



Haus & Grund[®]
Düsseldorf und Umgebung

MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Neubau

Wohnraum schaffen durch
Aufstockung, Dachausbau oder erweiterte
Nutzung des Kellers

POLITIK & WIRTSCHAFT

Baupreisbremse ziehen!

Baukosten als Miettreiber: Neubau und Ausbau
von Wohnungen wird zum Luxusgut

POLITIK & WIRTSCHAFT

Wärmewende

Private Vermieter stehen vor erheblichen
Herausforderungen

**BAUPREIS-
BREMSE**

Im Notfall benutzen



INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Baukosten: Neubau und Ausbau von Wohnungen wird zum Luxusgut
- 07 Kommentar: Scherbenhaufen
- 08 Gespräch mit Hendrik Bollmann (SPD)
- 09 Gespräch im Bundeskanzleramt: Für ein faires Mietrecht
- 09 Indexmietverträge als Option
- 10 Wärmewende: Investitionen zwischen Anspruch und Realität
- 12 Stadtentwicklung: Vertrauen statt Verordnung
- 13 WohneNRW-Tage

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 14 Weiterbildung & Beratung

- 16 Titelthema: **Neubau**

RECHT & STEUERN

- 25 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 29 Steuerpflichtig trotz unentgeltlicher Überlassung?
- 30 Mit Vorsorge das Haus retten
- 32 Lastenräder: Sinnvoll versichern, sicher unterwegs

VERMIETEN & VERWALTEN

- 33 Hilft die neue Privilegierung auch bei alten Anlagen?
- 34 Kostenlast der Sondereigentümer bei Baumängeln
- 35 WEG-Urteile kurz gefasst
- 36 Für kleine Schäden und Defekte muss der Mieter aufkommen
- 38 Rechtsprechung kurz gefasst
- 39 Wasserschäden durch Silikonfugen
- 40 Sie fragen – wir antworten
- 42 Schonfristzahlung stoppt nur fristlose Kündigung, nicht aber den Berliner Eigensinn
- 43 Anspruch des Mieters auf Entfernung seiner Namensschilder
- 43 Wohnraumkündigungen durch elektronischen Schriftsatz

BAUEN & SANIEREN

- 44 Wie sieht die Zukunft des Heizungsgesetzes aus?

HAUS & GARTEN

- 46 Apfelbäume im Herbst pflanzen

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

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



EDITORIAL

Fetisch Mietenregulierung

In Berlin berät eine Kommission über die Verschärfung der Mietpreisbremse und des Mietwucherparagraphen im Wirtschaftsstrafgesetz. Die Politik klammert sich an diese Instrumente wie an einen Fetisch – und ignoriert die wahren Ursachen steigender Mieten: den immer stärkeren Zuzug in die Städte aus unattraktiven ländlichen Regionen, eine marode Verkehrsinfrastruktur, die Pendeln erschwert, sowie den eklatanten Mangel an Wohnungsbau.

Statt Themen wie die Erschließung neuen Baulands und die Baukostenexplosion anzugehen, wird weiter auf Symbolpolitik gesetzt. So leistet sich Berlin etwa seit Jahren zwei ehemalige, ungenutzte Großflughäfen, auf deren Rollfeldern nicht gebaut wird. Die Folge: 2024 wurden deutschlandweit statt der versprochenen 400.000 Wohnungen gerade einmal rund 205.000 fertiggestellt. Das belastet nicht nur die Mieter, sondern auch kaufwillige Eigentümer, denn auch Immobilienpreise steigen eklatant.

Die Mietpreisbremse und andere Mietenregulierungen wirken wie ein kurzer Rausch: Sie schaffen nur kurzfristige Befriedigung, lösen aber kein einziges Grundproblem. Solange die Ursachen nicht angegangen werden, bleibt das ständige Ritual der Verschärfung der Mietpreisbremse und die immer weiter ausufernde Regulierung im Mietrecht ein Placebo. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



