

über  
**125**  
**Jahre**

seit 1896



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Düsseldorf und Umgebung

Eigentum · Schutz · Gemeinschaft

**2024**

# GESCHÄFTSBERICHT

Berichtszeitraum  
01.01.2024 bis 31.12.2024

HAUS UND GRUND DÜSSELDORF UND UMGEBUNG E. V.



# INHALT

Gemeinsam für privates Immobilieneigentum	3
Grundsätze und Leitlinien unserer Verbandsarbeit	5
Jahresergebnis 2024 – Ertragsrechnung	6
Mitgliederentwicklung 2002-2024	8
Ein- und Austritte 2002-2024	9
Regionale Mitgliederverteilung 2024	10
Beitragsentwicklung 1997-2024	10
Kommunikation und Medien	11
Werbeaktivitäten	12
Exklusive Mitglieder-Vorteile	12
Rechtsauskünfte und Services	13
Neue Vereinssoftware AIX	16
Haus und Grund – Verband des Jahres 2024	16
Interessensvertretung in Düsseldorf und NRW	17
Mitarbeit in Gremien	19
Pressearbeit	20
Aus der Arbeit der Gremien	23
Die Organe des Verbandes	23
Die Verbandsgeschäftsstellen	24
Daten und Fakten zur Immobilienwirtschaft	25
Leistungsprofil des Verbandes	32

*Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit finden sich in unseren Texten zumeist die jeweils männlichen Formen bei Personenbezeichnungen. Es versteht sich jedoch von selbst, dass sich die Angaben auf alle Menschen beziehen.*

*Titelbild: © Düsseldorf Tourismus GmbH – Visit Düsseldorf*

## GEMEINSAM FÜR PRIVATES IMMOBILIENEIGENTUM

---



*Dr. Werner Fliescher*

*Vorstand Haus und Grund Düsseldorf  
und Umgebung e. V.*

Liebe Mitglieder,

mit 2024 ist wieder ein Jahr zu Ende gegangen, in dem es weltweit zu vielen, grundlegenden Veränderungen kam. Keine dieser Veränderungen war vorhersehbar oder gar geplant. Heute muss man allerdings kein Prophet sein, um weitere, tiefgreifende Veränderungen bis zum Ende des Jahrzehnts vorherzusehen. Entscheidend ist es jetzt, dass wir uns anstrengen, die guten Elemente unserer Gesellschaft und Demokratie zu bewahren, aber dennoch für positive Veränderungen offen zu bleiben. Das gilt gerade für die vielen positiven Dinge, die private Vermieter und Eigentümer, die 69 % des Wohnungsbestandes in Deutschland vermieten, für das Mieter- und Vermieterverhältnis schaffen.

Um den Neubau fehlender Wohnungen anzukurbeln muss der bürokratische Überbau in Deutschland komplett entschlackt werden. Mit der bürokratischen Regulierungswut ist das Land nicht in der Lage, schnell auf sich verändernde Herausforderungen zu reagieren. Die sinkende Zahl von Neubauten 2024 ist ein gutes Beispiel dafür, wie negativ sich überbordende Bürokratie und Überregulierung auswirken. Die Bauzeiten von Immobilien verlängern sich jedes Jahr – allein von 2023 auf 2024 hat sich die Bauzeit um 30 % verlängert. Unverhältnismäßige Bürokratie und viel zu viele Vorschriften machen den Neubau weiterhin komplex und teuer.

Anstatt durch fehlende Mietwohnungen erzeugten Preissteigerungen mit Entbürokratisierung zu begegnen, wird nur über preisregulierende Eingriffe, wie zum Beispiel der aktuell bis 2029 verlängerten Mietpreisbremse, der Schwarze Peter allein den Vermietern zugeschoben.

Bei der NRW-Kommunalwahl im September 2025 besteht die Gelegenheit, die Richtung der Politik im Land, aber insbesondere in der Landeshauptstadt Düsseldorf, neu zu bestimmen. Besonders in Düsseldorf fehlen weiterhin ausreichend Wohnungen, um die Nachfrage einer wachsenden Stadt zu befriedigen. Die Optionen, auf städtischer Ebene Einfluss zu nehmen, sind allerdings begrenzt. Schön wäre es dennoch, wenn auch hier den Bauwilligen nicht ständig Steine in den Weg gelegt werden würden, indem überhöhte Sondernutzungsgebühren für

## JÄHRLICH FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



Haus & Grund Deutschland | Quelle: Statistisches Bundesamt (Destates), 2025

das Aufstellen von Gerüsten erhoben werden, Baugenehmigungsverfahren übermäßig lange dauern und bei Aus- und Umbauten von Immobilien überflüssige und kostenträchtige Anforderungen an die Bauherrn gestellt werden.

Hinzu kommt das bürokratische Monster der Milieuschutzsatzung, mit der versucht wird, Modernisierungen von Wohngebäuden in Bilk zu verhindern. Eine Ausweitung auf weitere Stadtgebiete wird schon jetzt von einigen politischen Akteuren gefordert. Die Milieuschutzsatzung ist mit äußerst viel Bürokratie verbunden und wird die negativen Auswüchse, die sporadisch festzustellen sind, nicht verhindern können.

Die Methode, sich mit allen Akteuren im Wohnungsmarkt zusammzusetzen und tatsächlich Lösungen für die Probleme der fehlenden Wohnungen, der hohen Baukosten sowie der Unzufriedenheit von Mietern und Vermietern zu finden wäre deutlich besser und effizienter statt ständig einen Keil zwischen Mieter und Vermieter und damit auch in weite Teile der Gesellschaft zu treiben.

Immer mehr macht sich nämlich, nach über einem Jahrzehnt der Gängelung und Restriktionen, innerhalb der Kreise der Vermieter Unmut und Verzweiflung breit. Vorgaben, die alle nur das faire Vermieten erschweren und die Vermieter im Ganzen als Miethaie und Ähnliches diffamieren. Da ist es kein Wunder, dass auch die diejenigen, die die Bestände einst geschaffen haben, keine Lust mehr auf die Errichtung von Neubauten verspüren. Mehr positive Aussichten für Vermieter, zum Beispiel hinsichtlich Ausbau, Aufstockung oder Anbau im Bestand, können dazu führen, dass auch mehr angepackt wird. Gesetze, die sich nicht mit Optionen, sondern nur mit Verboten beschäftigen waren noch nie probate Lösung für Probleme. Jetzt heißt es also Probleme anpacken und lösen.

Anpacken werden wir jetzt auch bei unserem Vereinsgebäude, dessen letzte Instandsetzung schon fast 30 Jahre her ist und an dem grundlegende Maßnahmen notwendig sind. Die Arbeiten haben im Frühjahr 2025 begonnen und sind dann hoffentlich im Jahr 2026 abgeschlossen. Natürlich kann es während der Arbeiten auch zu Beeinträchtigungen für die Mitglieder und Mitarbeiter kommen. Es wird aber versucht, diese für alle Beteiligten auf das Notwendigste zu begrenzen. Da die Arbeiten aber dringend notwendig sind und nur alle paar Jahrzehnte erfolgen, ist die Beeinträchtigung für einige Wochen sicher hinnehmbar.

Neben dieser Modernisierung wurde im vergangenen Jahr 2024 eine neue Vereinssoftware eingeführt und angepasst, sowie die Digitalisierung des Verbandes weiter vorangetrieben. Die Vereinssoftware führt zu einer deutlichen Vereinfachung der Verwaltung der Mitgliederdaten, da viele Vorgänge automatisiert ablaufen können. Zudem besitzt die Software eine Schnittstelle mit der neuen Webseite, die im Mai 2025 gelauncht wurde. Die Vorbereitungen dafür fanden im Jahr 2024 statt und konnten jetzt abgeschlossen werden.

RA DR. JUR. WERNER FLIESCHER

Vorstand

# GRUNDSÄTZE UND LEITLINIEN UNSERER VERBANDSARBEIT

Weiterhin erfüllen wir unsere Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern aber auch der Gesellschaft nach unseren Leitlinien. Diese lauten:

Haus und Grund Düsseldorf hat sich

- zur Identifikation der Mitglieder mit dem Verband
- zur Information der Geschäftspartner und der Öffentlichkeit
- zur Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- als Orientierungshilfe für den Verband im Wettbewerb mit anderen Organisationen
- zur Definition der Werte und Normen und des kulturellen Rahmens des Verbandes folgende Grundsätze für die Schwerpunkte der Verbandsarbeit gegeben:

## **ERFOLGREICHE BERATUNG UNSERER MITGLIEDER**

Wir stehen für die erfolgreiche Beratung unserer Mitglieder in allen das Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum betreffenden Fragen. Das erreichen und fördern wir durch:

1. Fachkompetente, gut geschulte, praxiserfahrene und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
2. Erarbeitung verlässlicher, streitvermeidender und individueller Lösungen

*Wer etwas besitzt und sich dauerhafte Freude an seinem Eigentum erhalten will, der findet in unserer starken Gemeinschaft zuverlässigen Schutz, kraftvolle Interessenvertretung und persönliche Beratung und Betreuung durch Volljuristen und Wohnungswirte rund um die Immobilie.*

3. Zeitnahe, persönliche telefonische und „Vor Ort“-Beratung
4. Einen fairen, partnerschaftlichen und dienstleistungsorientierten Umgang zwischen dem Verbandsteam und Mitgliedern
5. Gute Erreichbarkeit für unsere Mitglieder

## **UNABHÄNGIGE INTERESSENVERTRETUNG**

Wir sind eine unabhängige Interessenvertretung für den nachhaltigen, sozialen und wirtschaftlichen Erfolg des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums. Das erreichen und fördern wir durch:

1. Engagement in kommunalen, regionalen und überregionalen Gremien und Netzwerken
2. Vertretung unserer Überzeugungen bei den Entscheidungsträgern in Politik und Gesellschaft. Dabei setzen wir uns für Vertragsfreiheit, Entbürokratisierung und Streitvermeidung ein
3. Verbreitung unserer Überzeugungen in allen Medienbereichen
4. Verantwortliche Mitwirkung bei der Erstellung von Mietspiegeln und allen das Immobilieneigentum betreffenden Erhebungen für Düsseldorf und Umgebung
5. Förderung der Stadtentwicklung in Kooperationsprojekten
6. Führung von Musterklagen in begründeten Einzelfällen
7. Rechtssichere Informationen und Hilfestellungen

## **RECHTSSICHERE INFORMATIONEN UND HILFESTELLUNGEN**

Wir bieten zuverlässige, aktuelle, rechtssichere Informationen und Hilfestellungen für unsere Mitglieder. Das gewährleisten wir durch:

1. Aktuelle, regelmäßige Information der Mitglieder durch eigene Print- und Online-Medien
2. Rechtssichere Formularverträge und praxisnahe Info-Blätter und Arbeitshilfen
3. Fundierte Informationsveranstaltungen und verlässliche Praxisseminare zu allen Themen der Immobilienbewirtschaftung
4. Beschaffung zeitnaher und exklusiver Informationen durch gute Recherchen in allen Medien und unter Nutzung der Netzwerke

# JAHRESERGEBNIS

## 2024

Die allgemeine Kostenspirale hat auch vor Haus und Grund Düsseldorf nicht halt gemacht. Der Jahresfehlbetrag beträgt rund 25.000 Euro. Schon im Jahr 2023 hätte sich ein ähnlicher Verlust ergeben, wenn nicht durch eine Auszahlung der Haus und Grund GmbH ein positives Ergebnis entstanden wäre. Für das Jahr 2025 wird ein Verlust in noch größerer Höhe prognostiziert. Die inzwischen wieder erzielbaren Zinseinnahmen reichten nicht aus, um die gestiegenen Kosten auszugleichen.

Der Verlust konnte durch das Eigenkapital des Verbands ausgeglichen und durch die anhaltend positive Mitgliederentwicklung gemindert werden. Der Verband ist damit finanziell erneut grundsollide aufgestellt. Durch eine positive Mitgliederentwicklung ergaben sich höhere Einnahmen, aber auch leichte Steigerungen bei Verbandsbeiträgen an den Bundes- und Landesverband. Die Einnahmen aus der Rechtsberatung sanken jedoch leicht.

Die Umsätze aus Auskünften zu Rechtsfragen betragen 2023 212.390,11 Euro und sind im Jahr 2024 leicht auf 206.322,53 Euro gesunken.

Durch die grundsätzliche Möglichkeit im Home-Office zu arbeiten ist der Verband, auch im Vergleich zu anderen Arbeitgebern, sehr modern aufgestellt. Das komplette Spektrum der Tätigkeit der Mitarbeiter kann aus dem Home-Office heraus dargestellt werden. Diese Option wird zusätzlich noch durch die neue Mitglieder-Software, die 2024 eingeführt wurde, verbessert. Die Ladezeiten der Software haben sich verkürzt und die für die Mitarbeiter zur Verfügung stehenden Informationen sind deutlich umfangreicher. Dauerhaft anfallende Kosten für Wartung und Implementierung dieser digitalen Lösungen, vor allen aber für die IT-Sicherheit, belasten allerdings das finanzielle Ergebnis.

Die nachstehend vorgestellten Zahlen beruhen auf dem Jahresabschluss 2024, den die Diplombetriebswirtin und Steuerberaterin Stephanie Kessel, Mönchengladbach, aufgestellt hat und den die Wirtschaftsprüfung Dr. Brandenburg, Düsseldorf, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen hat.

Der Jahresabschluss kann von unseren Mitgliedern im Vorfeld der Mitgliederversammlung am 23.06.2025 und auch danach als PDF-Datei angefordert werden unter: [verlag@hausundgrundddf.de](mailto:verlag@hausundgrundddf.de).

