



MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Wohngesundheit

Vom optimalen Raumklima bis zum
Lärmschutz – wie man eine gesunde
Umgebung schaffen kann

POLITIK & WIRTSCHAFT

Indexmietvertrag

Selten genutzt, aber strategisch
wichtig für den Neubau

LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

Kommunal- wahlen 2025

Düsseldorfer Wohngipfel: Die Positionen
von Kandidaten für das Oberbürger-
meisteramt in der Landeshauptstadt

INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Wohngipfel mit Kandidaten für das Oberbürgermeisteramt in Düsseldorf
- 06 Herausforderung bezahlbares Bauen und Wohnen: Haus & Grund im Gespräch mit Arndt Klocke (Bündnis 90/Die Grünen)
- 07 Nutzung von Wärmepumpen 2024
- 08 Indexmietvertrag: Selten genutzt, aber strategisch wichtig für den Neubau
- 10 EU-Kommission fordert Korrekturen bei Mietregulierung und Neubauförderung
- 11 Kommentar: Die soziale Frage unserer Zeit
- 12 Walter Eilert ist neuer Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 13 Weiterbildung & Beratung

14 Titelthema: **Wohngesundheit**

RECHT & STEUERN

- 24 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 28 Förderantrag stellen oder steuerlichen Vorteil nutzen?
- 29 Erbschaftsteuer vor dem Bundesverfassungsgericht. Eigentümer sind gefragt!
- 30 Wie Sondertilgung und variable Raten Immobilienkäufer unabhängiger machen
- 32 Holzkohlegrill: Sicher anfeuern und Haftungsrisiken vermeiden
- 33 Schäden im Alkoholrausch – wer haftet?

VERMIETEN & VERWALTEN

- 34 Verwaltung nur noch mit Zertifikat
- 35 Warum steht eure Heizung in meinem Keller?
- 35 WEG-Urteile kurz gefasst
- 36 Stromversorger: Neue Regeln beim Anbieterwechsel
- 38 Miete korrekt erhöhen – so geht's
- 40 Ortsübliche Vergleichsmiete im Bundesdurchschnitt bei 8,06 Euro/m²
- 41 Neuer Mietspiegel für Meerbusch
- 42 Sie fragen – wir antworten
- 44 Rechtsprechung kurz gefasst

TECHNIK & ENERGIE

- 45 So funktionieren kalte Nahwärmenetze – Chancen und Kosten

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

- 29 Rechtsanwälte // Steuerberater
- 36 Immobilien-Management // Immobilien-Vermittlung
- 47 Handwerk



EDITORIAL

Staatliche Mietenkontrolle – kein Zukunftsmodell

Natürlich kann man Verständnis für Mieter aufbringen, die unter hohen Mieten leiden oder gar Mieten zahlen, die gegen gesetzliche Vorschriften wie die Mietpreisbremse verstoßen.

Der allgemeine Trend, nur das Ergebnis einer Entwicklung, nicht aber die Ursachen zu thematisieren und gar anzugehen, findet aktuell in Düsseldorf seinen vorläufigen Höhepunkt. Beklagt werden vom Mieterverein nicht die fehlende Bautätigkeit und die hohen Baukosten, sondern eine angebliche Vielzahl gieriger Vermieter. Es lägen zahlreiche vorsätzliche Rechtsverstöße vor, heißt es in einer kurz vor der Kommunalwahl gestarteten Kampagne: So verstoße angeblich der Mietpreis jeder vierten angebotenen Mietwohnung gegen gesetzliche Vorschriften. Die Stadt solle zukünftig zum Schutz der Mieter Verstöße gegen die Miethöhe eigenständig prüfen und Vermieter sanktionieren.

In anderen Städten wie Frankfurt am Main werden Mieterinserate auf die Miethöhe bereits geprüft und Vermieter angeschrieben, die vermeintlich gegen gesetzliche Vorgaben verstoßen. Bei der großen Mehrheit der geprüften Inserate haben sich die vermuteten Verstöße schnell in Luft aufgelöst, weil Vermieter zum Beispiel den Aufforderungen der Politik zur energetischen Sanierung ihrer Wohnungen gefolgt sind und berechtigterweise höhere Mieten verlangen dürfen. Zudem geben die Portalanzeigen nicht das tatsächliche Neuvermietungs niveau wieder, das nach Untersuchungen bis zu 30 % niedriger liegt. Wegen der hohen Kosten werden Vermietungen nicht mehr über die Vermietungsportale getätigt oder Mieter finden selbst ihre Nachmieter.

Ob die Landeshauptstadt Düsseldorf tatsächlich diesen kostenträchtigen Irrweg gehen soll, kann jeder bei der bevorstehenden Kommunalwahl am 14.9.2025 selbst entscheiden und Parteien, wie die CDU oder FDP wählen, die das ablehnen. ■

» **Ihr Dr. Johann Werner Fliescher**

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



KOMMUNALWAHL 2025

Wohngipfel mit Kandidaten für das Oberbürgermeisteramt in Düsseldorf

Düsseldorf, 24.06.2025. Traditionell findet das Eigentümerforum von Haus und Grund Düsseldorf zusammen mit der Mitgliederversammlung in der Sommerzeit statt. In diesem Jahr stand die Veranstaltung ganz im Zeichen der am 14. September stattfindenden Kommunalwahl.

