



Haus & Grund[®]
Düsseldorf und Umgebung

MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Sicherheit & Haustechnik

Wohnraum schaffen durch Aufstockung,
Dachausbau oder erweiterte Nutzung
des Kellers

POLITIK & WIRTSCHAFT

Bau-Turbo 2025

Was ist der am 30.10.2025 in Kraft getretene
Bau-Turbo und was bringt er?

WEITERBILDUNG FÜR EIGENTÜMER

Seminartermine 2026

Zehn verschiedene Seminare,
zugeschnitten auf die Themen
von Immobilien-Eigentümern
und Verwaltern

INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Bau-Turbo 2025: Was ist der Bau-Turbo und was bringt er?
- 07 Kommentar: Feigenblatt
- 08 Wohnklima-Index: Vertrauen in politische Rahmenbedingungen weiterhin schlecht
- 09 Wohnklima-Panel: Kosten für energetische Sanierungen
- 10 Indexmieten: Mehr Mythos als Problem
- 12 Förderung des Wohneigentums: Unter dem Strich nur wenig wert

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 14 Weiterbildung & Beratung

- 16 Titelthema: **Sicherheit & Haustechnik**

RECHT & STEUERN

- 26 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 30 Festgesetzte Steuern erreichen neuen Höchstwert
- 31 Stundung ist keine Lösung
- 32 Kredit getilgt – was nun zu tun ist

VERMIETEN & VERWALTEN

- 34 Keine drei Angebote erforderlich
- 35 WEG-Urteile kurz gefasst
- 36 Verträge mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer
- 37 Schadenersatz für ungerechtfertigtes Mieterhöhungsverlangen
- 37 Duldungsverpflichtung und missachtet – gekündigt
- 38 Wie Laub Wasserschäden verursachen kann
- 40 Rechtsprechung kurz gefasst
- 41 Räum- und Streupflicht: Diese Ansprüche haben Passanten
- 42 Sie fragen – wir antworten

ENERGIE & TECHNIK

- 44 Geringer Aufwand, hoher Nutzen: So sparen Sie Energie und Kosten

HAUS & GARTEN

- 46 Jetzt 2026 planen
- 47 Leckere Kürbissuppe

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

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



EDITORIAL

Kommunen waschen die Hände in Unschuld

Während Vermieter zunehmend öffentlich an den Pranger gestellt werden, weil ihre Mieten angeblich massenhaft zu hoch seien, waschen andere ihre Hände in Unschuld. Gemeint sind hier Städte und Gemeinden, die Nebenkosten für Mieter und Selbstnutzer seit Jahren deutlich über der Inflationsrate steigern, während sich die Bestandsmieten meist im Rahmen der Inflation bewegen.

Viele Kommunen planen zum Jahreswechsel 2026 Gebührenerhöhungen von bis zu 25 % pro Jahr. Eine positive Ausnahme bildet Düsseldorf, wo bislang keine drastischen Anhebungen angekündigt wurden. Die Erhöhungen, oft mit dem Hinweis auf steigende Kosten oder notwendige Investitionen, werden meist als „alternativlos“ dargestellt. Bei Mietsteigerungen argumentieren Kommunen jedoch wesentlich schlichter. Statt zwischen Netto- und Bruttomiete zu unterscheiden, werden Warmmieten inklusive stark gestiegener Nebenkosten herangezogen. Ebenso bleiben erforderliche Investitionen in Immobilien unberücksichtigt. So wird der private Eigentümer pauschal für zu hohe Mieten verantwortlich gemacht und die reale Kostenentwicklung ignoriert. Eine ehrliche Diskussion über Miethöhen muss alle Faktoren einbeziehen. Kosten für Instandhaltung, Neubau und Pflege entwickeln sich deutlich über der Inflationsrate. Umso unverständlicher ist es, wenn Vertreter kommunaler Verbände, etwa des Städte- und Gemeindebunds, diese Realität ausblenden und stattdessen noch strengere Regulierungen für Vermieter fordern. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



WOHNUNGSBAU

Bau-Turbo 2025: Beschleunigter Wohnungsbau durch § 246e BauGB

Bauen ermöglichen, anstatt Vermieter an den Pranger stellen

Am 9. Oktober 2025 hat der Bundestag den sogenannten „Bau-Turbo“ verabschiedet. Der neue § 246e BauGB soll Kommunen ermöglichen, Wohnungsbauprojekte in nur zwei Monaten zu genehmigen – ohne Bebauungsplan. Bereits 2023 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 94.100 Wohnungen weniger genehmigt als im entsprechenden Zeitraum des Vorjahres – ein Minus von 26,6 %. Diese Zahlen verdeutlichen die Notwendigkeit grundlegender Reformen im Bauplanungsrecht.