# ERTRAGSRECHNUNG

## 2024

		2024	2023
		in T-Euro	
<b>Erträge</b>	Erlöse aus Mitgliedschaften	1.261	1.259
	Umsatzerlöse	384	378
	<b>Gesamtleistung</b>	<b>1.645</b>	<b>1.637</b>
	Sonstige Erträge	2	6
<b>Ausgaben</b>	Materialaufwand	-55	-57
	Personalaufwand	-879	-788
	Abschreibungen	-3	-15
	Sonstige Aufwendungen	-794	-1.226
	Sonstige Steuern	0	0
	<b>Betriebsergebnis (bereinigt)</b>	<b>-84</b>	<b>-443</b>
	Beteiligungsergebnis	0	800
	Finanzergebnis	67	56
	Neutrales Ergebnis	-9	-3
	<b>Ergebnis nach Ertragssteuern</b>	<b>-25</b>	<b>410</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-25</b>	<b>410</b>	

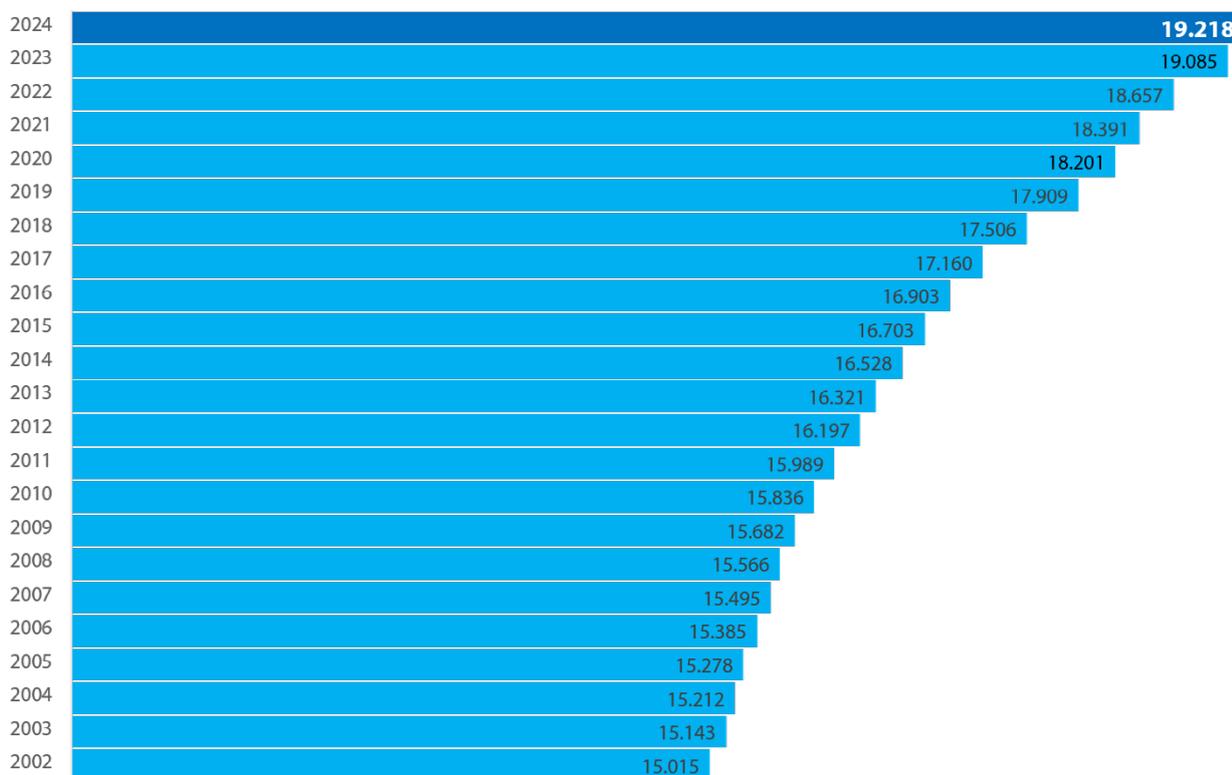
# MITGLIEDERENTWICKLUNG

## 2002–2024

Die Mitgliederentwicklung bei Haus und Grund Düsseldorf war wie in den Vorjahren positiv. Die Fluktuation liegt bei 3,89 %.

Die Zahl der Mitglieder erhöhte sich zum Stichtag 01.01.2025 per Saldo um 475 (+ 2,53 %) auf 18.807. Zum Vergleich: 2023: + 291 (+1,59 %); 2022: + 320 (1,81 %); 2021: + 200 (1,14 %); 2020: + 249 (1,44 %); 2019: + 329 (1,95 %); 2018: + 401 (2,42 %); 2017: + 252 (1,6 %).

### MITGLIEDERENTWICKLUNG 2002-2024, JEWEILS ZUM 31. DEZEMBER



### MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

Der Bereich „Mitglieder werben Mitglieder“ erweist sich weiterhin als gutes Instrument der Mitgliedergewinnung. Diese seit Jahren erfolgreiche Initiative, in der für jedes geworbene Mitglied eine Barprämie von 25 Euro, attraktive Sachprämien oder ein Kurzabo der Rheinischen Post verschenkt wird, brachte 2024 Haus und Grund Düsseldorf 49 Neuaufnahmen (2023 = 36; 2022 = 55; 2021 = 74; 2020 = 70; 2019 = 89; 2018 = 91; 2017 = 84, 2016 = 87; 2015 = 60; 2014 = 48; 2013 = 50; 2012 = 49). Dies zeigt, dass die Mitglieder mit dem Verband insgesamt so sehr zufrieden sind, dass sie dafür eine Empfehlung aussprechen. Positiv ist auch zu bewerten, dass die Tendenz der Empfehlungen wieder steigt. Dennoch sollten ergänzend digitale Wege der Mitgliedergewinnung weiter ausgebaut werden.

### Gewinnspiel mit den Stadtwerken Düsseldorf

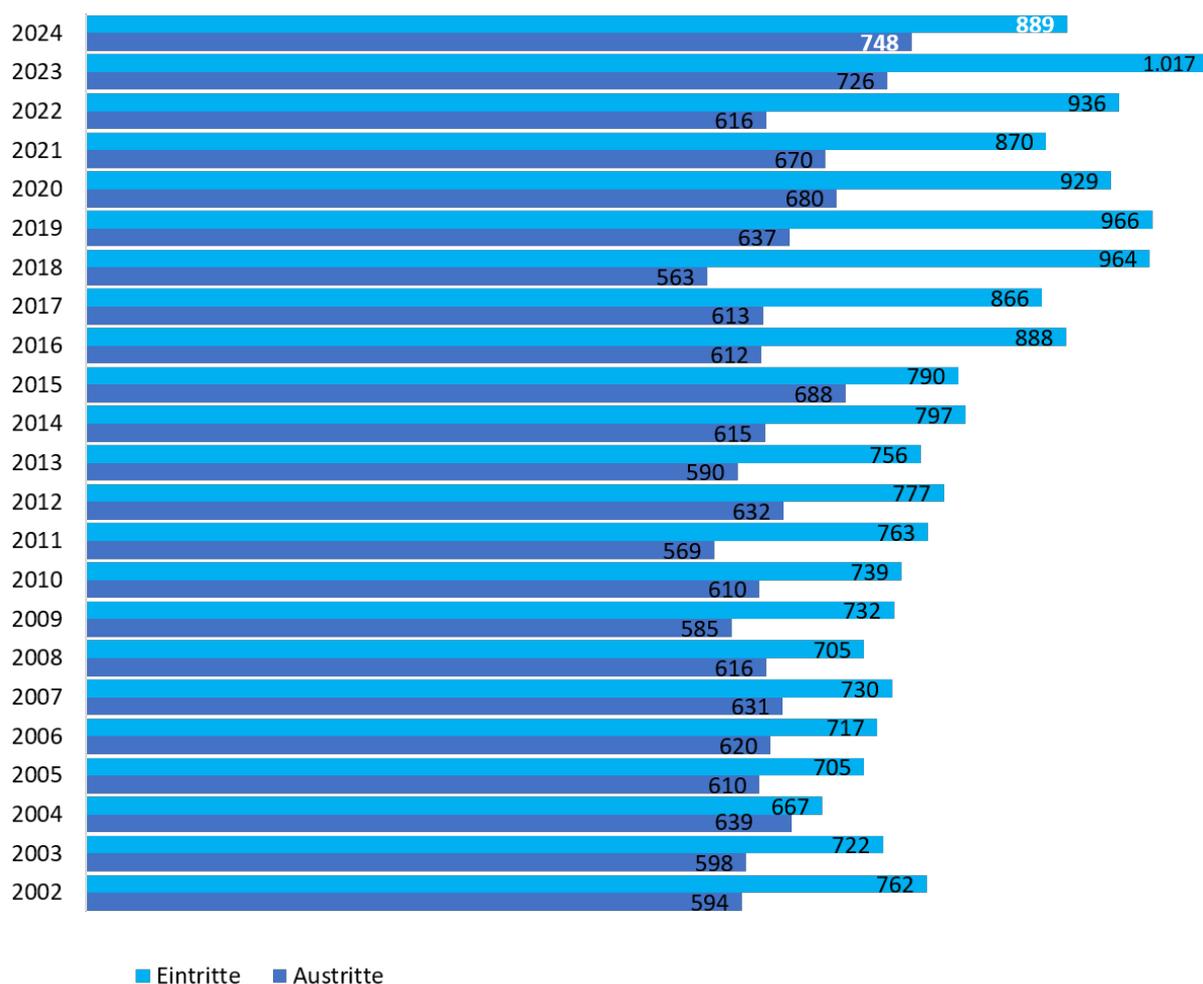
2024 wurden erneut in Kooperation mit den Stadtwerken Düsseldorf AG drei Jahresmitgliedschaften verlost. Im Zeitraum 1.10.-31.12.2024 nahmen über 300 Interessierte an der Aktion teil. Rund die Hälfte davon gaben Ihr Einverständnis, Ihnen ein Angebot zu unterbreiten, falls sie nicht gewinnen. 135 Personen wurden im Januar 2025 angeschrieben und Ihnen eine Mitgliedschaft ohne die 35 Euro Aufnahmebeitrag angeboten. Dadurch konnten 4 neue Mitglieder gewonnen werden.

# EIN- UND AUSTRITTE

## 2002–2024

889 Neuaufnahmen standen im Jahr 2024 748 Austritte gegenüber. Bei allen ausgesprochenen Kündigungen fasst der Vorstand noch einmal mit einem persönlichen Anschreiben nach, um das Mitglied von den Vorteilen einer weiteren Mitgliedschaft zu überzeugen. Diese Bemühungen um „Rückwerbung“ war im Jahr 2024 nur ein Mal erfolgreich.

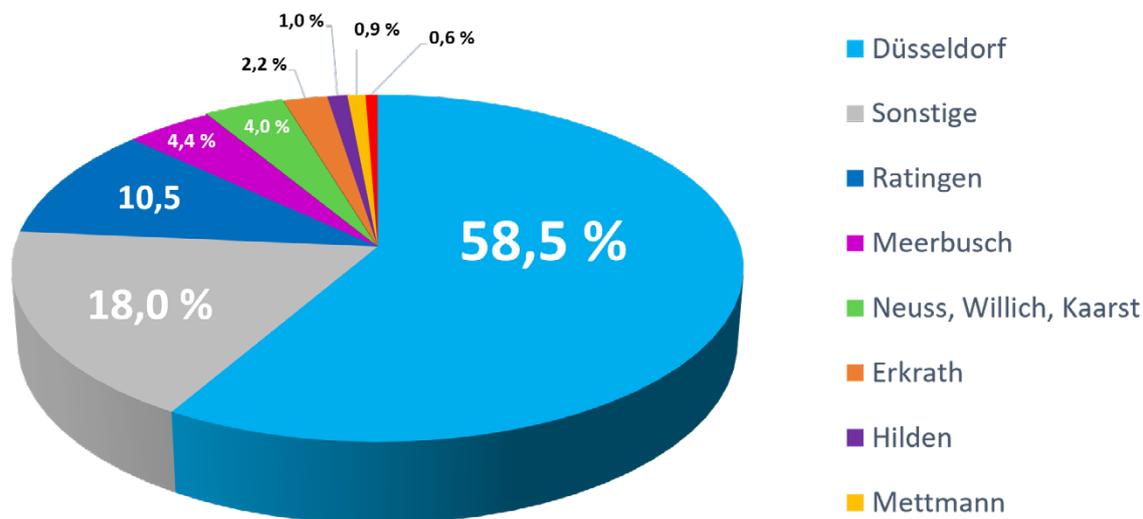
EIN- UND AUSTRITTE 2002-2024, JEWEILS ZUM 31. DEZEMBER



# REGIONALE MITGLIEDERVERTEILUNG 2024

Die 19.218 Mitglieder von Haus und Grund Düsseldorf verteilen sich buchstäblich über die „ganze Welt“. Die meisten, nämlich 58,5% unserer Mitglieder leben in der Landeshauptstadt. 10,5% wohnen in Ratingen und 4,4% in Meerbusch. In den an Meerbusch angrenzenden Städten Neuss, Willich und Kaarst wohnen 4,0% des gesamt-

ten Mitgliederbestandes. In Erkrath leben 2,1% unserer Mitglieder und in den Städten Hilden, Mettmann und Haan 1,0%, 0,9% und 0,6%. Immerhin 18% unserer Mitglieder wohnen in anderen Orten in Deutschland und der Welt.



## BEITRAGSENTWICKLUNG 1997-2024

Nach der letzten Beitragserhöhung zum 1.1.2020 – die erste Erhöhung nach 23 Jahren – blieben die Beiträge auch 2024 unverändert. Eine Beitragserhöhung ist auch für 2025 nicht erfolgt. Auf Basis der einfachen und leicht nachvollziehbaren Beitragsordnung liegt der Beitrag bei 72 Euro bei einem Immobilienbestand von mehr als drei Wohnungen und 62 Euro bei einem Bestand bis zu drei Wohnungen.

Haus und Grund Düsseldorf ist der viertgrößte Haus- und Grundbesitzerverein Deutschlands. Trotz des sehr breit gefächerten Serviceangebots in unserem Verein sind die Mitgliedsbeiträge verhältnismäßig gering. Allerdings ergibt sich für das Jahr 2024 wegen gestiegener Kosten ein Verlust von rund 25.000 €. Auch im Jahr 2025 wird sich voraussichtlich ein Verlust ergeben, sodass eine Beitragserhöhung unausweichlich ist, um das Serviceangebot des Vereins für die Mitglieder aufrechtzuerhalten.

### Vergleich mit anderen Großstadtvereinen

In **München**, dem größten Haus und Grundbesitzerverein, gilt eine detaillierte Beitragsstaffel: der Beitrag beträgt mindestens 60 Euro für eine Wohnung, wenn die Buttomieneinnahmen unter 5.000 Euro jährlich liegen. Er steigt dann bis auf 150 Euro an, wenn jährliche Mieneinnahmen von mehr als 50.000 Euro erzielt werden. Eine ähnliche Staffelung gilt in **Hamburg** mit Beiträgen zwischen 45 und 270 Euro. In **Köln** gilt ebenfalls eine differenzierte Beitragsstaffel zwischen mindestens 50 Euro (selbstgenutztes Einfamilienhaus) und maximal 110 Euro (Zwei- oder Mehrfamilienhaus). In **Essen** werden die Beiträge monatlich berechnet und liegen je nach Objekt zwischen 5,50 und 8 Euro. In **Krefeld** zahlt jedes Mitglied pauschal 120 Euro. In **Dortmund** liegt der Mindestbeitrag bei 120 Euro und steigt ab 11 Objekten auf 370 Euro. (Stand: Mai 2025). Die Beitragsstruktur ist also bundesweit sehr unterschiedlich, wobei die Höhe der Beiträge bei Haus und Grund Düsseldorf unterdurchschnittlich gering sind.

# KOMMUNIKATION UND MEDIEN

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2024 IM HILTON HOTEL DÜSSELDORF

Im Jahr 2024 führten wir satzungsgemäß unsere jährliche Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung im renommierten Hilton Hotel in Düsseldorf durch. Im weitläufigen Foyer vor dem Rheinlandsaal fanden 14 Partnerstände Platz, die ihr Angebot rund um die Immobilie präsentierten. Der Rheinlandsaal selbst war Veranstaltungsort für die Mitgliederversammlung und die informativen Fachvorträge. Rund 300 Besucher erlebten einen abwechslungsreichen Tag mit intensivem Austausch.

Haus und Grund Düsseldorf im Hilton Hotel Düsseldorf



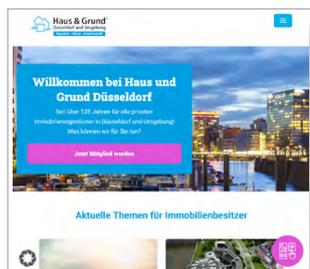
## WWW.HAUSUNDGRUNDDDF.DE – DIE NEUE WEBSITE FÜR DEN VERBAND IST ONLINE

Seit Mai 2025 ist die neue Website [www.hausundgrundddf.de](http://www.hausundgrundddf.de) von Haus und Grund Düsseldorf online. Die alte Website aus dem Jahr 2012 war nicht mehr zeitgemäß. Sie wurde jetzt an die veränderten Designrends, Technologien und Nutzergewohnheiten angepasst. Die neue Website ist nicht nur optisch ansprechender, übersichtlicher und nutzerfreundlicher gestaltet, sie wurde auch für mobile Geräte wie Smartphones und Tablets optimiert. Technisch bietet sie zudem höhere Sicherheitsstandards und eine professionelle Suchmaschinenoptimierung. Außerdem sind die Ladezeiten geringer, was sich positiv für den Nutzer auswirkt, aber auch wichtiger Ranking-Faktor bei Suchmaschinen wie Google ist, was dazu beiträgt, dass die Website besser gefunden wird.