BAUPREISENTWICKLUNG

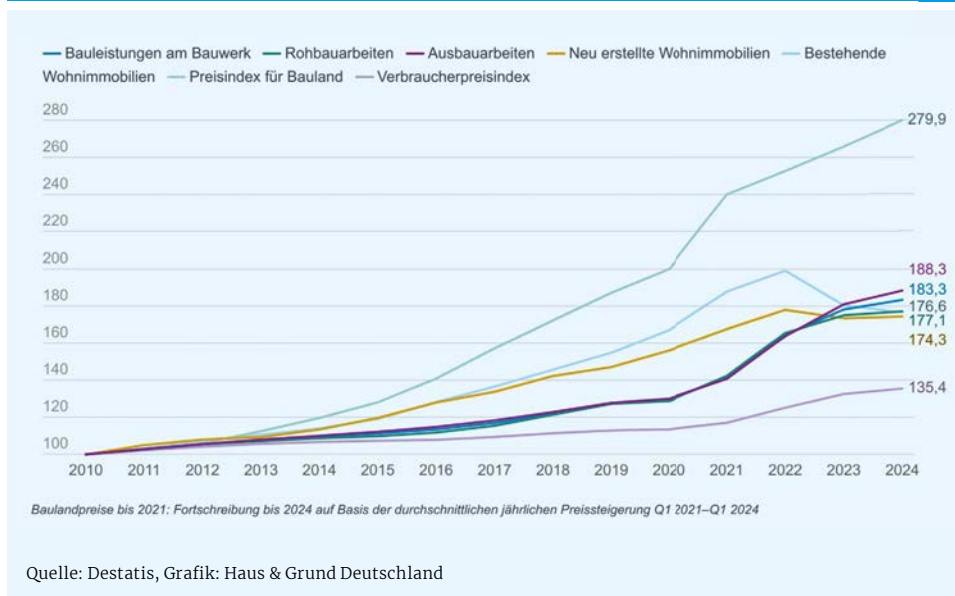
Baukosten als Miettreiber: Neubau und Ausbau von Wohnungen wird zum Luxusgut

Berlin im Oktober 2025 – der deutsche Wohnungsmarkt steht an einem Scheideweg: Neubauten kleiner Mehrfamilienhäuser sind für Eigentümer unter den jetzigen Rahmenbedingungen kaum noch wirtschaftlich zu realisieren. Das zeigt eine aktuelle Analyse von Haus & Grund Deutschland.

Die Ergebnisse zeichnen ein klares Bild: Bau- und Baulandpreise sind von 2010 bis 2024 weit stärker gestiegen als die all-

gemeine Inflation – mit gravierenden Folgen für Mieten, Kaufpreise und Investitionsbereitschaft.

PREISSTEIGERUNGEN IM BAU- UND IMMOBILIENSEKTOR SEIT 2010



BAUPREISE STEIGEN WEIT ÜBER DIE INFLATION HINAUS

Während der allgemeine Verbraucherpreisindex seit 2010 um 35,4 % gestiegen ist, explodierten die Kosten im Bauwesen:

- Rohbauarbeiten: + 77,1 %
- Ausbauarbeiten: + 88,3 %
- Neubauten insgesamt: + 74,3 %
- Baulandpreise: + 179,9 % – mehr als das Fünffache der Verbraucherpreise

Diese Entwicklung wird durch eine Reihe von kostentreibenden Faktoren bestimmt, die eine überproportionale Verteuerung im Bau- und Immobiliensektor zufolge haben:

- Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft, besonders spürbar in den Jahren 2020 bis 2022
- Materialknappheit
- steigende Energiekosten
- steigende Transportkosten



- strengere Bauvorschriften, etwa zu energetischen Standards, Barrierefreiheit und Sicherheit, die zwar die Qualität steigern, jedoch enorme Mehrkosten verursachen
- die langanhaltende Niedrigzinsphase bis 2022, die Investitionen ankurbelte und die Nachfrage nach Baugrund zusätzlich erhöhte

FALLBEISPIELE: NEUBAU-MIETEN JENSEITS DER REALITÄT

Die Studie wertete 17 Neubauprojekte in verschiedenen Städten aus. Das Ergebnis: Wirtschaftlich tragfähige Nettokaltmieten liegen je nach Standort zwischen 14,84 €/m² und 36,16 €/m² – durchweg deutlich über der bundesweiten Durchschnittsmiete von 7,40 €/m².

