NR. 09/2025

Haus & Grund®
Düsseldorf und Umgebung

MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Ferienimmobilien

Ein eigenes Domizil an Ihrem persönlichen Lieblingsort – zum Ausspannen, Genießen, Vermieten oder als Kapitalanlage

POLITIK & WIRTSCHAFT

Ausweitung und Verlängerung der Mietpreisbremse

Wurde der der Stein der Weisen gefunden?

POLITIK & WIRTSCHAFT

Vermieterbefragung 2025

Private Vermieter sind das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarktes

INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

04 Ausweitung und Verlängerung der Mietpreisbremse
06 Kommentar: Gleichberechtigung
07 Private Vermieter in Deutschland: Wir sind klein, aber groß
10 Haus & Grund WohnKlima-Index: Allmähliche Erholung der Stimmung
12 Langzeitanalyse: Diskurs zur Wohnungspolitik

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

13 Weiterbildung & Beratung

14 Titelthema: **Ferienimmobilien**

RECHT & STEUERN

24 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

28 Immobilie als Altersvorsorge: Sicherer Hafen oder trügerische Hoffnung?
30 Abschreibung für Abnutzung: Nachweis kürzerer Restnutzungsdauer
31 Jetzt vorsorgen: Immobilien gegen Starkregen absichern

VERMIETEN & VERWALTEN

32 WEG: Gemeinschaft ohne Gemeinschaftsschutz
32 WEG-Urteile kurz gefasst
33 Juristische Personen als Beiräte
34 Wohnungslosigkeit: Engagement privater Vermieter ist gefragt
36 Was Vermieter über die Mietkaution wissen sollten
38 Mängel an der Mietsache: Auch Laminat ist zu entfernen
40 Rechtsprechung kurz gefasst
41 Kein Anspruch auf Errichtung eines Zaunes
41 Schadensersatzanspruch wegen exzessiven Rauchens
42 Sie fragen – wir antworten
44 Mehrfach unberechtigt verweigerte Besichtigung der Wohnung

BAUEN & SANIEREN

45 Energetische Sanierungen: Politisch gefordert, aber unbezahlbar?
47 Umfrageergebnis: Digitalisierung im Wohnalltag

RUBRIKEN

50 Impressum

ANZEIGEN

30 Rechtsanwälte // Steuerberater
38 Immobilien-Management // Immobilien-Vermittlung
46 Handwerk

Titelbild: Andrea/stock.adobe.com
Druckschluss: 08.09.2025

EDITORIAL

Unsicherheit lähmt

In Deutschland gibt es rund 41 Millionen Gebäude. Nach dem Gebäudeenergiegesetz soll deren Beheizung künftig zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien erfolgen. Diese Pflicht gilt jedoch zunächst nur für Heizungen, die nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung eingebaut werden. Die Gemeinden haben dafür – je nach Größe – Zeit bis zum 1. Juli 2028.

Bis dahin dürfen weiterhin, nach entsprechender Beratung, klassisch fossil betriebene Heizungen eingebaut werden. Alle ab 2024 und vor Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung eingebauten Heizungen müssen jedoch ab 2029 mit einem biogenen Brennstoffanteil von mindestens 15 % (z. B. biogenes Heizöl oder Gas) betrieben werden, ab 2035 steigt der Anteil sogar auf 30 %. Allerdings sind solche Brennstoffe in der erforderlichen Menge aktuell nicht verfügbar. Bis 2028 ist mit rund 2 Millionen neuen, fossil befeuerten Heizungen zu rechnen, die dann mit biogenen Brennstoffen betrieben werden müssen.

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag eine grundlegende Reform des Gebäudeenergiegesetzes angekündigt, bisher jedoch dazu keine Eckpunkte vorgelegt. Diese Unsicherheit lähmt Gebäudeeigentümer bei Investitionsentscheidungen. Das zeigt sich an den Verkaufszahlen von Heizungen: 2024 brach der Absatz neuer Heizungen, auch bei Wärmepumpen, um etwa 50 % ein.

Fehlende Planungssicherheit führt dazu, dass alte Heizungen unnötig lange weiterlaufen – mit höherem Energieverbrauch und zusätzlichen CO_2-Emissionen. Auch wenn die Bundesregierung derzeit viele dringende Aufgaben hat, gehört eine klare Neuregelung des Gebäudeenergiegesetzes unbedingt dazu. ■

» Ihr Dr. Johann Werner Fliescher
Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung

MIETENREGULIERUNG

Ausweitung und Verlängerung der Mietpreisbremse

Wurde der Stein der Weisen gefunden?

Seit 2015 gilt sie in Nordrhein-Westfalen: die Mietpreisbremse. Ihr Ziel war es, in angespannten Wohnungsmärkten die Mieten bei Neuvermietungen zu dämpfen. Welche Städte davon betroffen sind, regelt eine Verordnung der Landesregierung. Deshalb darf auch in Düsseldorf die Miete für Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, maximal 10 % über dem Wert des Mietspiegels liegen.