Durch die Einführung der neuen Mitgliedersoftware zum Jahreswechsel 2024/25 (s. S. 21) konnte mit der neuen Website eine Schnittstelle in die neue Mitgliederdatenbank geschaffen werden, was viele Arbeitsprozesse weiter digitalisiert und vereinfacht. Eine weitere Schnittstelle wurde zum Online-Shop HUGORIA geschaffen. Dadurch ist das Shop-Angebot, wie die stark nachgefragten Mietverträge, Mietspiegel oder die beliebten Seminare schneller erreichbar und der Mitgliederrabatt im Shop kann im nächsten Ausbauschnitt gleich mit dem Mitgliedsantrag bei Neumitgliedern hinterlegt werden.

Inhaltlich wurde die Website ebenfalls aktualisiert und neu strukturiert. Ferner sind neue Inhalte zu aktuellen Themenschwerpunkten, wie Mietpreisbremse, Grundsteuer, Nebenkosten oder Mietspiegel hinzugekommen. All das macht die neue Website intuitiver, nutzerfreundlicher und informativer – als Anlaufpunkt für Multiplikatoren, für unsere Mitglieder und jene, die Mitglied bei Haus und Grund werden möchten.

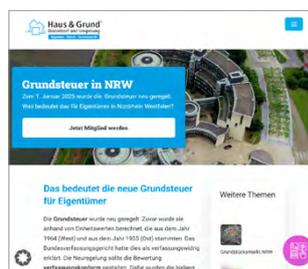
Startseite



Übersichtsseite



Themenseite



Mitgliederbereich



## SEMINARE & INFO-ABENDE

Für unser Seminarangebot führten wir 2024 eine komplette, übersichtliche Jahresplanung ein, die sich als sehr vorteilhaft für alle Beteiligten erwies. Durch die Form der Hybrid-Veranstaltung (vor Ort in Düsseldorf und digitale Teilnahme) haben wir die Möglichkeit, bei starker Nachfrage die Teilnehmerzahl nahezu unbegrenzt zu skalieren und das Angebot ortsunabhängig zu unterbreiten. Die mit der Landeshauptstadt Düsseldorf (SAGA), der Verbraucherzentrale NRW und den Stadtwerken Düsseldorf durchgeführten kostenfreien Info-Abende zu Themen der energetischen Sanierung und Ertüchtigung von Gebäuden erfreuten sich weiterhin großer Beliebtheit. Diese Veranstaltungen werden ausschließlich digital angeboten und erreichten so jeweils bis zu 200 Teilnehmer.

# WERBEAKTIVITÄTEN

Düsseldorfer Immobilienmesse, 22.09.2024



## Anzeigenkampagnen in der Rheinischen Post

**Immobilienpreise in NRW: Wann kommt die Entlastung?**

125 Jahre  
1899 - 2024

**EIGENTUM SCHUTZ GEMEINSCHAFT**

Technische Normen und überbordende Bürokratie bei der Erreichung eines Verkaufs- oder Mietpreises...  
Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft: [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

**Ihre Vorteile als Mitglied bei Haus und Grund Düsseldorf**

125 Jahre  
1899 - 2024

**EIGENTUM SCHUTZ GEMEINSCHAFT**

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft: [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

**HAUS UND GRUND IHR KOMPETENTER PARTNER RUND UM DIE IMMOBILIE**

125 Jahre  
1899 - 2024

**EIGENTUM SCHUTZ GEMEINSCHAFT**

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft: [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Anzeige Stadtheft Meerbusch

**Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung**

125 Jahre  
1899 - 2024

**Ihre Vorteile als Mitglied**

- Kostenfreie Rechtsberatung zu Vermietung, WEG und weiteren Immobilienfragen
- Attraktive Sonderkonditionen für rechtliche Angelegenheiten, Mietverträge, Sanktionen und Partner-Angebote
- MIETNE WACHS... das Eigentümer-Magazin, jeden Monat gratis

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft: [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Anzeigenkampagne Polizei

**Ihre Vorteile als Mitglied bei Haus und Grund Düsseldorf**

125 Jahre  
1899 - 2024

**EIGENTUM SCHUTZ GEMEINSCHAFT**

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft: [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

**Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung**

Mit Rat und Tat für ihr Eigentum

**Ihre Vorteile als Mitglied**

- kostenfreie Beratungen
- attraktive Sonderkonditionen
- rechtliche Mieterverträge
- regelmäßige Seminare

Werden Sie jetzt Mitglied einer starken Interessengemeinschaft: [www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## Google

## Digital - Banner RP

**Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung**

125 Jahre  
1899 - 2024

**Ihre Vorteile als Mitglied:**

- kostenfreie Beratung für Vermieter und Eigentümer
- attraktive Sonderkonditionen für rechtliche Mietverträge
- Partner-Angebote
- ...und noch vieles mehr

Werden Sie jetzt Mitglied der starken Interessengemeinschaft von Haus und Grund!

**Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung**

125 Jahre  
1899 - 2024

**Ihre Vorteile als Mitglied:**

- kostenfreie Beratung rund um die Immobilie
- attraktive Sonderkonditionen für rechtliche Mietverträge, Sanktionen und Partner-Angebote
- ...und noch vieles mehr

Werden Sie jetzt Mitglied der starken Interessengemeinschaft von Haus und Grund!

# EXKLUSIVE MITGLIEDER-VORTEILE

Die exklusiven Mitgliedervorteile von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung lohnen sich und zahlen sich aus. Vorteile, die leicht ein Vielfaches des gezahlten Jahresbeitrages wert sein können. Kostenfreie Rechtsberatungen sind das Herzstück einer Mitgliedschaft bei uns, jedoch noch lange nicht alles. Auch wenn alle

Fragen beantwortet wurden, alle Probleme gelöst sind oder es im besten Fall gar keine Auseinandersetzungen mit Mietern oder Miteigentümern gab, kann der Verein darüber hinaus noch viel mehr für seine Mitglieder tun.

## INTERESSENVERTRETUNG VON EIGENTÜMERN

Was viele nicht wissen: Haus und Grund ist kein Vermieter-Verein sondern Interessensvertreter von Immobilieneigentümern. Wer sein Eigentum selbst bewohnt, ist ebenfalls bei Haus und Grund gut aufgehoben. Wir beraten beispielsweise im WEG-Recht, bei Nebenkostenabrechnungen und bei Auseinandersetzungen mit Behörden, Versorgungsunternehmen, Miteigentümern oder Nachbarn.

## BERATERNETZWERK

Dank eines umfassenden, hochkarätigen Beraternetzwerks aus Ingenieuren, Juristen und einem unabhängigen Versicherungsmakler bieten wir kostenfreie Erstberatungen zu folgenden Themen an: Bauschäden, Bauplanung, Erbrecht, Immobilienversicherung, Steuerberatung, Energieberatung, Altbausanierung.

## EXKLUSIVE SONDERKONDITIONEN

### Einrichtungshaus Schaffrath

Die Unternehmensgruppe Schaffrath ist die Nummer eins im Rheinland, wenn es um die Themen Möbel und Einrichtung geht und unterhält Möbelhäuser sowie Küchen Mega Stores, unter anderem in Düsseldorf und Ratingen. Unsere Mitglieder erhalten auf alles einen Rabatt in Höhe von 3 % auf den Kaufpreis.

### rp-Immobilienmarkt

Bei unserem Kooperationspartner, dem Immobilienmarkt der

RP-online, erhalten unsere Mitglieder dauerhaft 20 % auf die Portalprodukte, wie beispielsweise Anzeigenschaltungen.

### Roland Vermieter-Rechtsschutz

Mitglieder erhalten die Vermieter-Rechtsschutz-Versicherung unseres Partners Roland zum Vorzugspreis von aktuell 59,90 Euro jährlich je vermietete Einheit und 41,64 Euro für die selbstgenutzte Einheit.

### Corporate Benefits

Auf der Shopping-Plattform Corporate Benefits haben unsere Mitglieder dauerhaft Zugang zu Sonderkonditionen und Rabatten von über 800 Anbietern. Näheres zu den Sonderkonditionen für Mitglieder erfahren Sie im exklusiven MitgliederCenter unserer Website.

### Lifta und Lifton Treppen- und Hauslifte

Mit unseren Kooperationspartnern Lifta und Lifton können wir Sie dabei unterstützen, Ihre Immobilien barrierefrei umzubauen. Beim Kauf eines neuen Lifta Treppenlifts erhalten unsere Mitglieder und deren Angehörige einen Nachlass in Höhe von 500 Euro, für Lifton Homelifte 1.000 Euro. Der Rabatt wird **nur vor Vertragsunterzeichnung** eingeräumt! Sprechen Sie uns an.

**Allen näheren Informationen finden Sie im exklusiven Mitgliederbereich unserer Website:** <https://hausundgrunddf.de/login>

# RECHTSAUSKÜNFTE UND SERVICES KOMPETENT IN ALLEN AKTUELLEN THEMEN

Die beliebten Seminare werden weiterhin als Hybridveranstaltungen (Videokonferenz mit gleichzeitiger Anwesenheit von Teilnehmern vor Ort) angeboten, was von vielen Teilnehmern begrüßt wird. So konnte der Kundenkreis ausgeweitet werden.

Die Mitgliederversammlung fand 2024 im Hilton Hotel in Düsseldorf statt. Viele Mitglieder äußerten sich sehr positiv über den bekannten Veranstaltungsort. Die barrierefreien, großräumigen Örtlichkeiten kommen unseren Ansprüchen entgegen. Zudem ist der Hauptsaal klimatisiert.

Neben der Interessenvertretung der Eigentümer leistet Haus und Grund Düsseldorf für seine Mitglieder erheblich mehr. Jedes Mitglied von Haus und Grund Düsseldorf kann sich in allen Fragen rund um das Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum von unseren erfahrenen und spezialisierten Rechtsberatern und Wohnungswirten informieren, beraten und den Schriftverkehr führen lassen.

Gute Rechtsberatung ist zunehmend wichtiger, weil die Gesetzgeber in immer stärkerem Maße die Rechte der Eigentümer beschneiden. Sie gestalten das zu beachtende Regelungsgerüst ständig komplizierter und für Eigentümer nachteilig. Hinzu kommt die aufgrund dieser komplexen Regelungen ergehende Rechtsprechung, die ebenfalls zu beachten ist. Die Gefahr, die zugrunde liegende Rechtslage nicht zu kennen und dadurch kostenträchtige Fehler zu begehen, wird damit immer größer. Dies gilt für jeden Eigentümer gleichermaßen, ganz gleich, ob es sich um einen vermietenden oder um einen seine Immobilie selbst nutzenden

Eigentümer handelt. Zu nennen sind hier insbesondere folgende Gesetzgebungsvorhaben oder Gesetzgebungsprojekte, die eine intensive Beratung der Mitglieder erforderten: Grundsteuererklärungen, Umverteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten, Heizkostenverordnung, das Gebäudeenergiegesetz etc.

Diese fundierte Rechtsberatung erhalten unsere Mitglieder in drei Geschäftsstellen: In der Geschäftsstelle Düsseldorf im Berichtszeitraum 2024 werktätlich von bis zu acht Juristen und Juristinnen sowie zwei Wohnungswirten, in der Geschäftsstelle Ratingen inzwischen viermal wöchentlich durch eine Juristin bzw. einen Juristen, und aktuell einmal wöchentlich in der Geschäftsstelle Meerbusch durch eine Juristin. Dabei ist die persönliche Beratung das Mittel der Wahl, um die zunehmend komplexeren Rechtsfragen zu beantworten, die oft nur durch Vorlage von Vertragsunterlagen und Schriftverkehr sachgerecht zu prüfen sind. Im Verhältnis dazu sinkt das Bedürfnis, telefonisch Rat und Auskunft zu erhalten.

Unsere kostenpflichtige Telefonberatung wurde zum Jahreswechsel 2024/2025 umgestellt. Sie ist montags bis freitags von 9:00 bis 11:00 Uhr und dienstags zusätzlich von 13:00-15:00 Uhr unter 0211-16905-50 erreichbar. Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 wird jedem Mitglied, dies gilt auch für die Hotline, ein Kontingent von jährlich insgesamt 1,5 Stunden für kostenfreie Beratungen, telefonisch wie schriftlich (außer bei komplexen Anfragen) eingeräumt.

Unser Verein ist, beispielsweise zur Terminvergabe, telefonisch unter 0211-16905-01 erreichbar oder per Mail an [info@hausundgrunddf.de](mailto:info@hausundgrunddf.de)

grundddf.de. Persönliche Beratungen, auch als Telefontermine, finden nur nach entsprechender Terminvereinbarung statt. Die Telefonzentrale ist mit bis zu fünf Personen besetzt, um dem hohen Telefonaufkommen Herr zu werden. Weitergehende Beratungen, insbesondere mit Schriftverkehr, führt der Verband kostengünstig gegen Gebührenerstattung durch. Eine Übersicht der gebührenpflichtigen Leistungen wird bei Begründung der Mitgliedschaft und auf Anfrage ausgehändigt.

