

MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Einrichten & Wohnen

Neue Trends für Möbel, Farben
und Technik

POLITIK & WIRTSCHAFT

Wohnungsmangel

Deutschland braucht mehr Wohnungen

POLITIK & WIRTSCHAFT

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD

Was erwartet Eigentümer und Vermieter?

EIGENTÜMERFORUM 2025



**MONTAG, 23. JUNI 2025
13.00 BIS 19.00 UHR**

Mitgliederversammlung (nur für Mitglieder)
Vorträge, Wohngipfel
und Partner-Stände (öffentlich)

Hotel Hilton Düsseldorf
Georg-Glock-Str. 20, Düsseldorf



INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Deutschland braucht mehr Wohnungen
- 06 Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD:
Was erwartet Eigentümer und Vermieter?
- 08 WohnKlima Panel: Aktuelle Umfrage
- 09 Kommentar: Um des lieben Friedens willen
- 10 Baupreise stabilisieren sich – Trendwende in Sicht?
- 11 Austausch zur Bezahlbarkeit des Wohnens in NRW:
Haus & Grund trifft Mieterbund
- 12 Haus & Grund in NRW: Zwei Landesverbände planen Fusion
- 13 NRW-Wohnkostenbericht 2025: Jetzt ist Ihre Mitwirkung gefragt!

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 14 Weiterbildung & Beratung
- 15 Einladung zur Mitgliederversammlung 2025

16 Titelthema: **Einrichten & Wohnen**

RECHT & STEUERN

- 24 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 28 Grundsteuerreform: Eigentümer zahlen häufig deutlich mehr
- 30 Gewerbemietverträge: Betriebskosten und Umsatzsteuer in WEGs
- 32 Gut verzinste Rücklagen
- 34 Bleiben Kreditzinsen abzugsfähig?
- 35 Was zählt zur Hausrat- und was zur Haftpflichtversicherung?

VERMIETEN & VERWALTEN

- 36 Teilnichtigkeit bei isolierbarem Rechenfehler
- 36 WEG-Urteile kurz gefasst
- 37 Vermietender Wohnungseigentümer haftet für Mieter
- 38 Vermieter kann für Energiekosten haften
- 39 Betriebskostennachforderung
- 40 Rechtsprechung kurz gefasst
- 41 Nähmaschinenlärm im Mietshaus
- 41 Hauptsaison im Garten
- 42 Sie fragen – wir antworten

TECHNIK & ENERGIE

- 44 Glasfasernetze in Gebäuden
- 46 Keine Entspannung an den Energiemärkten
- 46 Fernwärme: Netzausbau in Düsseldorf

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

- 34 Rechtsanwälte // Steuerberater
- 38 Immobilien-Management // Immobilien-Vermittlung
- 47 Handwerk



EDITORIAL

Weniger ist oft mehr

Die Mietpreise und die Nachfrage Mietwohnungen steigen weiter. Dennoch lahmt die Baukonjunktur. Ursachen sind die dynamisch steigenden Baukosten, lange Genehmigungsprozesse und immens viele kosten-treibende technische Vorschriften, die beim Neubau einzuhalten sind.

Das Ganze schraubt nicht nur die Kosten beim Neubau in die Höhe, sondern auch beim Ausbau und der Erweiterung von Immobilien, zum Beispiel durch Aufstockung oder Anbau. Gerade das wären Alternativen im Wohnungsneubau, die kostengünstig und schnell zu errichten wären. Im Ergebnis führen die hohen Baukosten zu sehr hohen Mieten und auch Kaufpreisen. Die passen schon länger nicht mehr zum verfügbaren Einkommen der Bevölkerung.

Für neu gebaute Sozialwohnungen wird inzwischen in Nordrhein-Westfalen ein Betrag von fast 250.000 Euro pro Wohnung aufgewendet, um damit eine Miete von maximal 9 Euro/Quadratmeter zu garantieren. Vor zehn Jahren war die Summe noch rund 66 % niedriger.

Eine Änderung dieser Zustände liegt im Interesse aller. Nur so können Wohnungen im ausreichenden Maß zu bezahlbaren Preisen errichtet werden. Da ist die Initiative der Landesregierung zur Abschaffung von überflüssiger Bürokratie und die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag der neuen Berliner großen Koalition richtig. Gerade der Plan der großen Koalition zur Abschaffung überflüssiger Bürokratie, der Rückführung von DIN-Normen auf ihren sicherheitsrelevanten Kern, der Vereinfachung von Baustandards, dem Fehlen eines Mangels nach dem BGB bei vereinbarter Abweichung von Baustandards und die Förderung des Erwerbs von Wohnungen durch Selbstnutzer, haben das Potenzial dem schleppenden Wohnungsneu- und Ausbau auf die Sprünge zu helfen. ■