Diese Verordnung wurde kürzlich auf weitere Städte ausgeweitet und ihre Laufzeit verlängert. Neben Großstädten wie Köln, Düsseldorf und Münster sind inzwischen auch Mittelstädte wie Ratingen, Meerbusch und Neuss sowie kleinere Städte wie Kaarst, Kempen, Ostbevern oder Lotte erfasst. Zudem hat die Bundesregierung die gesetzlichen Grundlagen im Bürgerlichen Gesetzbuch bis Ende 2029 verlängert.

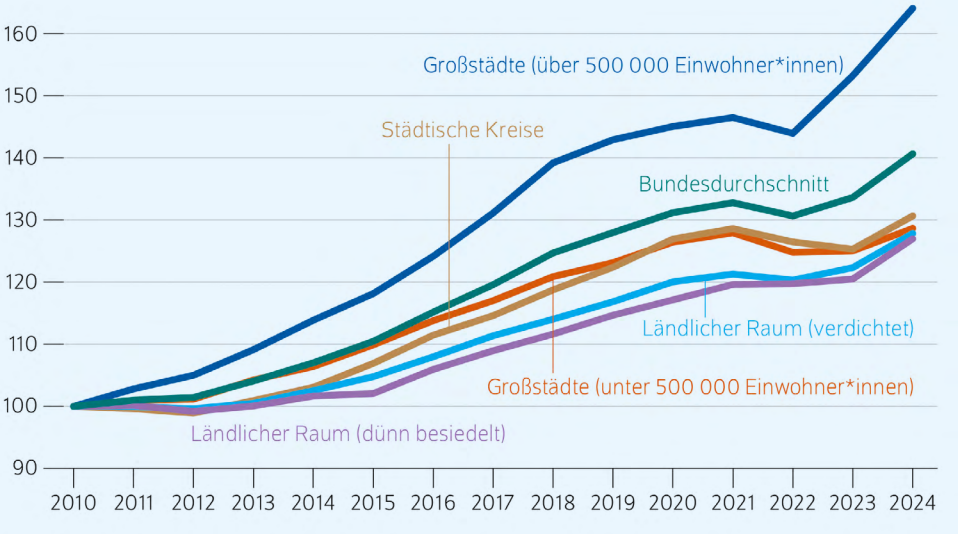
UNZUREICHENDE BAUTÄTIGKEIT – STEIGENDE MIETEN IN BALLUNGSRÄUMEN

Doch das eigentliche Problem bleibt ungelöst: Die Mietpreisbremse hat auf die unzureichende Bautätigkeit keinerlei Einfluss. Im Gegenteil – das Versprechen niedrigerer Mieten macht attraktive Ballungsräume für Zuziehende noch interessanter und verschärft die Situation zusätzlich. Ländliche Regionen geraten dadurch noch weiter unter Druck, ihre Infrastruktur aufrechtzuerhalten.

Dies zeigt sich deutlich in den Angebotsmieten seit 2010: Während die Mieten in Großstädten mit über 500.000 Einwohnern überproportional gestiegen sind, lagen die Anstiege in ländlichen Regionen und kleineren Großstädten unter dem Bundesdurchschnitt.

ANGEBOTSMIETEN IN DEUTSCHLAND SEIT 2010

In den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern steigen die Angebotsmieten seit vielen Jahren stärker als im Bundesdurchschnitt. Inflationsbereinigt, Index 2010 = 100



Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Statistisches Bundesamt.

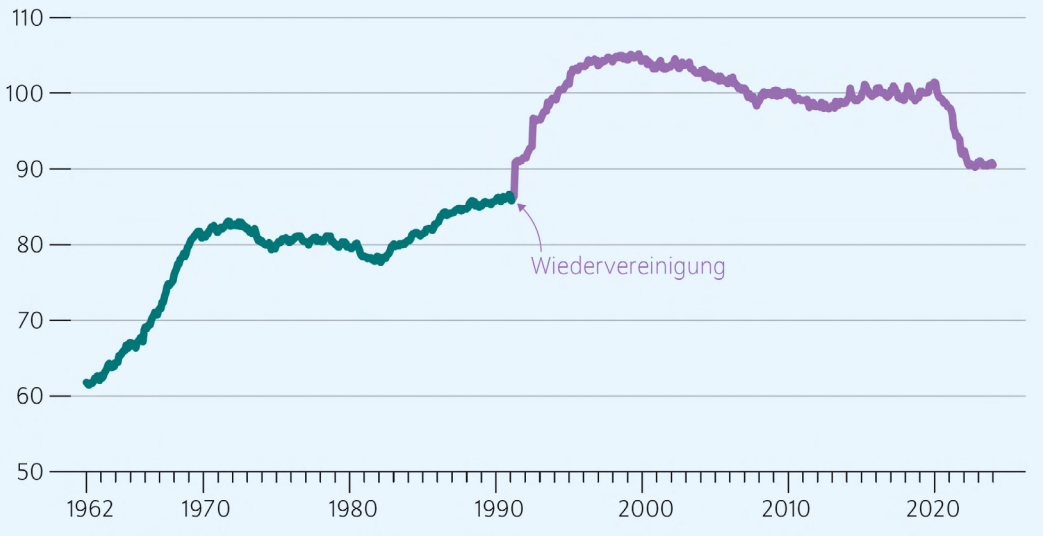
© DIW Berlin 2025

Da setzt die Ausweitung der Mietpreisbremse auf ländliche Räume zusätzlich falsche Anreize.