### Gebührenvereinbarung für Sonderleistungen

Zum 1. Januar 2025 ist die neue Gebührenordnung für Sonderleistungen in Kraft getreten. Die Preise wurden sehr moderat und im Rahmen der Inflationsrate an die Kostensteigerungen der letzten Jahre für Personal, Räumlichkeiten, Telekommunikation, IT und

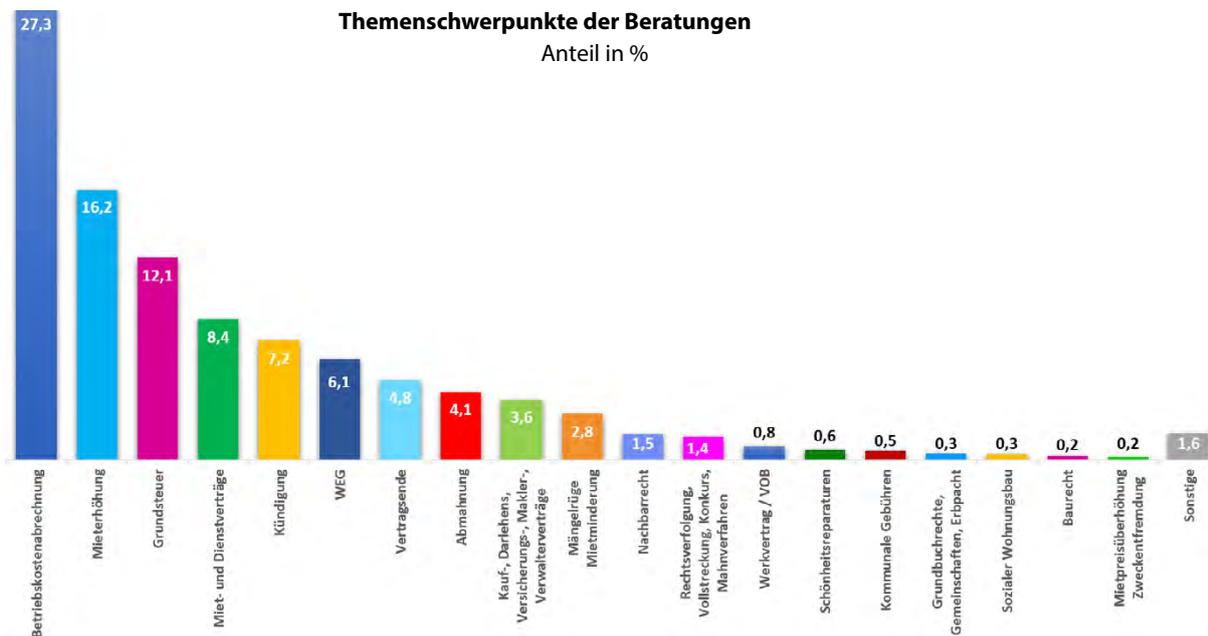
Ähnliches angepasst. Sie erhalten die neue Gebührenordnung in unseren Geschäftsstellen oder auf unserer Website unter: <https://hausundgrundddf.de/mitgliedschaft/leistungen/schriftverkehr>

### Mitgliederkontakte gesamt



### Themenschwerpunkte der Beratungen

Anteil in %



### ANFRAGEN 2024

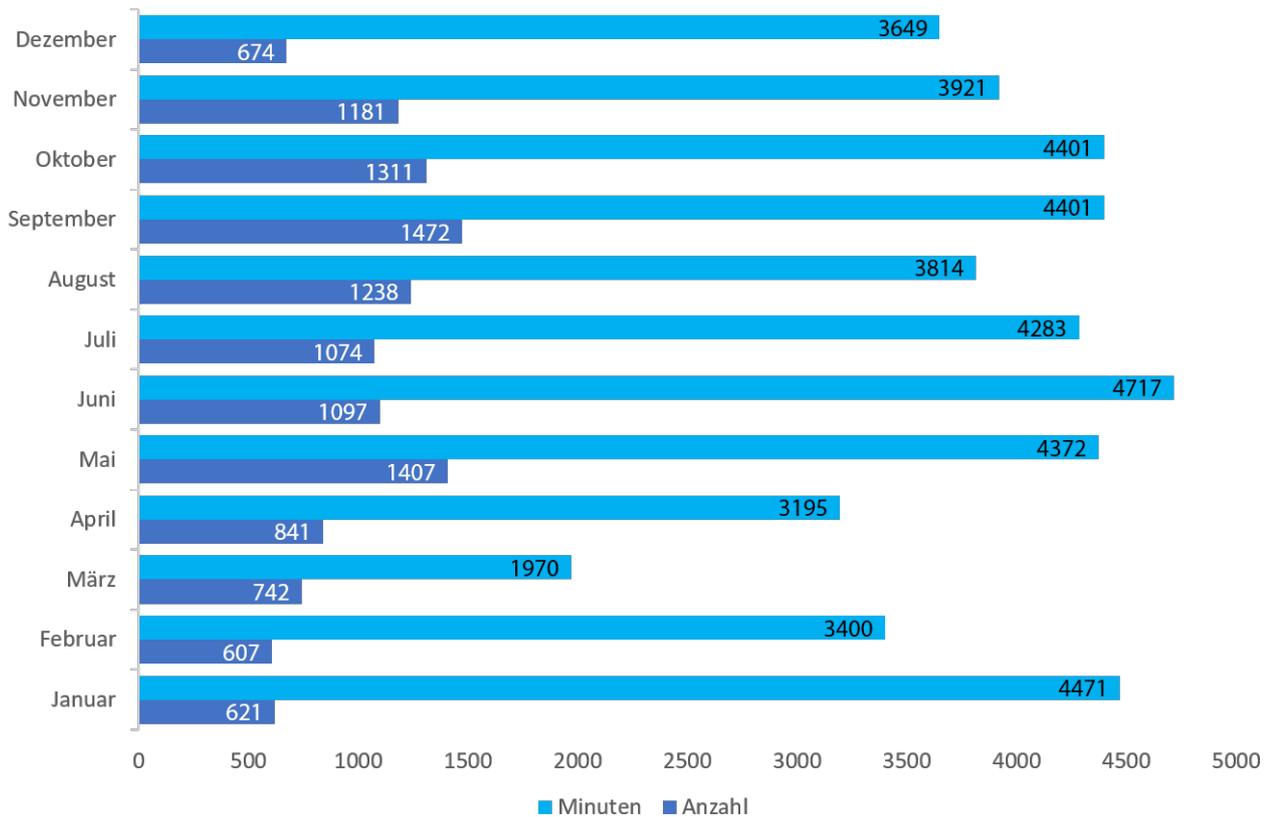
Die Zentrale in Düsseldorf und den Empfang der Geschäftsstelle Ratingen, die über die IT-basierte Telefonanlage miteinander verbunden sind, erreichten im Jahr 2024 insgesamt 16.529 Anrufe. Damit ergeben sich pro Arbeitstag 73 Anrufe. Hier zeigt sich aber auch der Trend zur Digitalisierung. Allgemeine Fragen werden oft auch per E-Mail gestellt und teils schon von den Mitarbeiterinnen der Zentrale beantwortet. Bestellungen von Mietverträgen, Ratgebern oder Ähnlichem erfolgen weitgehend über unseren Webshop Hugoria. 2024 betrug der Zeitaufwand für Anrufe zu rechtlichen Auskünften im Call-Center der Rechtsberatung 7703 Stunden, bei 12.265 Anrufen. Die Gesamtzahl der Anrufe liegt damit bei Haus und Grund Düsseldorf bei 28.794.

2024 betrug die Zahl der von der Rechtsabteilung durchgeführten persönlichen Beratungsgespräche in den Geschäftsstellen, inklusive Mehrfachberatungen und Telefonberatungen, 6.942 (2023: 6.942, 2022: 5.297; 2021: 5.236). Damit lag die den Mitgliedern 2024 zur Verfügung gestellte Beratungsdauer bei 3.4471 Stunden. Bei 250 Arbeitstagen entsprach die 2024 zur Verfügung gestellte persönliche Beratungszeit durch alle Juristen insgesamt rund 14 Stunden je Arbeitstag im Gesamtunternehmen.

Die grundsätzlich hohe Zahl der persönlichen Beratungen wird durch die stetig wachsende Anzahl der E-Mail-Beratungen mehr als „ergänzt“, da durch dieses praktische und schnelle Kommunikationsmittel, besonders für auswärtige Mitglieder, die persönliche Beratung ersetzt und vor allem schneller erbracht wird. Es ist weiterhin ein deutlicher Trend zur digitalen Kommunikation erkennbar, nachdem der erste Kontakt mit dem Berater und die Übergabe der Unterlagen persönlich stattgefunden hat. Die weitere Abwicklung der Angelegenheit erfolgt dann sehr oft digital oder durch Schriftverkehr. Im Jahr 2024 wurden von der Rechtsabteilung 12.609 E-Mails beantwortet (2023: 12.388 / 2022: 7.865). Das entspricht einer Steigerung von knapp 2 %. Davon hatten viele E-Mails umfangreiche Anlagen oder mehr als zwei Seiten. Somit läuft die Beratung unserer Mitglieder per E-Mail den nach wie vor stark gefragten persönlichen Beratungen inzwischen den Rang ab.

Für die Tochtergesellschaft des Verbandes, die Informations- und Verlags-GmbH (kurz Info-GmbH), führten die Mitarbeiter am Empfang 3.311 (2023: 3.290) Verkäufe von Mietverträgen, Broschüren und Ähnlichem durch.

## HOTLINE-ANFRAGEN 2024



## INHALTE DER BERATUNGEN 2014-2024

Themen	2024	2024	2023	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
	absolut	in %	absolut	in %									
Betriebskosten	891	27,26	1.037	25,00	22,8	27,1	22,1	23	23,2	22,7	22,1	22,7	23,5
Mieterhöhungen einschl. Fragen nach § 558, 559 BGB, sonstige	531	16,24	610	15,00	13,4	11,3	13,8	12	9	7,1	8,6	11	9,9
Kündigungen einschl. Fragen nach §§ 543, 573 II Nr. 2 BGB, sonstige	234	7,16	297	7,00	6,6	7,5	4,1	3,5	3,7	5	5,8	5,7	7,8
Abmahnungen	133	4,07	145	3,00	4,1	4,6	4,6	5,7	6,1	7	5,3	4,1	5
Mängelrügen / Mietminderungen	90	2,75	179	4,00	4	3,5	3,8	5,1	5,4	6,4	6,2	5,2	5,6
Ansprüche bei Vertragsende, Schönheitsreparaturen	176	5,38	337	8,00	6,2	6,9	4,3	3,8	4	6,1	7,4	7	8,7
Fragen zu Miet- Dienst-, Kauf-, Darlehens, Versicherungs-, Makler- und Verwalterverträge	394	12,04	481	11,00	13,2	14,3	23,4	22,1	21,2	19,2	16,4	16,9	15,7
Mietpreisüberhöhung, Zweckentfremdung	5	0,15	15	0,00358									
Rechtsverfolgung, Vollstreckung, Konkurs, Mahnverfahren	46	1,4	89	2,00	0,8	0,9	1,4	1,3	1,4	2,3	2,8	2	3,2
Grundbuchrechte, Gemeinschaften, Erbpacht	11	0,33	43	0,01027									
Fragen zum WEG	198	6,05	490	12,00	15	16,8	12,9	13,8	14,1	13,2	13,9	15,1	12,9
Nachbarrecht	50	1,52	118	3,00	2,9	2,8	3,7	4,8	4,6	4	4,5	3,2	3,1
Werkvertrag / VOB	27	0,82	43	1,00	1	0,6	2,9	2,4	3,7	2,8	1,1	0,8	1,2
Kommunale Gebühren, Steuern und Abgaben	17	0,52	39	1,00	0,2	0,3	0,9	1	1	1,4	0,7	0,9	1,1
Baurecht, Umlegung, Denkmalschutz	8	0,24	40	1,00	1,8	1,6	1,9	1,3	2,7	1,8	1,4	1,2	2
Sozialer Wohnungsbau	10	0,3	20	0,00478									
Sonstige wichtige <u>neue</u> Themen:	51	1,56	65	0,01552									
Grundsteuer/Zensus	397	12,14	139	3,00	8,2								
<b>Summe</b>	<b>3.269</b>		<b>4.187</b>										

# NEUE MITGLIEDERSOFTWARE AIX VEREIN

Zum 1. Januar 2024 konnte die **neue Software AIX-Verein** erfolgreich auf den Rechnern aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter implementiert werden. Die Daten aus der alten Software wurden ohne Probleme übertragen.

Die neue Software findet in allen Arbeitsbereichen des Verbandes ihre Anwendung. Der Programmierer steht in ständiger Kommunikation mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, so dass das Programm eng an unseren Bedürfnissen entwickelt und fortgeschrieben wird.

Für die **Mitgliederverwaltung** finden sich Automatismen bei der Erstellung von Briefen und Rechnungen, die eine händische Eingabe von Daten überflüssig macht. Durch eine **neue Schnittstelle**, die eine **Verbindung zur neuen Homepage** ermöglicht, können Mitgliedschaften nicht nur online geschlossen, sondern auch durch einen Datenimport einfach nach Prüfung in den Datenbestand übernommen werden.

Durch eine weitere Schnittstelle ist ein zweites Programm zur Erstellung von Rechnungen überflüssig geworden.

In der Rechtsberatung besteht nunmehr die Möglichkeit Gespräche zu dokumentieren und schriftliche Vorgänge anzulegen. Die für das Finanzamt zwingend erforderliche Protokollierung von Arbeitszeiten, wird durch das Programm unterstützt und muss nicht mehr in separaten Tabellen erfasst werden.

Das Programm unterstützt uns bei der Erstellung und Filterung von Übersichten und Statistiken, die für die Bilanz und den Geschäftsbericht erforderlich sind.



Zukünftig gehen wir davon aus, dass wir Arbeitsabläufe in allen Arbeitsbereichen des Verbandes im Programm AIX Verein kontrolliert und systematisch festhalten können.

Der Verband befindet sich auf einem sehr guten Weg im Prozess der Digitalisierung.

# HAUS & GRUND DEUTSCHLAND VEREIN DES JAHRES 2024

Die DGVM (Deutsche Gesellschaft für Verbandsmanagement) hat Haus & Grund Deutschland bei ihrer Preisverleihung in Wuppertal als „Verband des Jahres 2024“ in der Kategorie „Positionierung und Interessenwahrnehmung“ ausgezeichnet.

„Wir freuen uns außerordentlich über die Auszeichnung als Verband des Jahres. Sie ist eine besondere Wertschätzung der Arbeit unserer gesamten Organisation“, sagte Verbandspräsident Kai H. Warnecke während der Verleihung. Bei der Entstehung des Heizungsgesetzes habe sich Haus & Grund in erheblichem Maße für die Rechte seiner Mitglieder mit einer politischen Kampagne engagiert und schließlich die Gesetzgebung maßgeblich beeinflusst. Das Heizungsgesetz habe seinen Schrecken für Immobilieneigentümer weitgehend verloren und sei damit deutlich planbarer, finanzierbarer sowie letztendlich praxistauglicher geworden. Auch Peter Hahn, Präsident der Deutschen Gesellschaft für Verbandsmanagement, hob die Bedeutung der Kampagne hervor: „Haus & Grund Deutschland hat rund um das Heizungsgesetz eine aufsehenerregende Kampagne initiiert. Der Verband hat aus dem Stand auf eine drastische Fehlentwicklung in der Gesetzgebung eingewirkt und war damit sehr erfolgreich“. Damit habe Haus & Grund Deutschland verdeutlicht, welchen Stellenwert Verbände in Deutschland haben, damit eine bessere Politik auf den Weg gebracht wird.“



# INTERESSENVERTRETUNG IN DÜSSELDORF

Die Arbeit von Haus und Grund Düsseldorf wurde im Berichtszeitraum auch 2024 durch aktuelle und örtliche Themen geprägt. Darüber hinaus bestimmten viele bundespolitische Themen die Vereinsarbeit. Die Baukrise und die großen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, allen voran die hohen Bau- und Wohnnebenkosten, die hohe Grunderwerbsteuer sowie die anstehenden energetischen Sanierungen wurden intensiv diskutiert. Die neue Grundsteuer blieb ebenfalls ein zentrales Thema. Auf Ebene des Landesverbandes und mit den Gremien des Verbandes hat Dr. Johann Werner Fliescher einige Gespräche mit Politikern aus dem Landtag geführt.

## TREFFEN MIT LANDESPOLITIKERN UND LANDESPOLITIKERINNEN



Foto: Konstruktiver Austausch im NRW-Finanzministerium in der Landeshauptstadt Düsseldorf (von links): Dr. Johann Werner Fliescher, Erik Uwe Amaya, Minister Dr. Marcus Optendrenk, Konrad Adenauer und Ministerialdirigent Dr. Winfred Bernhard.  
© Haus und Grund Rheinland Westfalen

### Zu Gast bei NRW-Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk (CDU)

Das Ziel muss es sein, dass die Wohnnebenkosten für Eigentümer und Mieter in NRW nicht noch weiter steigen. Diese klare Botschaft zur Reform der Grundsteuer hatten die Spitzenvertreter des Landesverbandes Haus & Grund Rheinland Westfalen im Gepäck, als sie Mitte Juni bei NRW-Finanzminister Dr. Marcus Optendrenk (CDU) zu einem ausführlichen Gespräch zu Gast waren. Der Weg zu diesem Ziel stellte den Schwerpunkt der Beratungen dar. Landesverbandspräsident Konrad Adenauer, Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher und Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya trafen beim Finanzminister und seinem zuständigen Abteilungsleiter Dr. Winfred Bernhard auf offene Ohren.

