetz wird abgeschafft

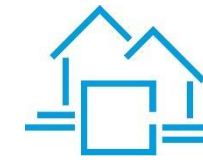
- Einführung eines sektorübergreifenden europaweiten Emissionshandels,
- vollständige Rückgabe der CO<sub>2</sub>-Staatseinnahmen an die Bürgerinnen und Bürger in Form einer sozial gerechten Kopfpauschale (Klimageld)
- wirksamen Förderung klimaschützender Maßnahmen an Gebäuden sowie
- Verzicht auf konkurrierendes und ineffizientes Ordnungsrecht



## Heizungsgesetz wird abgeschafft

- Keine Verschärfung der aktuellen energetischen Standards
- Heizungsgesetz abschaffen, kommunale Wärmeplanung muss zur verbindlichen und verlässlichen Entscheidungsgrundlage werden.
- Bis zum Anschluss an ein Wärmenetz oder solange keine eigene 100% erneuerbare Lösung realisierbar ist, gelten keine Pflichten bzgl. des Einsatzes erneuerbarer Energien.
- Zwischen- oder Hybridlösungen, die nicht über das Jahr 2045 hinaus genutzt werden können, dürfen nicht verpflichtend sein.

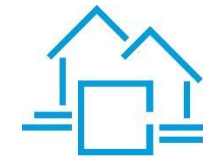




## Gebäudeeffizienzklassen werden mit den Nachbarländern harmonisiert

Energieeffizienzklasse	Endenergieverbrauch kWh/(m <sup>2</sup> a)			
	Deutschland	Bulgarien	Frankreich	Niederlande
A+	< 30	< 48		< 105
A	30 bis < 50	48 bis < 96	< 51	105 bis < 160
B	50 bis < 75	96 bis < 191	51 bis < 91	160 bis < 190
C	75 bis < 100	191 bis < 241	91 bis < 151	190 bis < 250
D	100 bis < 130	241 bis < 291	151 bis < 231	250 bis < 290
E	130 bis < 160	291 bis < 364	231 bis < 331	290 bis < 335
F	160 bis < 200	364 bis < 435	331 bis < 451	335 bis < 380
G	200 bis < 250	> 435	> 450	> 380
H	> 250			

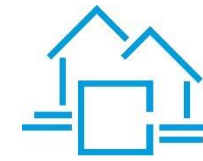
**F** Vorgabe der EU bis **2030**  
**D** Vorgabe der EU bis **2033**



## Solaranlagen-Pflicht in NRW

Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht  
nach § 42a und § 48 Absatz 1a der Bauordnung für  
das Land Nordrhein-Westfalen  
(Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen – SAN-VO NRW)

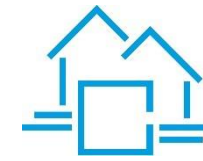




## Solaranlagen-Pflicht in NRW

- seit dem 1. Januar 2024 bei neuen Nichtwohngebäuden
- seit dem 1. Januar 2025 bei Wohngebäuden (Neubau, ab Einreichung des Bauantrages). Hinweis: Ein Anbau gilt als Neubau.
- ab dem 1. Januar 2026 bei Wohngebäuden (Bestand) bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut, also Dach neu eingedeckt und abgedichtet (ab Beginn der Baumaßnahme). Hinweis: keine Behebung kurzfristig eingetretener Schäden





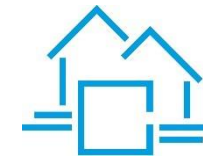
## Solaranlagen-Pflicht in NRW

### Solaranlagenpflicht bei Wohngebäuden im Bestand

- 30 Prozent der Netto-Dachfläche oder
- 3 kWp bei Ein- und Zweifamilienhäusern oder
- 4 kWp bei Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 5 Wohneinheiten oder
- 8 kWp bei Mehrfamilienhäusern mit 6 bis 10 Wohneinheiten



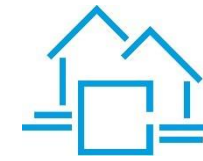
*kWp = (Kilowatt-Peak), die maximale Leistung einer Solaranlage unter Standardbedingungen*



## Solaranlagen-Pflicht in NRW

*Nettodachfläche = die für die Installation einer PV-Anlage grundsätzlich geeignete Dachfläche (keine Verschattung, keine Dachaufbauten, keine Dachfenster, anderer Dachnutzungen oder Ausrichtung nach Norden von Ostnordost bis Westnordwest.*



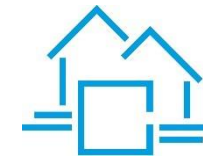


## Solaranlagen-Pflicht in NRW

### Ausnahmen:

- weniger als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude (z.B. Garagen, Lauben)
- fliegenden Bauten (z.B. Zelte)
- öffentlich-rechtliche Pflichten (Denkmalschutz, kommunale Gestaltungssatzungen)
- Ungeeignete Dachflächen, u. a. mit Reet, Stroh oder Holz bedeckte oder mit lichtdurchlässigem Material (z. B. Glas) bedeckte Dachflächen.