Wirtschaftlich tragfähige Nettokaltmieten:

- Hamburg: bis zu 36,16 €/m²
- München: 19,62–30,00 €/m²
- Berlin: 20,31–fast 35,00 €/m²
- NRW (z. B. Dortmund): 27,46–29,84 €/m²
- Köln: 16,85–19,23 €/m²

Selbst außerhalb der Spitzenmärkte wie München oder Hamburg lassen sich Neubauprojekte kaum mit Nettokaltmieten unter 20,00 €/m² wirtschaftlich betreiben.



Noch gravierender wird die Situation im Zusammenspiel mit der Mietpreisbremse und den Grenzen des § 5 WiStG. Mieten, die mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, werden als bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit behandelt.

Die Auswertung zeigt, dass die Höhe der Baukosten ein zentraler Treiber für die Abweichungen zwischen wirtschaftlich erforderlicher Nettokaltmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete ist. Hohe Baukosten führen in vielen Fällen dazu, dass die erforderlichen





Mieten deutlich oberhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Werte liegen. Dies betrifft sowohl Standorte mit traditionell hohen Grundstückspreisen als auch solche, bei

denen die Baukosten aufgrund technischer Anforderungen, Qualitätsstandards oder gestiegener Material- und Arbeitskosten stark gestiegen sind.

ABWEICHUNG ORTSÜBLICHER VERGLEICHSMIETEN

und erforderlicher Neuvertragsmieten



Vergleich zwischen erforderlicher Nettokaltmiete für Neubauten (mit Baulandkosten von 1.250 €/m² Wfl.) und ortsüblicher Vergleichsmiete in Euro pro Quadratmeter.

Quelle: BKI 2025 & regionale Mietspiegel, Grafik: Haus & Grund Deutschland, ID: dmJBp

Die Studie führt eine Sonderauswertung der Wirtschaftlichkeitslücke zwischen erforderlicher Miete und ortsüblicher Vergleichsmiete durch. Diese zeigt deutliche regionale Unterschiede. In Berlin liegt die wirtschaftlich erforderliche Neubaumiete + 89 % über dem Mietspiegel, in Hamburg sind es bis zu + 56 % und in Leipzig: + 28 %.

Private Vermieter geraten damit in ein Dilemma: Entweder sie müssen hohe Mieten fordern, die rechtlich angreifbar sind, oder sie vermieten unterhalb der Kostendeckung – beides ist untragbar.

POLITISCHE SPRENGKRAFT

Das Fazit der Untersuchung fällt drastisch aus: Der Neubau kleiner Mehrfamilienhäuser, aber auch die Aufstockung und der Ausbau von Immobilien hat massiv an Attraktivität verloren. Selbst engagierte private Eigentümer, die bislang das Rückgrat des deutschen

Mietwohnungsmarkts bildeten, sehen sich zunehmend gezwungen, von Investitionen abzusehen. Nicht ohne Grund wurden statt 400.000 Wohnungen im Jahr 2024 nur 205.000 Wohnungen fertiggestellt.

Neubau mit günstigen Mieten ist unter den aktuellen Kosten- und Rechtsbedingungen nicht mehr realistisch, wenn nicht ein Instrument, wie eine Baukostenbremse eingefügt wird. Das geht am einfachsten, wenn übertriebene Standards im Neubau und Ausbau gesenkt werden. Nicht nur, dass so Baugenehmigungen viel schneller von der Hand gehen und sich Baumaßnahmen weniger komplex gestalten, auch die Investitionsbereitschaft kann so gerade für private Eigentümer deutlich steigen. Bei fehlendem Handeln droht ein Dominoeffekt mit noch mehr unzufriedenen Menschen: Weniger private Investitionen, ein schrumpfendes Angebot zum Kauf und zur Miete und damit langfris-

tig steigende Mieten – genau das Gegenteil des politischen Ziels, Wohnraum erschwinglich zu halten. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

TIPP

Den kompletten Bericht erhalten Sie im exklusiven Mitgliederbereich unserer Website
www.hausundgrundddf.de
 als PDF-Download.