Bekanntlich droht die Grundsteuerreform zu einer Lastenverschiebung zu führen: Während Nicht-Wohngrundstücke entlastet werden, droht Wohngrundstücken eine erhebliche Mehrbelastung durch die Grundsteuer, die von Eigentümern und Mietern gleichermaßen zu zahlen ist und einen nicht unerheblichen Teil in deren Wohnnebenkosten ausmacht. Minister Optendrenk hatte bereits im März angekündigt, den Kommunen per Gesetz erlauben zu wollen, für Wohn- und Gewerbegrundstücke unterschiedliche Hebesätze zu beschließen, um das Gleichgewicht wieder herzustellen und eine Mehrbelastung der Wohngrundstücke zu vermeiden.

### „Das beste Rezept gegen steigende Mieten ist und bleibt mehr Wohnraum“. Thorsten Schick (CDU) im Gespräch mit Haus & Grund

Zu Beginn der parlamentarischen Sommerpause besuchte die Verbandsspitze von Haus & Grund Rheinland Westfalen den CDU Fraktionsvorsitzenden Thorsten Schick im NRW-Landtag in Düsseldorf. Das Gespräch drehte sich um aktuelle Herausforderungen in der Bau- und Wohnungspolitik. Auf die Frage, welche Pläne es für die 2. Halbzeit der Legislaturperiode gibt, antwortet Schick: „Für uns stehen Kinder, Bildung, Sicherheit und der Erhalt des Wirtschafts- und Arbeitsstandorts Nordrhein-Westfalen weiter an erster Stelle. Allein die Aufwendungen für Bildung werden im kommenden Jahr um rund 3 Milliarden Euro ansteigen – auf einen Rekordwert von fast 42 Milliarden Euro. Zukunftsinvestitionen in unser Land haben weiter Priorität. Wir müssen aber mit den Mitteln auskommen, die uns zur Verfügung stehen. Dafür müssen wir auch Dinge tun, die schmerzen. Ich bedauere, dass Manches finanziell jetzt nicht möglich ist.“

Foto: Spitzengespräch in der Landeshauptstadt Düsseldorf (von links): Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya, Thorsten Schick, Vorsitzender der CDU-Fraktion im nordrhein-westfälischen Landtag, Präsident Konrad Adenauer und Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher.  
© Haus & Grund Rheinland Westfalen





Foto: Anregender fachlicher Austausch im Düsseldorfer Landtag (von links): Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya, Angela Freimuth (FDP), Thomas Tewes und Dr. Johann Werner Fliescher, Vizepräsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen. © FDP

## Bauwende statt Mietpreisbremse: Haus & Grund im Gespräch mit Angela Freimuth (FDP)

Nordrhein-Westfalen braucht keine Mietpreisbremse, sondern einen Bau-Turbo. Der FDP-Entwurf für einen Bau-Turbo sieht unter anderem vor, die Grunderwerbsteuer von derzeit 6,5 % schrittweise auf 3,5 % abzusenken, auf den so genannten „Kies-Euro“ endgültig zu verzichten, Baunormen zu vereinfachen und den Gebäudetyp E einzuführen. Außerdem sollen nur noch sicherheitsrelevante DIN-Normen zu technischen Baubestimmungen werden und das Bauvertragsrecht einen Verzicht auf die Anwendung reiner Komfortstandards ermöglichen. Diese Erkenntnis war das zentrale Thema bei einem Gespräch zwischen dem Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen und der wohnungspolitischen Sprecherin der FDP Landtagsfraktion, Angela Freimuth. Sie empfing den Vizepräsidenten des Eigentümerverbands, Dr. Johann Werner Fliescher, den Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya und den Hauptgeschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzervereins, Thomas Tewes, im Landtag in Düsseldorf.

## PARLAMENTARISCHER ABEND

Wie können durch die Entschlackung der Vorgaben zum Bauen die Kosten gesenkt und damit Neubau angeregt werden? Das war eine zentrale Frage beim diesjährigen Parlamentarischen Abend von Haus & Grund Rheinland Westfalen, dem BFW Nordrhein-Westfalen und dem Landtag NRW.

Spannende Vorschläge trafen dabei auf viel Bereitschaft zur Umsetzung. Auf der Veranstaltung trafen sich rund 130 Entscheider aus Politik, Verbänden sowie der Bau- und Wohnungswirtschaft, darunter 19 Landtagsabgeordnete.



Foto: Erik Uwe Amaya, Elisabeth Gendziorra, Martin Dornieden, Ina Scharrenbach (CDU, MdL), Dr. Johann Werner Fliescher, Konrad Adenauer (FDP, MdL). © Haus & Grund Rheinland Westfalen



Foto: (von links): Walter Eilert, Vorsitzender Haus & Grund Ruhr; Dr. Johann Werner Fliescher, Vizepräsident Haus & Grund Rheinland Westfalen sowie Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung; Prof. Josef Hegger, RWTH Aachen; Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland Westfalen; Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin BFW NRW. © Haus & Grund Rheinland Westfalen

## TREFFEN MIT DEM MIETERBUND

### Austausch zur Bezahlbarkeit des Wohnens in NRW

Bezahlbares Wohnen liegt in Nordrhein-Westfalen den Verbänden auf Mieter- und Vermieterseite gleichermaßen am Herzen. Deshalb traf man sich jetzt in der Landeshauptstadt Düsseldorf zu einem fachlichen Austausch, der die Spitzenvertreter von Mietern und Vermietern an einen Tisch führte. Der Vorsitzende und die Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes NRW, Hans-Jochem Witzke und Judith Turner, waren zum Austausch in die Geschäftsstelle des Landesverbands Haus & Grund Rheinland Westfalen gekommen. Von der Eigentümerseite nahmen der Vizepräsident und der Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen, Dr. Johann Werner Fliescher und Erik Uwe Amaya, ebenso teil, wie der Vorsitzende und der Geschäftsführer von Haus & Grund Ruhr, Walter Eilert und Andreas Noje.



Foto: Trafen sich in der Landeshauptstadt Düsseldorf zum fachlichen Austausch über bezahlbares Wohnen (von links): Andreas Noje, Walter Eilert, Hans-Jochem Witzke, Judith Turner, Erik Uwe Amaya, Dr. Johann Werner Fliescher. © Haus & Grund Rheinland Westfalen

# MITARBEIT IN GREMIEN

**Haus und Grund Düsseldorf ist Mitglied im Landesverband Haus und Grund RheinlandWestfalen und im dortigen Landesvorstand durch den Vorstand Dr. jur. Werner Fliescher vertreten. Der Verband ist mittelbares Mitglied von Haus und Grund Deutschland.**

Der Vorstand Dr. jur. Werner Fliescher vertritt die Interessen der privaten Haus- und Grundeigentümer als

- Mitglied des Vorstandes von Haus und Grund Deutschland, Berlin
- Mitglied des Ausschusses Großstadtvereine und des Ausschusses Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik von Haus und Grund Deutschland, Berlin
- Vizepräsident des NRW Landesverbandes Haus und Grund RheinlandWestfalen, Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Düsseldorf
- Mitglied des Arbeitskreises Immobilienwirtschaft bei der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf
- Mitglied des Arbeitskreises Gewerblicher Mietspiegel bei der Industrie- und Handelskammer zu Düsseldorf
- Geschäftsführer des Josef–Humar-Instituts, Institut für Wohnungseigentum und Wohnungsrecht e.V., Düsseldorf
- Mitglied der Mietvertragskommission von Haus und Grund RheinlandWestfalen, Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Düsseldorf
- Mitglied im Arbeitskreis des Landesnetzwerks Schimmelberatung der Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf
- Mitglied der Lenkungsgruppe für ein integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Ratingen
- Mitglied im Quartiersbeirat Innenstadt der Stadt Ratingen
- Wohnungsbaukommission der Stadt Düsseldorf
- Mitglied im Kuratorium der Stiftung Jugend. Team. Geist.

## GEPLANTE FUSION MIT HAUS & GRUND RUHR

Seit mehr als 100 Jahren vertritt Haus & Grund die Eigentümerinteressen in Deutschland. Die lange Geschichte hat dazu geführt, dass es in NRW fünf Landesverbände gibt. Doch jetzt kommt Bewegung in die Struktur: Zwei Landesverbände planen eine Fusion.

Seit 2024 gibt es vertiefende Gespräche zwischen den Landesverbänden Haus & Grund Rheinland Westfalen sowie Haus & Grund Ruhr über eine Fusion. Am 28. April 2025 wurde schließlich ein Letter of Intent für eine Verschmelzung unterzeichnet. Durch die Fusion soll mit mehr als 150.000 Mitgliedern und 69 Ortsvereinen der mit Abstand größte Landesverband in NRW entstehen, der mehr als zwei Drittel der Haus & Grund Mitglieder in Nordrhein-Westfalen repräsentieren wird. Der vereinigte Landesverband soll den Namen „Haus & Grund Rheinland Ruhr“ tragen.



*Foto: Gruppenbild mit Letter of Intent und künftigem Logo (v.l.): Erik Uwe Amaya, Dr. Johann Werner Fliescher, Konrad Adenauer, Walter Eilert, Thomas Michael Wessel, Andreas Noje. © Haus & Grund Rheinland Westfalen*

# PRESSEARBEIT MEDIENPRÄSENZ

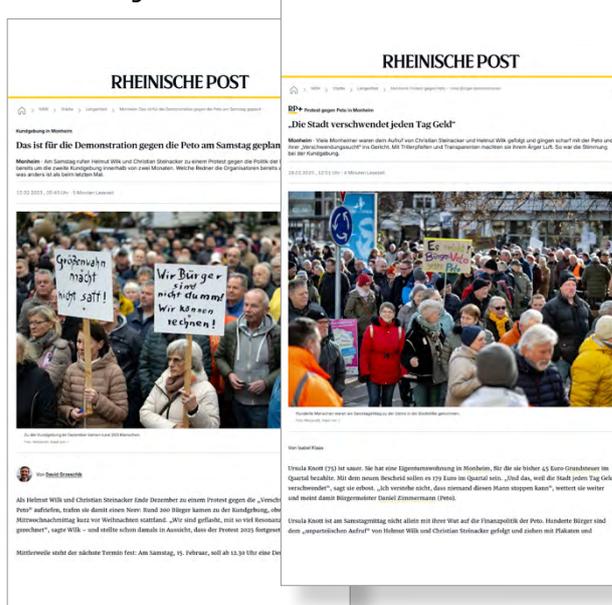
In den Jahren 2024/2025 hat Haus und Grund Düsseldorf eine sehr gute Medienpräsenz gezeigt. Ein zentrales Thema war und ist die neue Grundsteuer. Zudem kommen Diskussionen um eine Milieuschutzsatzung für Teile Düsseldorfs in den Fokus.

## GRUNDSTEUER

WDR Lokalzeit 10.03.2025 - Der Sportverein DSC 99 soll statt 280 € ab 2025 4.500 € Grundsteuer pro Jahr zahlen.



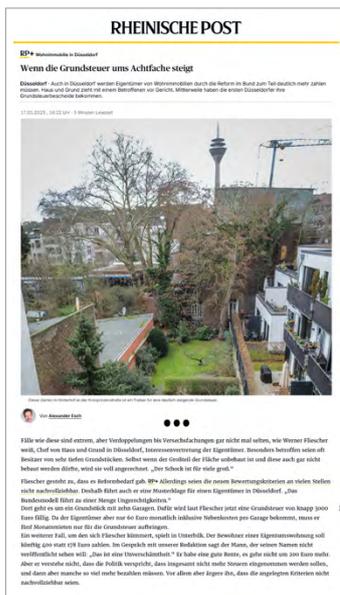
Rheinische Post, 12.02.2025 und 18.02.2025  
Monheim: Protest gegen massiv erhöhte Grundsteuer und Verschuldung



NRZ - 02.02.2025 Grundsteuer-Frust:  
„Ich zahle jetzt das Sechsfache“



Rheinische Post - 17.01.2025  
Grundsteuer steigt um das  
Achtfache



Rheinische Post - 20.01.2025  
Extreme Steigerungen der  
Grundsteuer in Düsseldorf



WDR 5 Morgenecho - 25.01.2025  
Dr. Werner Fliescher zur Grundsteuer



# EIGENTUM IN DÜSSELDORF UND UMGEBUNG

Rheinische Post, 08.06.2024

**EIGENTÜMERFORUM HAUS UND GRUND**

**Immer neue Auflagen für Eigentümer**

Leben sich eher Immobilien noch, etwa zur Altersversorgung? Und wie sieht es von der Altersvorsorge her aus? Diese und viele andere Fragen werden im EIGENTÜMERFORUM HAUS UND GRUND beantwortet.

**EIGENTÜMERFORUM 10. JUNI 2024**

125 Jahre Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung

Sie sparen 25 Euro!

Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung

Rheinische Post, 25.01.2025

**Wenn Mieter zu Hinderungsgründen werden**

Die Zahl der Mietstreitigkeiten ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Mieter werden zunehmend zu Hinderungsgründen für Vermieter.

**Das Zauberwort heißt Zeit**

Seit über 50 Jahren gibt es die Familienkassen in Düsseldorf. Diese sind für die Altersvorsorge der Mitglieder von großer Bedeutung.

Rheinische Post, 19.07.2024

**RHEINISCHE POST**

**Kann man auch Gebäude in Risikogebieten versichern?**

Die Debatte um eine Pflicht-Elementarversicherung hat nach den Überflutungen in Bayern wieder Fahrt aufgenommen. Das ist auch für Düsseldorf wichtig. Was Versicherer dazu sagen und ob auch Gebäude in Hochwassergebieten versicherbar sind.

Über die Ufer getretene Düssel überflutet Ostparkstraße in Düsseldorf

Die Interessengemeinschaft Haus und Grund in Düsseldorf lehnt eine Pflichtversicherung ebenfalls deutlich ab. Das menschliche Leid, das durch Großschadenereignisse – wie etwa das Jahrhunderthochwasser 2021 – entsteht, sei immens, sagt Vorstand Johann Werner Flescher, doch: „Dagegen hilft auch keine Pflichtversicherung, sondern nur Eigenvorsorge und staatlicher Hochwasserschutz.“ Außerdem habe schon jetzt jeder Eigentümer die Möglichkeit, eine Versicherung zum Schutz vor Elementarschäden abzuschließen. Haus und Grund empfehle das seit Jahren seinen Mitgliedern.

Rheinische Post, 28.06.2024

**RHEINISCHE POST**

**„Das Einfamilienhaus hat großes Potenzial“**

Interview | Meerbusch – Zwei ist das Wohnen in Meerbusch günstiger als in den großen Nachbarstädten, trotzdem herrscht eine leichte Unruhmilieu in der Stadt. Der Vorsitzende von Haus und Grund spricht über den hiesigen Immobilienmarkt und das Verhältnis zur großen Nachbarstadt.

28.06.2024, 16:00 Uhr - 5 Minuten Leszeit

**Werner Flescher**, Vorstand von Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung, mit Meerbuscher Wohnungsmarkt genau.

Von **Dominik Schneider**

In unserer Heimatliche-Umfrage haben sich die Meerbuscher Leser leicht unzufrieden mit den Preisen und Angeboten für Immobilien gezeigt. Dennoch ist das Wohnen hier günstiger als in den größeren Nachbarstädten – auch wenn Wohnungen und Häuser in Meerbusch immer beliebter werden. Warum das so ist, erklärt Werner Flescher, Vorstand des Verbands Haus und Grund für Düsseldorf und Umgebung.

Her Flescher, das wichtigste vorab: In welche Richtung entwickelt sich der Immobilienmarkt in Meerbusch?

Rheinische Post, 18.01.2025

**Der große Traum vom Eigenheim**

Die Zahlen sind gestiegen, die Zinsen weiterhin niedrig. Die Deutschen sind weiterhin bereit, mehr Geld für ein Eigenheim zu investieren.