» **Ihr Dr. Johann Werner Fliescher**

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



Foto: photo 5000/stock.adobe.com

WOHNUNGSMANGEL

Deutschland braucht mehr Wohnungen

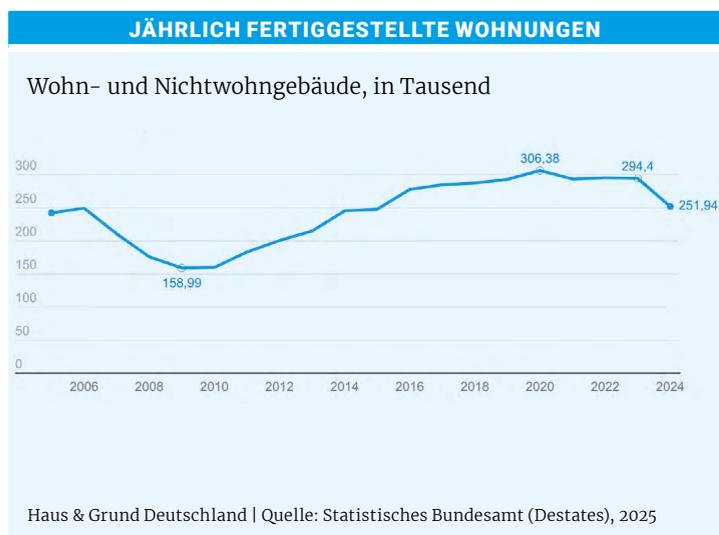
Die neue Bundesregierung ergreift erste Maßnahmen. Die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse ist der falsche Weg.

Mit einem Umsatz von fast 190 Milliarden Euro und rund einer Million Beschäftigten ist die Bauindustrie wesentlich für die Schaffung von neuem Wohnraum, der gerade Ballungsräumen sehr gefragt ist, verantwortlich. Fehlender Wohnraum führt zu Preissteigerungen bei der Miete, die einige Mieter überfordern können.

Die neue Bundesregierung hat aktuell eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 beschlossen und versucht so das Problem fehlender Wohnungen und die damit einhergehenden Preissteigerungen von der Preisseite her zu lösen. Allerdings wird die Mietpreisbremse von Wohnungswissenschaftlern aber als komplett untaugliches Mittel eingestuft. Was tatsächlich fehlt, sind die Neubauten und im Vorfeld eine schnelle und klar definierte Vereinfachung bei deren Errichtung.

LANGE FERTIGSTELLUNGSZEITEN BEIM NEUBAU

Der schnelle Neubau von Wohnungen wird durch langatmige Genehmigungsverfahren, komplexe rechtliche Fragestellungen und spezielle Auflagen von Stadt und Land sowie die aktuell bei der Errichtung von Gebäuden geltenden komplexen und teuren technischen Normen verhindert. Natürlich sprechen alle Fachleute schon seit Jahren von notwendigen Änderungen; nur, sie werden nicht umgesetzt. Die Komplexität des Bauens wird einmal dadurch deutlich, dass sich im Jahr 2024 erneut die Bauzeit verlängert hat. Statt zuvor 20 Monate im Jahr 2023 dauerte es 2024 durchschnittlich 26 Monate bis ein Wohngebäude fertiggestellt wurde.



Die Auswirkungen davon kann man an den erneut gesunkenen Fertigstellungszahlen erkennen. 2024 wurden insgesamt nur rund 252.000 Wohnungen fertiggestellt. Damit hat die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ungefähr das Niveau des Jahres 2014 erreicht.

Positiv ist, dass die Zahl der durch den Aus- und Anbau an Gebäuden neu entstandenen Wohnungen in den letzten Jahren konstant bei rund 30.000 pro Jahr liegt und damit von dem Rückgang der Baufertigstellungszahlen nicht betroffen ist. Das zeigt, dass gerade das Ausbaupotenzial bestehender Wohngebäude sehr attraktive Möglichkeiten zur Schaffung von neuem Wohnraum bietet.

REFERENTENENTWURF BAUTURBO

Bundes- und Landesregierung sind also gehalten, genau diesen Bereich stärker zu fördern. Das kann zum Beispiel durch den sogenannten Bauturbo erfolgen. Dazu hat die neue Bundesregierung in einem Referentenentwurf einige neue Regeln vorgelegt.

Im unbeplanten Innenbereich soll nach § 34 Abs. 3 a BauGB zukünftig von dem Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung öfter abgewichen werden können, wenn es sich um Modernisierung und Nachverdichtung handelt. Darüber hinaus soll § 246 e BauGB zukünftig eine Abweichung vom Planungsrecht zulassen, wenn das Bauvorhaben mindestens sechs Wohnungen hat und zur Nutzung oder Erweiterung bestehender Gebäude dient.

Im gleichen Referentenentwurf sieht die Bundesregierung allerdings auch vor, dass das Umwandlungsverbot von Gebäuden in Eigentumswohnungen bis 2030 verlängert wird, und dass Länder das Recht haben, für angespannte Wohnungsmärkte zum Beispiel die Anordnung einer Mietpreisbremse, eine abgesenkte Kappungsgrenze oder ein Umwandlungsverbot zu definieren.