Haus & Grund®
Düsseldorf und Umgebung
• Akademie •

Seminartermine 2025

SEMINARE	TERMINE & REFERENTEN
KÜNDIGUNG	
KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES DURCH DEN MIETER Mein Mieter hat die Wohnung gekündigt: Ansprüche, Kündigungserklärung, Form, Fristen, Besichtigungen, Wohnungsübergabeprotokoll, Tod des Mieters, Ansprüche, Schönheitsreparaturen, Schadensersatz, Kautionsabrechnung	04.11.2025, 14–17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Ursula Thüsing, Volljuristin
KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARF Eigenbedarf erfolgreich durchsetzen: Erklärung, Form, Fristen, Begründung, Widerspruch, soziale Härte	04.03.2026 15-17 UHR Antje Gütgemann, Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin); 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	27.01.2026, 15-17 UHR Claudia Bockers, Volljuristin; Britta Sadr Mousavi, Volljuristin
MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG NACH § 559 Mieterhöhung bei Modernisierung und Sanierung richtig ankündigen und erfolgreich durchführen: rechtssichere Ankündigung und Durchführung, Pflichten, Fristen, Kostenumlage	19.03.2026 16-18 UHR Ursula Thüsing, Volljuristin
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 28.01.2026, 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): Die rechtliche Situation bei Eigentumswohnungen: Teilungserklärung, Gemeinschafts-/Sonder Eigentum, Aufgaben des Verwalters, Wirtschaftsplan und Verwalterabrechnung	05.03.2026, 15-18 UHR Antje Gütgemann, Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin

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 über unseren Web-Shop HUGORIA unter: www.hugoria.de/produkt-kategorie/seminare-webinare
Die Teilnahme ist kostenpflichtig.



SAVE THE DATE



Schimmel-Beratungstag 2026
Samstag, 21.02.2026 | 11-15 Uhr | Handwerkskammer Düsseldorf



DIE NEUEN TERMINE

Info-Abende 2025/2026

INFO-ABENDE

DONNERSTAG, 13. NOVEMBER 2025 | 18-20 UHR**DACHBEGRÜNUNG**

Referenten: Rebecca Landwehr (Teamleitung Städte und Politik, Bundesverband Gebäude Grün e. V. – BuGG), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)

DONNERSTAG, 27. NOVEMBER 2025 | 18-20 UHR**SINNVOLLE SANIERUNGSMÖGLICHKEITEN UND PASSENDE FÖRDERUNG**

Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)

DONNERSTAG, 11. DEZEMBER 2025 | 18-20 UHR**DAS KLIMAROBUSTE HAUS**

Referent: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), N. N.

DONNERSTAG, 15. JANUAR 2026 | 18-20 UHR**WÄRMEDÄMMUNG**

Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)

DONNERSTAG, 29. JANUAR 2026 | 18-20 UHR**NEUE FENSTER UND RICHTIG LÜFTEN**

Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf), Dipl.-Ing. Michael Lambertz (Landeshauptstadt Düsseldorf / SAGA)

DONNERSTAG, 5. FEBRUAR 2026 | 18-20 UHR**FEUCHTESCHÄDEN UND SCHIMMELGEFAHR IN WOHNUNGEN**

Referenten: Dipl.-Ing. Thomas Bertram (Verbraucherzentrale NRW), N. N. (Sachverständiger), Philipp Meidl (Leiter der Energieberatung der Stadtwerke Düsseldorf)

TEILNAHME / ANMELDUNG

Teilnahme kostenfrei, Die Veranstaltungen finden ausschließlich digital als Webinare mit Microsoft Teams statt.

Anmeldung erforderlich über unsere Website unter: www.hausundgrundddf.de/termine.html. Sie erhalten die Zugangsdaten spätestens 24 Stunden vor Veranstaltungsbeginn.

Info-Abende werden in Kooperation mit der SAGA (Serviceagentur Altbausanierung), der Verbraucherzentrale NRW und der Stadtwerke Düsseldorf AG durchgeführt.

FACH-BERATUNGEN

Unsere Partner beraten Sie gern

Kostenfreie **Erst**beratung, 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](tel:0211-1690591). Bitte geben Sie an, ob Sie eine persönliche (eingeschränkt verfügbar) oder telefonische Beratung wünschen. NUR FÜR UNSERE MITGLIEDER

BAUBERATUNG - NEUBAU UND UMBAU

29. Oktober 2025, ab 14 Uhr

BAUBERATUNG - SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

22. Oktober 2025, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

30. Oktober 2025, ab 14.30 Uhr

ERBRECHT

20. Oktober und 11. November 2025, jeweils 14 bis 16 Uhr