Stadtteil	Wohnfläche (m²)	Preis (€)	Preis/m² (€)
Stadtteil	120	120.000	1.000
Stadtteil	150	150.000	1.000
Stadtteil	180	180.000	1.000
Stadtteil	210	210.000	1.000
Stadtteil	240	240.000	1.000
Stadtteil	270	270.000	1.000
Stadtteil	300	300.000	1.000
Stadtteil	330	330.000	1.000
Stadtteil	360	360.000	1.000
Stadtteil	390	390.000	1.000
Stadtteil	420	420.000	1.000
Stadtteil	450	450.000	1.000
Stadtteil	480	480.000	1.000
Stadtteil	510	510.000	1.000
Stadtteil	540	540.000	1.000
Stadtteil	570	570.000	1.000
Stadtteil	600	600.000	1.000
Stadtteil	630	630.000	1.000
Stadtteil	660	660.000	1.000
Stadtteil	690	690.000	1.000
Stadtteil	720	720.000	1.000
Stadtteil	750	750.000	1.000
Stadtteil	780	780.000	1.000
Stadtteil	810	810.000	1.000
Stadtteil	840	840.000	1.000
Stadtteil	870	870.000	1.000
Stadtteil	900	900.000	1.000
Stadtteil	930	930.000	1.000
Stadtteil	960	960.000	1.000
Stadtteil	990	990.000	1.000
Stadtteil	1020	1.020.000	1.000
Stadtteil	1050	1.050.000	1.000
Stadtteil	1080	1.080.000	1.000
Stadtteil	1110	1.110.000	1.000
Stadtteil	1140	1.140.000	1.000
Stadtteil	1170	1.170.000	1.000
Stadtteil	1200	1.200.000	1.000
Stadtteil	1230	1.230.000	1.000
Stadtteil	1260	1.260.000	1.000
Stadtteil	1290	1.290.000	1.000
Stadtteil	1320	1.320.000	1.000
Stadtteil	1350	1.350.000	1.000
Stadtteil	1380	1.380.000	1.000
Stadtteil	1410	1.410.000	1.000
Stadtteil	1440	1.440.000	1.000
Stadtteil	1470	1.470.000	1.000
Stadtteil	1500	1.500.000	1.000
Stadtteil	1530	1.530.000	1.000
Stadtteil	1560	1.560.000	1.000
Stadtteil	1590	1.590.000	1.000
Stadtteil	1620	1.620.000	1.000
Stadtteil	1650	1.650.000	1.000
Stadtteil	1680	1.680.000	1.000
Stadtteil	1710	1.710.000	1.000
Stadtteil	1740	1.740.000	1.000
Stadtteil	1770	1.770.000	1.000
Stadtteil	1800	1.800.000	1.000
Stadtteil	1830	1.830.000	1.000
Stadtteil	1860	1.860.000	1.000
Stadtteil	1890	1.890.000	1.000
Stadtteil	1920	1.920.000	1.000
Stadtteil	1950	1.950.000	1.000
Stadtteil	1980	1.980.000	1.000
Stadtteil	2010	2.010.000	1.000
Stadtteil	2040	2.040.000	1.000
Stadtteil	2070	2.070.000	1.000
Stadtteil	2100	2.100.000	1.000
Stadtteil	2130	2.130.000	1.000
Stadtteil	2160	2.160.000	1.000
Stadtteil	2190	2.190.000	1.000
Stadtteil	2220	2.220.000	1.000
Stadtteil	2250	2.250.000	1.000
Stadtteil	2280	2.280.000	1.000
Stadtteil	2310	2.310.000	1.000
Stadtteil	2340	2.340.000	1.000
Stadtteil	2370	2.370.000	1.000
Stadtteil	2400	2.400.000	1.000
Stadtteil	2430	2.430.000	1.000
Stadtteil	2460	2.460.000	1.000
Stadtteil	2490	2.490.000	1.000
Stadtteil	2520	2.520.000	1.000
Stadtteil	2550	2.550.000	1.000
Stadtteil	2580	2.580.000	1.000
Stadtteil	2610	2.610.000	1.000
Stadtteil	2640	2.640.000	1.000
Stadtteil	2670	2.670.000	1.000
Stadtteil	2700	2.700.000	1.000
Stadtteil	2730	2.730.000	1.000
Stadtteil	2760	2.760.000	1.000
Stadtteil	2790	2.790.000	1.000
Stadtteil	2820	2.820.000	1.000
Stadtteil	2850	2.850.000	1.000
Stadtteil	2880	2.880.000	1.000
Stadtteil	2910	2.910.000	1.000
Stadtteil	2940	2.940.000	1.000
Stadtteil	2970	2.970.000	1.000
Stadtteil	3000	3.000.000	1.000

**Geldtausch unbegrenzt möglich**

**Immobilienpreise in NRW: Wie kommt die Entlastung?**

125 Jahre Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung

Rheinische Post, 17.02.2025

**RHEINISCHE POST**

**Was bekommt man in Düsseldorf für 500.000 Euro – und was für eine Million?**

Düsseldorf: Wer sich in Düsseldorf ein Traumhaus oder von der Eigentümerwohnung erfüllen möchte, muss viel Geld zahlen. Was gibt es in der Stadt eigentlich noch für 500.000 und was für eine Million Euro? Wir haben uns umgesehen.

17.02.2025, 10:32 Uhr - 14 Minuten Leszeit

Von **Marie Bucholt**

Düsseldorf ist für Immobilienkäufer ein teures Pflaster. So lag etwa der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter für ein Einfamilienhaus im vergangenen Jahr bei 5500 Euro. Welche Immobilien stellen gerade junge Familien und

Rheinische Post, 22.02.2025

**RHEINISCHE POST**

**Was Experten nach der Wahl erwarten**

Düsseldorf: Vorher der Immobilienmarkt gehen mit dem allgemeinen Anstieg der Inflation einher. Von der nächsten Bundestagswahl erwarten sie sich jedoch eher eine Entspannung, um den Wohnungsmarkt zu beleben.

22.02.2025, 07:58 Uhr - 5 Minuten Leszeit

Von **Christine Hesse**

Die Bilanz der alten Ampelregierung fällt erschwerend aus. Experten bezweifeln die Wohnpolitik der vergangenen drei Jahre insgesamt als zu unambitioniert. Auch wenn etwa das Mietpreislimit und ein Bodenrichtwertberechnungswert, werden die Regierung für Ziel-Lohnen Wohnungen pro Jahr zu bean, drückt. Was erwarten die Bauwirtschaftler aber von der neuen Regierung, um die Lage zu verbessern?

Florenz Bauer, Geschäftsführer von Bauer Immobilien in Köln, betont: „Bei Jahren Jahren die deutsche Immobilienmärkte unter den härtesten Umständen am Standort Deutschland. Daher braucht es Lösungen, die an den Wünschen der heutigen Bauwirtschaft anknüpfen.“ Bessere digitale, schneller und standardisierte Genehmigungsverfahren in Bauabläufen können beispielsweise die Neubauten ankurbeln.

RP, 26.08.2024

Dr. Werner Flescher: „Die meisten Ferienunterkünfte werden durch die Mieter vermittelt.“

**RHEINISCHE POST**

**Sollten Ferienwohnungen in Düsseldorf verboten werden?**

Düsseldorf: Welt mehr als Hundert Wohnungen in Düsseldorf sind dem Mietmarkt für Bewerber dauerhaft entzogen – weil sie als Ferienwohnungen dienen. Das kritisieren der Mieterverein und das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum.

26.08.2024, 05:15 Uhr - 4 Minuten Leszeit

Volle Kanne 09.07.2024 - Ferienimmobilien

**volle kanne**

Werner Flescher  
Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V.

Volle Kanne - Volle Kanne vom 9. Juli 2024...

# REGULIERUNGEN: MILIEUSCHUTZ, MIETERSCHUTZ UND MIETPREISBREMSE

RP, 25.01.2025

Dr. Werner Fliescher: „Für unser Haus können wir sagen, dass wir mit unseren über 19.000 Mitgliedern in den vergangenen Jahren keinerlei Verwertungskündigungen ausgesprochen haben.“



RP, 10.02.2025

Dr. Werner Fliescher: „Von den sieben größten Städten Deutschlands hat nur Düsseldorf keine Milieuschutzsatzung. In Düsseldorf lag aber die Steigerung der Angebotsmieten niedriger als in allen anderen Großstädten.“



RP, 09.03.2025

Dr. Werner Fliescher: „Die meisten Eigentümer kennen ihre Mieter. Sie sind nicht bloße Zahlen für Renditeerwartungen, sondern Menschen.“



RP, 25.04.2025

Dr. Werner Fliescher: „Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, nirgendwo haben Milieuschutzsatzungen bewiesen, dass sie das Mietniveau senken und Mieter vor Verdrängung zu schützen.“

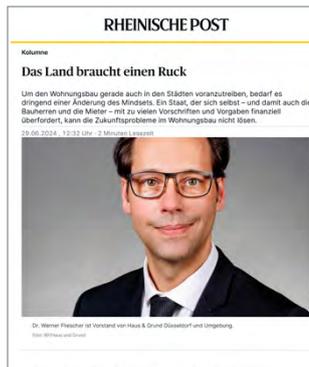


RP, 28.01.2025

Vermieter aus Meerbusch haben sich mit Fragen zur Mietpreisbremse noch nicht an den Verband gewandt. „Das ist ein komplexes Thema“, sagt Fliescher, Eigentümer sollten sich beraten lassen.



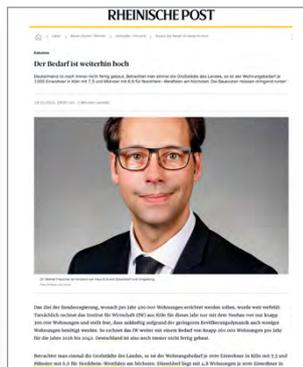
## Regelmäßige Kolumne in der Rheinischen Post



Rheinische Post, 29.06.2024



Rheinische Post, 20.01.2025



Rheinische Post, 19.10.2024

# AUS DER ARBEIT DER GREMIEN

Im Kalenderjahr 2024 traten der Verwaltungsrat zu sieben, Verwaltungsrat und Beirat zu drei gemeinsamen Sitzungen.

Die Gremien beschäftigten sich schwerpunktmäßig mit Themen der Modernisierung des Verbandes, der weiteren Digitalisierung und dem konsequenten Ausbau der Serviceleistungen für die Mitglieder von Haus und Grund Düsseldorf durch die beiden Tochterfirmen des Verbandes.

Die Gremien befassten sich zudem sehr intensiv, auch in Besprechungen außerhalb der üblichen Sitzungstermine, vornehmlich mit der Renovierung der Verbandsgeschäftsstelle in Düsseldorf, die im Juni 2025 begonnen hat.



Das Vereinsgebäude,  
Oststraße 162

Fassadenentwurf  
RKW Architektur +



## DIE ORGANE DES VERBANDES

Der Verein trägt den Namen Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung, Verband des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums im Regierungsbezirk Düsseldorf e. V. Nach der Satzungsänderung am 27. Juni 2001 ist der Verbandsvorstand ein Hauptamt.

### VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat ist beschließendes Organ in den Angelegenheiten, die ihm nach der Satzung zugewiesen sind oder vom Vorstand zur Beschlussfassung vorgelegt werden müssen. Der Verwaltungsrat führt die Aufsicht über den Vorstand.

#### Mitglieder des Verwaltungsrates sind:

- **Richard A. Schmitz**, RAS Holding GmbH, Vorsitzender
- **Markus ABhoff**, Geschäftsführer Wohnbau Derr, Hilden, stellv. Vorsitzender
- **Leif Steffens**, Dipl.-Bauingenieur, Düsseldorf, stellv. Vorsitzender
- **Angela Erwin**, Düsseldorf, Rechtsanwältin, Abgeordnete des Landtags Nordrhein-Westfalen
- **Dr. jur. Thomas Jelitte**, Rechtsanwalt, Düsseldorf
- **Christian Rayermann**, Dipl.-Ing. Architekt, Geschäftsführer Rayermann Gruppe, Düsseldorf
- **Giuseppe Saitta**, Kfm., Mitglied des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf, Düsseldorf

### BEIRAT

Der Beirat von Haus und Grund Düsseldorf ist nicht nur beratendes, sondern in wichtigen bestimmten Fällen auch beschließendes Organ des Verbandes. Er unterstützt die Arbeit des Verwaltungsrates. Näheres ergibt sich aus der Satzung.

#### Mitglieder des Beirates sind:

- **Annelies Böcker**, Mitglied des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf
- **Dagmar Böcker-Schüttken**, Geschäftsführende Gesellschafterin, Böcker Immobilien, Düsseldorf
- **Wolfgang Friebe**, Dipl.-Kfm., Immobilienökonom (ebs), Düsseldorf
- **Stefan Friedrich**, Manager, Düsseldorf
- **Joachim Hein**, Dipl.-Ing. Architekt, Dipl.-Innenarchitekt, Düsseldorf
- **Michael Mauss**, Dipl.-Kfm., Immobilienmakler, Meerbusch
- **Carola Olbrich-Schmidt**, Dipl.-Kauffrau, Düsseldorf
- **Frank Rudnick**, Bankkaufmann, Bank-/Sparkassenbetriebswirt, Düsseldorf
- **Ralf Schacht**, Rechtsanwalt, Düsseldorf
- **Bodo Schmidt**, Dipl.-Betriebswirt, Bankkaufmann, Ratingen
- **Manfred Simon**, Düsseldorf

### RECHNUNGSPRÜFER

- **Veronika Hoffmann**
- **Karl-Heinz Kleuren**

### HAUPTAMTLICHER VORSTAND

**Dr. jur. Werner Fliescher**, Jurist, Ratingen

# DIE VERBANDS- GESCHÄFTSSTELLEN

Der Verband beschäftigte im Berichtszeitraum in seinen drei Geschäftsstellen in Düsseldorf, Oststraße 162, Ratingen, Düsseldorf Straße 69, Meerbusch, Moerser Straße 34, 18 Angestellte.

Im Bereich der Rechtsberatung sind acht Juristinnen und Juristen, zwei Wohnungswirte sowie zeitweise bis zu zwei Rechtsanwältinnen als freie Mitarbeiterinnen tätig.

In der Düsseldorfer Geschäftsstelle befinden sich auch die beiden Tochterfirmen von Haus und Grund Düsseldorf, die Immobilienverwaltung Haus und Grund GmbH mit bis zu 17 Angestellten sowie die Informations- und Verlagsgesellschaft mbH Haus und Grund Düsseldorf mit bis zu fünf Beschäftigten.

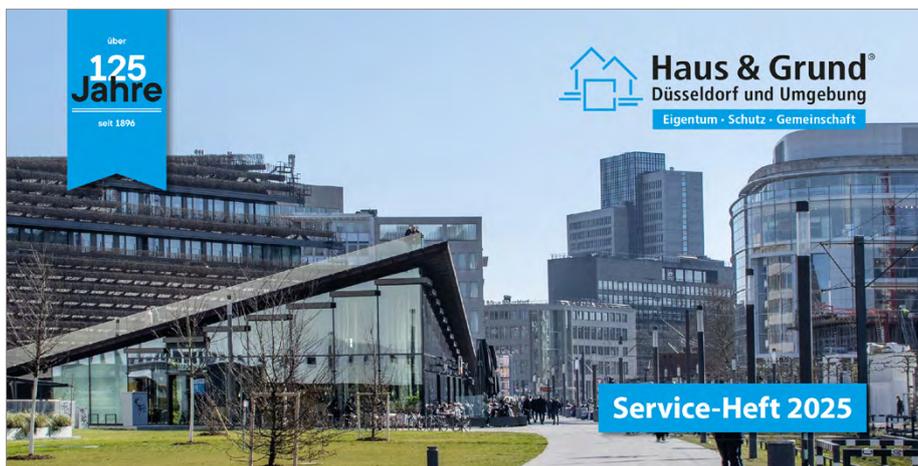
Unter dem Motto „Beratung und Betreuung rund um die Immobilie“ baut der Verband im ständigen Zusammenwirken mit der Informations- und Verlagsgesellschaft mbH seine individuellen Beratungsleistungen aus und ergänzt sein Programm um weitere Angebote und Aktionen „Nur für Mitglieder“, denn Immobilien-eigentum soll Freude bringen.