Die wahren Ursachen – zu wenig Neubau und zu hohe Baukosten – wurden in den vergangenen zehn Jahren kaum wirksam angegangen. Studien belegen, dass in Deutschland in den letzten Jahren trotz steigender Bevölkerung deutlich weniger Wohnraum geschaffen wurde, als eigentlich notwendig gewesen wäre (siehe dazu auch Seite 12).

Allein die Debatte über Mieten und Wohnungsbau sorgt nicht für mehr Bauaktivität (siehe dazu auch Seite 12). Bisher konzentriert sich die Diskussion darauf, die Miethöhe und die Rechte von Vermietern einzuschränken, statt Investitionen in den

BESTANDSMIETEN 1962 BIS 2024



Bestandsmieten, inflationsbereinigt (Index 2010 = 100)

Anmerkungen: Bis 1991 früheres Bundesgebiet (inklusive West-Berlin), ab 1991 gesamtes Bundesgebiet.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2025

Wohnungsbau attraktiver zu machen. Verschärfte Vorgaben, die das Bauen zusätzlich verteuern, hemmen die Bautätigkeit zusätzlich. Inflationsbereinigt sind die Mieten seit 2020 trotz allem gesunken. Vergleicht man die Grafiken zur Miethöhe und der Diskussion über den Wohnungsmarkt im Deutschen Bundestag stellt man fest, dass die Diskussionen auf die Bautätigkeit keine Auswirkungen haben und nur die hohe Inflation letztlich Mieten zur Stagnation gebracht haben.

WIE KÖNNEN ALSO DRINGEND BENÖTIGTE WOHNUNGEN BEZAHLBAR GEBAUT UND DER SOZIALE WOHNUNGSBAU GESTÄRKT WERDEN?

Bauen ist in Deutschland schlicht zu teuer. Derzeit liegen die Kosten bei 4.500 bis 5.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Bei diesen Preisen lassen sich Mieten von 8 bis 9 Euro nicht realisieren – weder in Ballungsräumen noch in ländlichen Regionen.

DAHER BRAUCHT ES KONKRETE SCHRITTE:

- **Baukosten senken:** Baustandards sollten auf das Wesentliche reduziert werden – auf das, was für die langfristige Nutzung wirklich relevant ist.

- **Sozialen Wohnungsbau effizienter fördern:** Immer mehr öffentliche Gelder werden benötigt, um immer weniger Wohnungen zu finanzieren. Ein Ausweg könnte der verstärkte Ankauf von Belegungsrechten sein. So könnten mit geringeren Mitteln mehr Wohnungen langfristig in der Bindung gehalten werden. Werden Eigentümern zudem günstige Kredite zur Verfügung gestellt, kann die Zahl der Sozialwohnungen stabilisiert und der Verlust bestehender Bindungen gestoppt werden.

- **Faire Balance im Mietrecht:** Es braucht einen gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern. Aktuell fehlen Anreize für Investitionen in neue Mietwohnungen.

- **Erbschaftssteuer reformieren:** Die „Erbschaftssteuer von heute“ ist die „hohe Miete von morgen“. Kleinvermieter brauchen höhere Freibeträge, damit sie Investitionen tätigen können und Mieten nicht allein wegen der Steuerlast steigen. Die großzügige Freistellung großer Immobilienvermögen ab 300 Wohnungen ist unrecht – Kleinvermieter müssen gleichgestellt werden.

- **Grunderwerbsteuer senken:** In NRW ist sie ein erhebliches Hindernis für den Erwerb von Wohneigentum. Zumindest die erste selbstgenutzte Immobilie sollte für jeden Bürger grunderwerbsteuerfrei sein, um Wohneigentum als Altersvorsorge zu stärken. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

Haus & Grund®
Düsseldorf und Umgebung
· Akademie ·

Seminartermine 2025

SEMINARE	TERMINE & REFERENTEN
KÜNDIGUNG	
KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES 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, 15–17 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*
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
17.September 2025, ab 14 Uhr

BAUBERATUNG – SCHÄDEN AN GEBÄUDEN
24. September 2025, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG
25. September 2025, ab 14.30 Uhr

ERBRECHT
22. September und 8. Oktober 2025, 14 bis 16 Uhr

VERSICHERUNGEN
8. Oktober (Ratingen) und 9. Oktober (Düsseldorf) 2025, jeweils 10 bis 16 Uhr

Düsseldorfer Immobilienmesse

Besuchen Sie uns auf der

Düsseldorfer Immobilienmesse 2025

28. September 2025
11:00-17:00 Uhr
Schadow Arkaden
Düsseldorf