Man kann der Bundesregierung schon abnehmen, dass sie versucht, das Problem der fehlenden Wohnungen zu lösen. Die eingesetzten Mittel sind aber teilweise kontraproduktiv und der stärkste Effekt wird wahrscheinlich von sinkenden Kreditzinsen ausgehen können. Selbst wenn hierdurch aber der Wohnungsbau wieder anspringt, bleiben jedoch die in Deutschland errichteten Wohnungen insgesamt zu teuer. Es fehlt also noch immer an einer dauerhaft zukunftsfähigen Umgestaltung des Regelungskorsetts für Bauen und Wohnen in Deutschland und ein klarer Fokus auf die Entwicklung von ressourcenschonenden und kostengünstigen Methoden für den Neubau und die Sanierung von Gebäuden. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher



Haus & Grund®
Düsseldorf und Umgebung
· Akademie ·

Seminartermine 2025

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	07.10.2025, 14–17 UHR <i>Petra Nicolay, Volljuristin; Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
KÜNDIGUNG DES VERHALTENS AUFFÄLLIGEN MIETERS Kündigung von Mietern, die gegen den Hausfrieden verstoßen: Abmahnung, Kündigung, Anspruch auf Unterlassung, Strategien zum Umgang mit verhaltensauffälligen Mietern	04.11.2025, 14–17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
MIETERHÖHUNG	
MIETERHÖHUNG DER NETTO-, TEIL UND INKLUSIVMIETE NACH MIETSPIEGEL SOWIE INDEXMIETERHÖHUNG (§ 557B BGB) Mieterhöhung für bestehende Wohnraummietverträge erfolgreich durchführen und Betriebskostenvorauszahlung anpassen	02.07.2025, 15–17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt</i>
MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG NACH § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung und Sanierung: rechtssichere Ankündigung und Durchführung, Pflichten, Fristen, Kostenumlage	30.09.2025, 15–17 UHR <i>Claudia Bockers, Volljuristin; Britta Sadr Mousavi, Volljuristin</i>
BETRIEBSKOSTEN	
BETRIEBSKOSTEN WIRKSAM VEREINBAREN UND RECHTSSICHER ABRECHNEN Die jährlichen Betriebskosten festlegen, richtig abrechnen und formelle Fehler vermeiden: Kostenarten, umlagefähige Betriebskosten, Fristen, Verjährung	08.10.2025, 14–17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt</i>
NEUVERMIETUNG VON WOHNRAUM – VON DER MIETERAUSWAHL BIS ZUM MIETVERTRAG Ein neues Mietverhältnis: Mietersuche, Festlegung des Mietpreises und Erstellung des Mietvertrags	29.10.2025, 15–17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin</i>
DULDUNG BAULICHER VERÄNDERUNGEN DER MIETSACHE DURCH DEN MIETER § 554 BG Die Rechte des Mieters zur Anbringung von Steckersolar, Wallboxen oder auf barrierefreie Umbauten	26.11.2025, 15–17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin</i>
MIETRECHT	
GRUNDLAGEN DES WEG-RECHTS – INKL. EXKURS § 71 N GEG Geltendes Recht in Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs): Wirtschaftsplan, Teilungserklärung, Gemeinschafts-/Sondereigentum, Verwalterabrechnung	28.10.2025, 14–17 UHR <i>Claudia Bockers, Volljuristin; Britta Sadr Mousavi, Volljuristin</i>
WEG-RECHT	
BAUERBERATUNG – NEUBAU UND UMBAU	09.09.2025, 15–17 UHR <i>Britta Sadr Mousavi, Volljuristin; Ursula Thüsing, Volljuristin</i>
BAUERBERATUNG – SCHÄDEN AN GEBÄUDEN	24.09.2025, 14–17 UHR <i>Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt</i>

Die Seminare von Haus und Grund Düsseldorf sind zugleich Fortbildungsveranstaltungen im Rahmen der Weiterbildungsverpflichtung nach § 34c Absatz 2a Gewerbeordnung i. V. m. § 15b Absatz 1 MaBV. Alle Teilnehmer erhalten ein Teilnahmezertifikat.

Wir bieten diese Veranstaltung als Hybridveranstaltung an – vor Ort in der Geschäftsstelle Düsseldorf (begrenzte Kapazität) und auch online/digital. **Buchung** ausschließlich über unseren Web-Shop HUGORIA unter: www.hugoria.de/produkt-kategorie/seminare-webinare

Die Teilnahme ist kostenpflichtig: Mitglieder zahlen 74,90 Euro/84,90 Euro (zwei-/dreistündig), Nicht-Mitglieder: 114,90 Euro/124,90 Euro (zwei-/dreistündig) inkl. MwSt.

INFO-ABENDE: Unsere Info-Abende befinden sich in der Sommerpause. Neue Termine finden Sie ab Ende August unter www.hausundgrunddf.de.



Fach-Beratungen unserer Partner

Kostenfreie Erstberatungen (maximal 20 Minuten) bei unseren Partnern. Bitte bedenken Sie, dass in der Regel vieles einer tiefgehenden 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

BAUERBERATUNG – NEUBAU UND UMBAU
25. Juni 2025, ab 14 Uhr

BAUERBERATUNG – SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
25. Juni 2025, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG
26. Juni 2025, ab 14.30 Uhr

ERBRECHT
26. Juni 2025, 14 bis 16 Uhr