Der Verband wird auch in den kommenden Jahren weiter konsequent seine Dienstleistungsangebote erweitern. Gerade die Seminare der Informations- und Verlagsgesellschaft waren 2024 bei vielen Mitgliedern sehr beliebt, weil sie nützliche Informationen kompetent und verständlich vermitteln. Durch das zusätzliche digitale Format konnten zum einen unbegrenzt viele Teilnehmer zugelassen werden – räumliche Beschränkungen fielen weg –, zum anderen konnten auch weitere Zielgruppen angesprochen werden, beispielsweise Berufstätige, die das digitale Seminar besser in ihren Arbeitstag integrieren konnten, oder Mitglieder wie auch Nicht-Mitglieder aus anderen Teilen Deutschlands.

Informationen zum Verband und seinen Leistungen können dem Service-Heft entnommen werden, das allen Mitgliedern zu Beginn jedes Kalenderjahres und Neumitgliedern erstmals bei ihrem Eintritt kostenlos zugeht. Das Service-Heft ist auch in unseren Geschäftsstellen erhältlich.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer stetig aktualisierten Website unter: [www.hausundgrunddf.de](http://www.hausundgrunddf.de)

*Informationen zum Verband und seinen Leistungen können dem Service-Heft entnommen werden, das allen Mitgliedern zu Jahresbeginn kostenlos zugeht.*



# DATEN UND FAKTEN ZUR IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## Wohnen in Zahlen



**79,4%**

der Wohnungen sind im Eigentum  
von Privatpersonen\*\*



**63,5%**

der Mietwohnungen werden von Privatpersonen  
zur Verfügung gestellt



**34%**

der Vermieter erhöhen die Miete ausschließlich bei  
einem Mieterwechsel\*\*\*

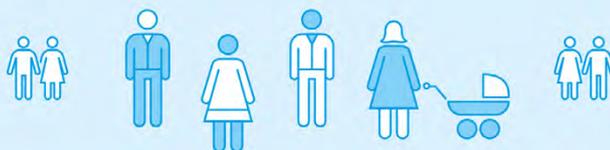
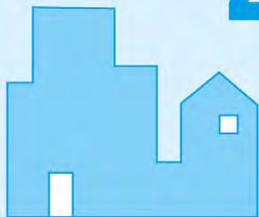


**53,5%**

aller Wohnungen in Deutschland  
sind Mietwohnungen\*\*

**41.330.000**

beträgt die Anzahl der Haushalte in Deutschland\*\*



**39%**

aller Bewilligungen für Neubau-Sozialmietwohnungen  
entfallen auf private Bauherren.\*

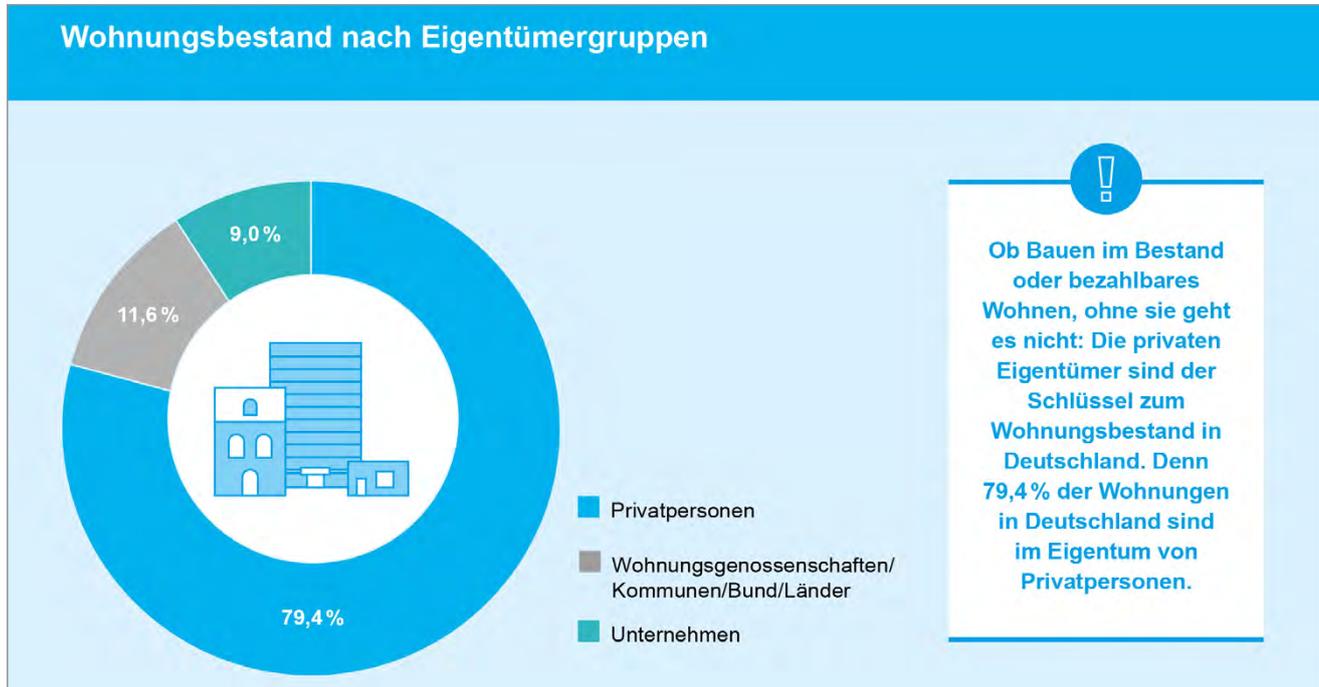


**7,28 €**

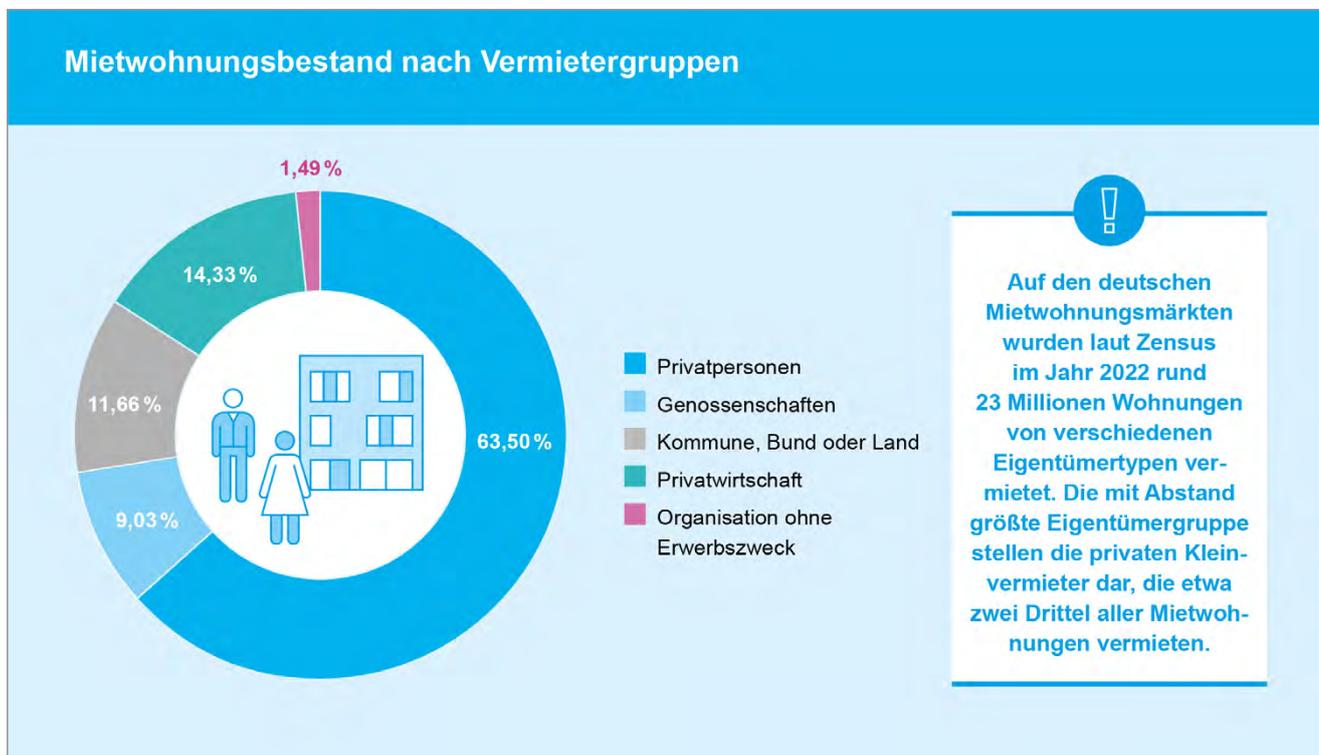
beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>  
in Deutschland. (Statistisches Bundesamt)

## WOHNEIGENTUM

79,4 % des gesamten Wohnungsbestands sind in den Händen von Privatpersonen. Sie stellen mit 63,5 % den größten Anteil der Vermieter in Deutschland.

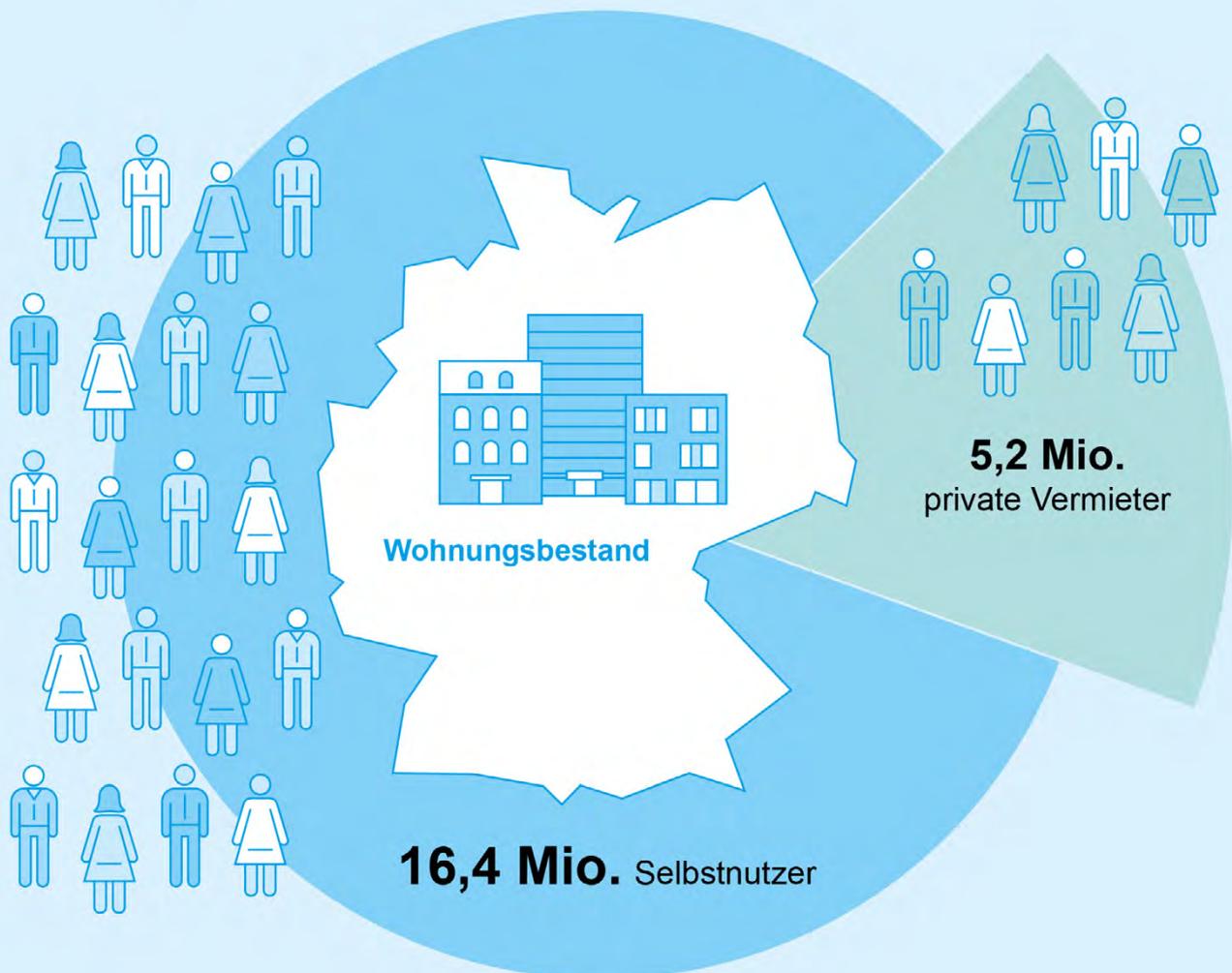


Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt Zensus 2022

**5,2 Millionen private Vermieter und rund 16 Millionen Selbstnutzer** bilden die tragende Säule des deutschen Wohnungsbestandes.