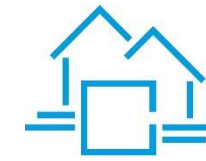


## Solaranlagen-Pflicht in NRW

### Ausnahmen:

- Technisch unmöglich, z. B.
  - ungeeignete Dachflächen, u. a. mit Reet, Stroh oder Holz bedeckte oder mit lichtdurchlässigem Material (z. B. Glas) bedeckte Dachflächen.
  - eine ausreichende Standsicherheit mit umfangreichen baulichen Maßnahmen zu erreichen ist.
  - Netzverträglichkeitsprüfung ergibt, dass eine Einspeisung des erzeugten Stroms auch bei einer Erweiterung der Netzkapazität in das öffentliche Netz nicht möglich ist.



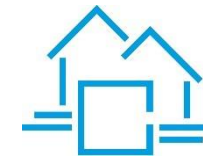


## Solaranlagen-Pflicht in NRW

### Ausnahmen:

- Wirtschaftlich nicht vertretbar, z. B.
  - Amortisationszeit der Kosten der Photovoltaikanlage beträgt länger als 25 Jahre
  - erhebliche steuerliche Nachteile in Bezug auf sonstigen Geschäftstätigkeiten und nachweislich drei Anbieter es abgelehnt haben, statt der Verpflichteten eine Photovoltaikanlage zu errichten und zu betreiben
  - verbleibende Restlebensdauer des Gebäudes weniger als 25 Jahre



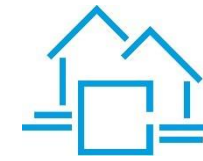


## Solaranlagen-Pflicht in NRW

### Ausnahmen:

- Anstelle von Photovoltaik Betrieb einer solarthermischer Anlage
- Betrieb einer Photovoltaikanlage auf anderen Außenflächen des Gebäudes, die den Vorgaben der Solaranlagen-Pflicht entspricht



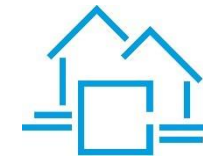


## Solaranlagen-Pflicht in NRW

### Ausnahmen:

- Antrag wegen unangemessenen Aufwand oder unbilliger Härte im Einzelfall
- Pflichterfüllung aus in der Person liegender Gründe nicht zumutbar
- wenn zur Erfüllung der Pflicht erforderliche Kreditmittel nicht oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht erlangt werden können.



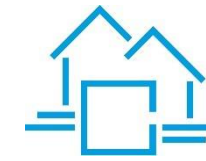


## Solaranlagen-Pflicht in NRW

### Geldbuße bei Ordnungswidrigkeiten:

- Ein- oder Zweifamilienhäusern: bis zu 5 000 Euro
- Mehrfamilienhäusern: bis zu 25 000 Euro
- Nichtwohngebäuden: bis zu 50 000 Euro





# Landesverbandstag

Samstag, 13. Juni 2026

Stadthalle  
Mülheim an der Ruhr

Sektempfang: ab 15 Uhr

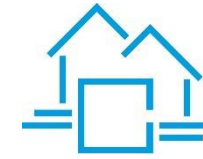
Festakt: ab 17 Uhr

Get-Together: 19.15 Uhr bis 20 Uhr



Weitere Infos und Anmeldung:

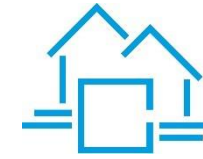
[www.HausundGrund-Verband.de/verbandstag/verbandstag-2026/](http://www.HausundGrund-Verband.de/verbandstag/verbandstag-2026/)



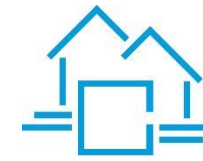
**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Rheinland Ruhr



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN



## „Neues von Bund und Land“

Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor  
Haus & Grund Rheinland Westfalen