Deswegen hat Haus und Grund Düsseldorf gemeinsam mit dem BFW NRW (Bund freier Wohnungsunternehmen NRW) zu einer hochkarätig besetzten Podiumsdiskussion zum Thema Wohnen in Düsseldorf in das Hilton Hotel Düsseldorf eingeladen. Professionell moderiert wurde die Veranstaltung von Felix Hettig (Köln). Vier Kandidaten für das Oberbürgermeisteramt, Dr. Stefan Keller (CDU), Fabian Zachel (SPD), Clara Gerlach (Bündnis 90/Die Grünen) und Ulf Montanus (FDP), diskutierten dann über Strategien zur Lösung der Wohnraummisere in der Landeshauptstadt. Die Veranstaltung wurde eröffnet von Elisabeth Gendziorra, Geschäftsführerin des BFW Landesverbands NRW, sowie von Dr. Johann Werner Fliescher, Vorsitzender von Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung.

Die Verbandsvertreter machten deutlich, dass die öffentliche Wahrnehmung sich in vielen Fällen von dem unterscheidet, was tat-

sächlich gerade stattfindet. „Unsere Mitglieder haben bis zuletzt fast jede zweite Wohnung in NRW gebaut – das würden wir weiter gerne machen, aber Zins- und Baukostenentwicklung machen das derzeit unmöglich“, so Elisabeth Gendziorra. „Der Kauf eines Eigenheimes ist vielerorts zu normalen Finanzierungsbedingungen mit 30 % Eigenkapital und einer vertretbaren monatlichen Belastung nicht zu stemmen.“ Dr. Fliescher nutzte die Gelegenheit, um die Situation der Vermieter klarzumachen: „Der durchschnittliche Verdienst eines privaten Eigentümers bei der Vermietung liegt nach einer aktuellen, von Haus und Grund Düsseldorf und Haus und Grund Köln beauftragten, Studie des IW Köln bei 5.200 Euro pro Jahr, das hat mit Mietwucher nichts zu tun“. Zudem fordert er den Verzicht auf die Erhebung der Grunderwerbsteuer, was den Eigentumserwerb von breiten Schichten fördern kann. „Dies ist bis heute trotz verschiedener Zusagen in Koalitionsverträgen noch nicht erfolgt“, so Fliescher.



Foto: Haus und Grund Düsseldorf

Der amtierende Oberbürgermeister **Dr. Stefan Keller (CDU)** nutzte die Gelegenheit, um als Amtsinhaber neue Ziele zu definieren. „Wir wollen bis 2030 rund 8.000 Wohneinheiten in Düsseldorf schaffen“,



Foto: Haus und Grund Düsseldorf

informierte Keller. Der „Bauturbo“ der Bunderegierung könne nur ein erster Schritt sein. Abweichungen von den Vorschriften der Bau-gesetzgebung oder Erleichterungen beim Blick auf die TA Lärm seien gut, wichtig sei es, gerade auf der Kostenseite für Entlastungen zu sorgen. „Wir versuchen mit jeder Maßnahme die Welt zu retten, das hilft nicht bei der Schaffung von neuem Wohnraum“, so Dr. Keller. Einen wichtigen Schritt habe die Stadt in puncto Digitalisierung getan: „80 % der digital eingereichten Bauanträge werden innerhalb von zwei Monaten bearbeitet“, so der Oberbürgermeister.

Fabian Zachel (SPD) erklärte die Wohnraumschaffung zum „drän-gendsten Thema“ für Düsseldorf. Er begrüßte eine kommunale Wohnbau-Offensive und kritisierte, dass es in den letzten zwei Jahren keinen einzigen Spatenstich auf städtischen Flächen gegeben habe.



Foto: Ruprecht Stempell

Zachel plädierte für eine stärkere Rolle der Stadt als Bauherrin sowie für die Einführung von Milieuschutzsatzungen. Zudem betonte er

die Notwendigkeit einer ausgewogenen Flächenverteilung zwischen Wohnen, Gewerbe und Handwerk und verwies auf Düsseldorfs bundesweit schlechten Rang bei der Flächenverfügbarkeit (Platz 71).

Clara Gerlach (Bündnis 90/Die Grünen) hob hervor, dass Wohnen eine Frage des sozialen Zusammenhalts sei. Sie kritisierte die jahre-lange Brachlage vieler Grundstücke und kündigte an, als Ober-bürgermeisterin Investoren stärker in die Pflicht nehmen zu wollen.



Foto: Jochen Rolfes

Als konkretes Projekt nannte sie die städtische Entwicklung des Glasmacherviertels. Außerdem sprach sie sich für den Ausbau sozialer Erhaltungssatzungen aus.

Ulf Montanus (FDP) setzte auf eine Entbürokratisierung im Bauwesen. Bauanträge müssten seiner Meinung nach binnen zwei Monaten genehmigt werden. Die Wohnraumschaffung solle



Foto: Ulf Montanus

vorrangig im Innenbereich erfolgen – durch Maßnahmen wie Auf-stockung, Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Gebäude. Erst danach sei eine Ausdehnung in den Außenbereich zu prüfen. Seine klare Position: „Der beste Mieterschutz ist mehr Wohnraum.“ ■

» **HuG/BFW**



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

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.hausundgrundddf.de.



FACH-BERATUNGEN

Unsere Partner beraten Sie gern

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

NUR FÜR UNSERE MITGLIEDER

BAUBERATUNG – NEUBAU UND UMBAU
 27. August 2025, ab 14 Uhr

ERBRECHT
 25. August 2025,
 14 bis 16 Uhr

BAUBERATUNG – SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
 27. August 2025, ab 13 Uhr

VERSICHERUNGEN
 27. August (Ratingen),
 28. August (Düsseldorf) 2025,
 jeweils 10 bis 16 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG
 28. August 2025, ab 14.30 Uhr