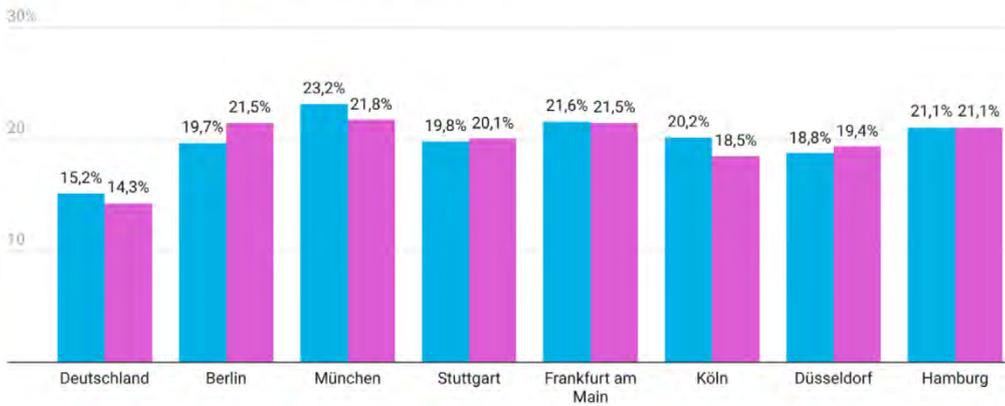


Quelle: SOEP, IW Köln, 2022 & Mikrozensus 2022

## MIETPREISENTWICKLUNG

### Mietkostenbelastung für Familien in deutschen Großstädten

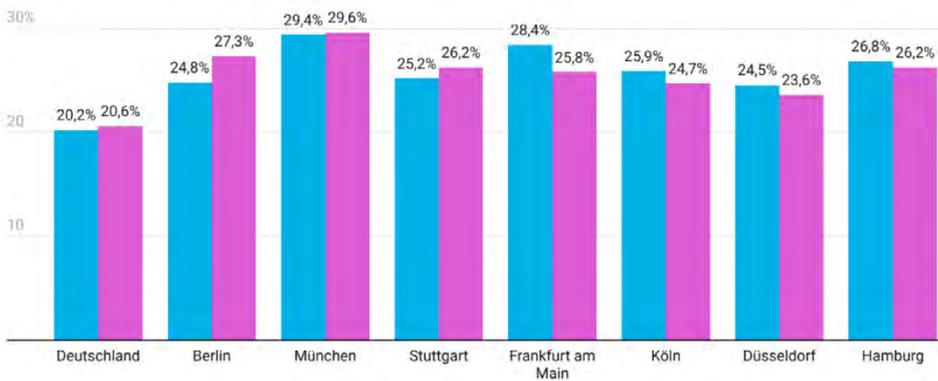
Mietkostenbelastung 2014 Mietkostenbelastung 2023



Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

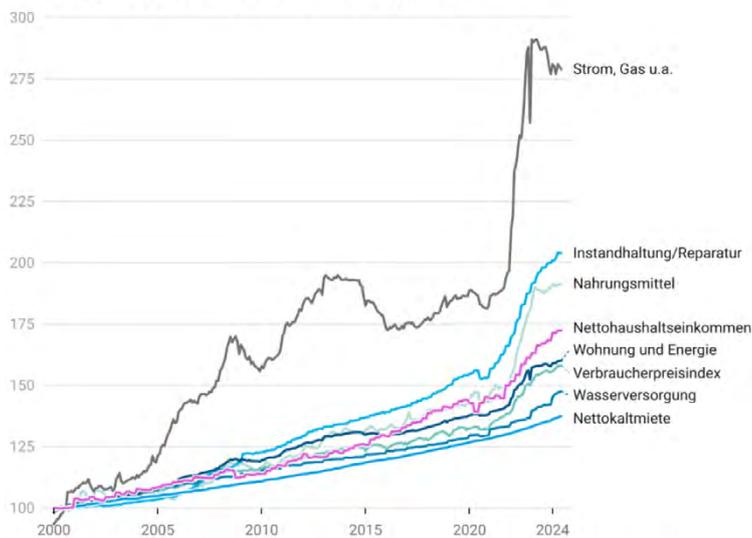
### Mietkostenbelastung für Alleinlebende in deutschen Großstädten

Mietkostenbelastung 2014 Mietkostenbelastung 2023



Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Erstellt mit Datawrapper

### Mieten, Löhne und Verbraucherpreise

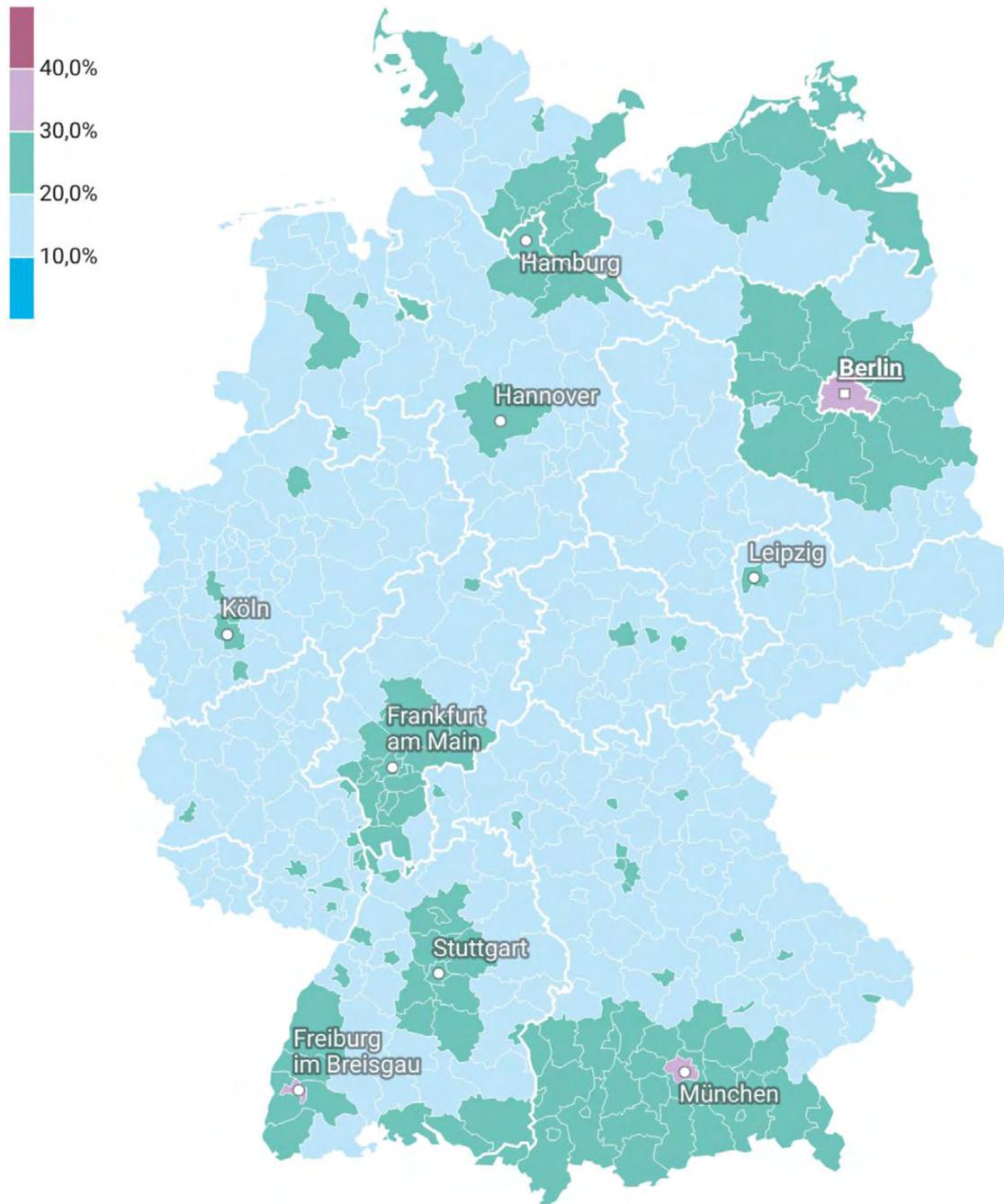


Ausgewählte Klassifikationen des Verbraucherpreisindex; Nettoeinkommen laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung

Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) • Erstellt mit Datawrapper

# Wie bezahlbar ist der Umzug für eine Familie?

Mietkostenbelastung für Paare mit Kindern bei einem Umzug in eine 90-m<sup>2</sup>-Wohnung im Jahr 2023



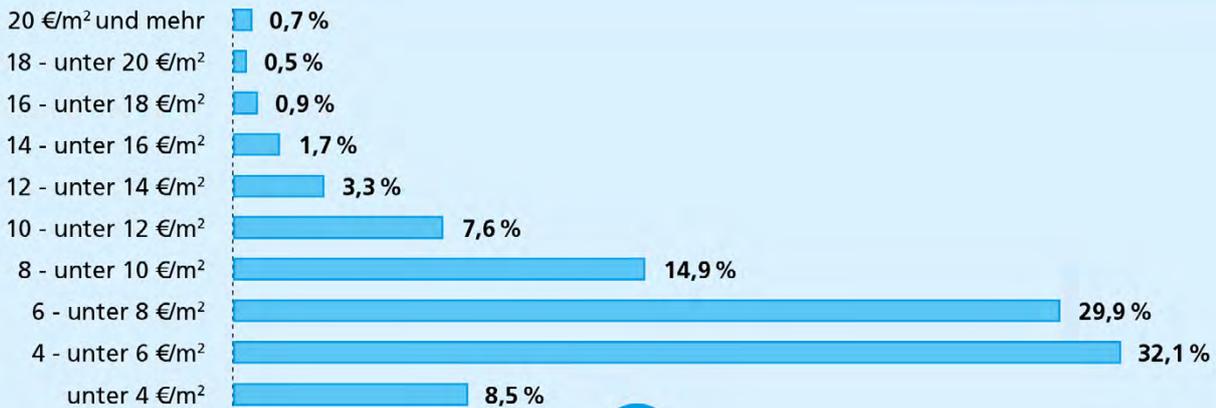
Grafik: Haus & Grund Deutschland • Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten • Kartenmaterial: © OSM • Erstellt mit Datawrapper

**Angebots- und Bestandsmieten**



Während die Bestandsmieten im Zeitvergleich konstant und nur moderat steigen, entwickelten sich die Preise für online inserierte Wohnungen deutlich dynamischer. Steigen die Angebotsmieten deutlich stärker als die Bestandsmieten, hat dies einige negative Effekte auf den Wohnungsmarkt. Der Lock-in-Effekt beschreibt eine Situation, in der Mieter aufgrund höherer Wohnkosten bei einem Wohnungswechsel und des mangelnden Wohnungsangebots in ihrer aktuellen Wohnung bleiben, obwohl ein Umzug möglicherweise wünschenswert wäre.

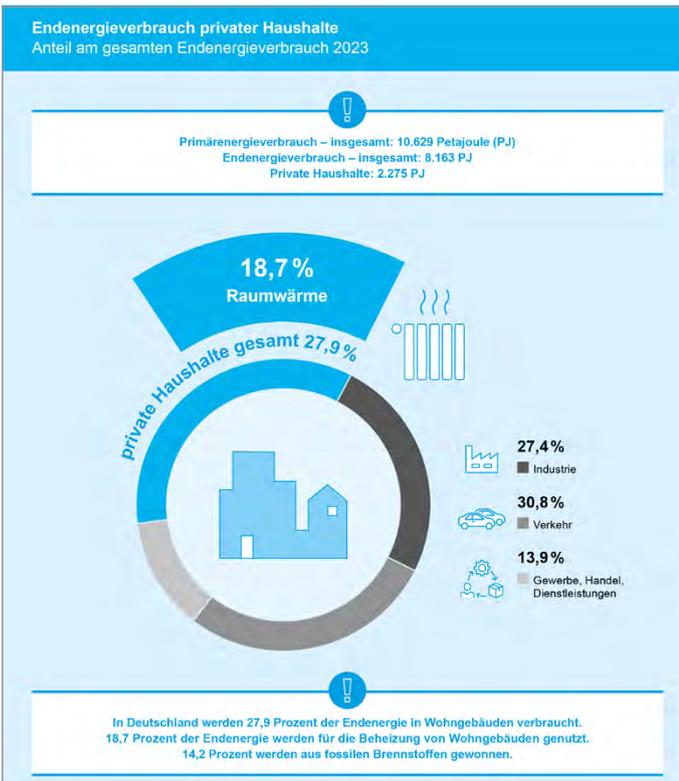
Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten 2024



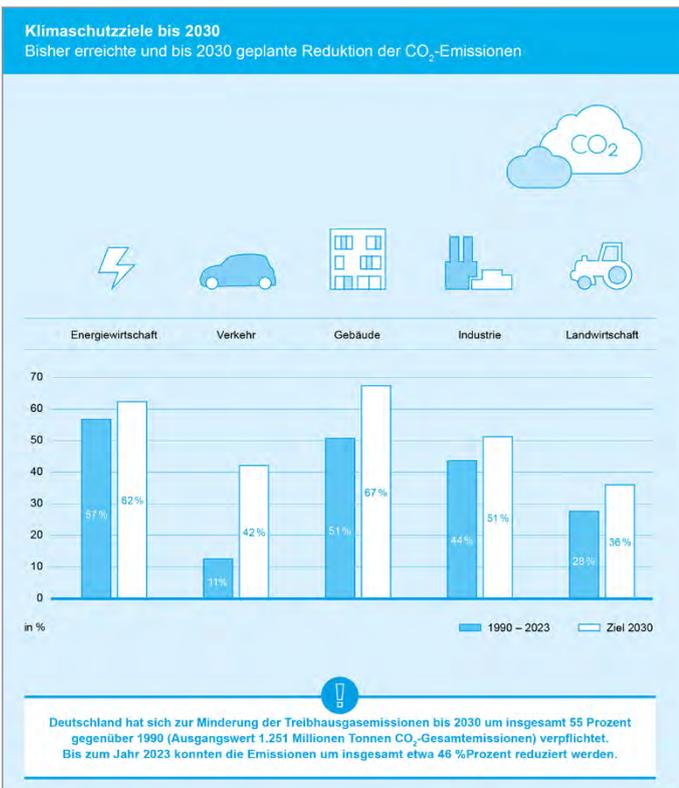
Die durchschnittliche Miete in Deutschland beträgt 7,28 Euro pro Quadratmeter.  
Über 70 Prozent der Mieten in Deutschland liegen bei unter 8 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

## ENERGIEVERBRAUCH & KLIMASCHUTZ



Quelle: AGE B 2024



Quelle: BMU, Emissionsübersichten KSG-Sektoren 1990-2023, 2024

# LEISTUNGSPROFIL DES VERBANDES

## RECHT & STEUER

- › Mietrecht und Betriebskostenrecht
- › Wohnungseigentumsrecht
- › Energie- und Umweltrecht
- › Nachbarrecht
- › Immobilienkaufrecht
- › Baurecht
- › Steuer- und Abgabenrecht
- › Erbrecht
- › Mediation und Streitschlichtung

## TECHNIK & ENERGIE

- › Raumklima
- › Immobilienbetreuung
- › Energetische Sanierung und Modernisierung
- › Energiepotenzialanalyse
- › Haus- und Gebäudetechnik
- › Barrierefreies Haus
- › Medientechnik

## VERMIETEN & VERWALTEN

- › Mieter-Solvenz-Check
- › Immobilienversicherungen
- › Wertermittlung
- › Vermietung im Internet
- › Immobilienverwaltung
- › Rechtsschutzversicherung

## BAUEN & RENOVIEREN

- Architekturberatung
- › Modernisierungsberatung
- › Bauphysikalische Beratung
- › Baufinanzierung
- › Fördermittel
- › Generationenübergreifendes Bauen und Sanieren

## HAUS & GRUND AKADEMIE

- › Informationsveranstaltungen
- › Einführungsseminare
- › Anwenderorientierte Praxisseminare
- › Weiterbildungsveranstaltungen

## GESCHÄFTSSTELLEN

Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V.

### Geschäftsstelle Düsseldorf

Oststraße 162  
40210 Düsseldorf  
Telefon: 0211 16905-01  
Fax: 0211 16905-11  
E-Mail: [info@hausundgrundddf.de](mailto:info@hausundgrundddf.de)  
[www.hausundgrundddf.de](http://www.hausundgrundddf.de)

### Geschäftsstelle Ratingen

Düsseldorfer Straße 69  
40878 Ratingen  
Telefon: 02102 28065  
Fax: 02102 1016855

### Geschäftsstelle Meerbusch

Moerser Straße 34  
40667 Meerbusch  
Telefon: 0211 16905-01  
Fax: 0211 16905-11

### Haus und Grund GmbH Immobilienverwaltung

Oststraße 162  
40210 Düsseldorf  
Telefon: 0211 90692-0  
Fax: 0211 90692-20  
[www.hug-duesseldorf.de](http://www.hug-duesseldorf.de)

### Informations- und Verlagsgesellschaft mbH Haus und Grund Düsseldorf

Oststraße 162  
40210 Düsseldorf  
Telefon: 0211 16905-91  
Fax: 0211 16905-11  
E-Mail: [verlag@hausundgrundddf.de](mailto:verlag@hausundgrundddf.de)

über

# 125 Jahre

---

---

seit 1896



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Düsseldorf und Umgebung

Eigentum · Schutz · Gemeinschaft

Geschäftsbericht  
2024