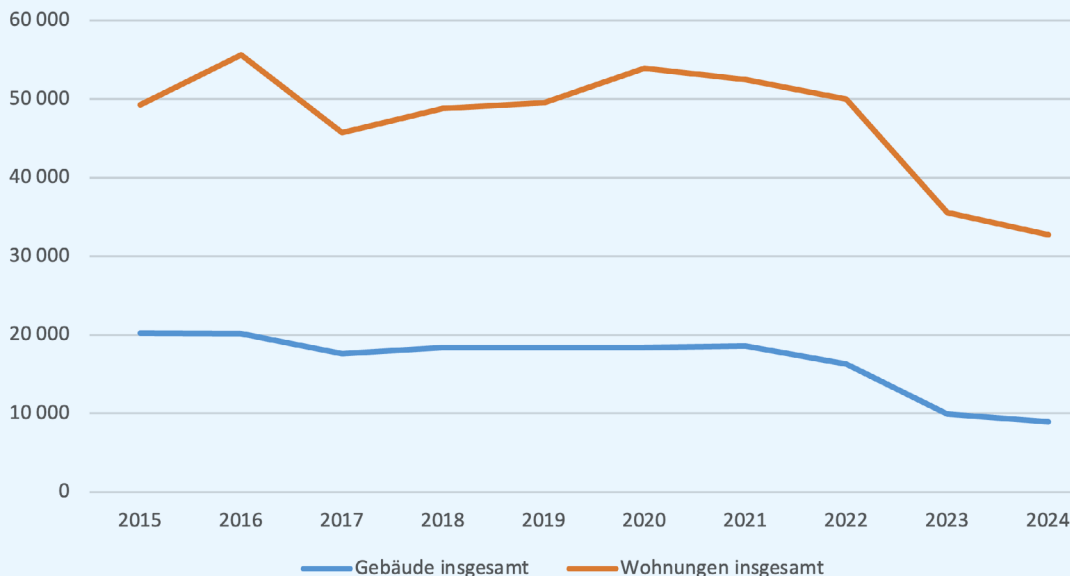
WAS IST DER AM 30. OKTOBER 2025 IN KRAFT GETRETENE BAU-TURBO UND WAS BRINGT ER?

Welche Chancen und Risiken sind damit verbunden – und können auch private Bauherren davon profitieren?

Der Bau-Turbo ist die Kurzbezeichnung für ein bis zum 31. Dezember 2030 gültiges Bundesgesetzespaket, das den Wohnungsbau in Deutschland deutlich beschleunigen soll. Mittelpunkt ist der neu eingefügte § 246e BauGB. Er erlaubt Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, vorübergehend von nahezu allen Vorgaben des Bauplanungsrechts abzuweichen, wenn diese Abweichung dem Bau,

der Erweiterung oder der Umnutzung von Wohngebäuden dient. Stimmen Gemeinde und Bauaufsicht zu, kann die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten erfolgen – statt bisher oft bis zu fünf Jahren Planungszeit. Damit „zündet“ der Bau-Turbo den dringend benötigten Zeitgewinn bei Aufstockungen, Nachverdichtungen und Neubauten.

BAUGENEHMIGUNGEN ZUR ERRICHTUNG NEUER WOHNGBÄUDE* IN NRW



* einschl. Wohnheimen

Quelle: IT.NRW, Statistisches Landesamt, Düsseldorf, 2025. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0.

§ 246e BauGB – Funktionsweise und Voraussetzungen für den Bau-Turbo 2025 – grundlegende Anwendungsvoraussetzungen

Diese Grundvoraussetzungen für die Anwendung des Bau-Turbos müssen erfüllt sein:

- Räumliche Voraussetzung: Das Gebiet muss per Rechtsverordnung als angespannter Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB ausgewiesen sein.
- Zeitliche Begrenzung: Die Abweichungsentscheidung muss vor dem 31. Dezember 2030 ergehen; bereits erteilte Genehmigungen wirken darüber hinaus fort.
- Kommunale Zustimmung: Die Gemeinde muss der Anwendung des Bau-Turbos ausdrücklich zustimmen – zum Schutz der kommunalen Planungshoheit.

Der wichtigste Aspekt des Bau-Turbos liegt in der Dreimonatsfrist: Die Kommune entscheidet binnen drei Monaten über die Zustimmung. Bleibt sie untätig, tritt eine Genehmigungsfiktion ein – das Vorhaben gilt als genehmigt. Die Fiktion gilt jedoch nicht automatisch für alle Vorhaben, sondern nur für jene, die explizit unter die neuen Beschleunigungsregelungen des § 246e BauGB fallen. Umwelt- oder denkmalschutzrechtliche Beteiligungen können den Fristlauf außerdem hemmen.

Sonderregelungen für den Außenbereich gemäß BauGB

Eine besondere Regelung betrifft die Anwendung im Außenbereich. Hier soll § 246e BauGB nur eingeschränkt zur Anwendung kommen. Die Regelung ermöglicht zwar grundsätzlich auch Wohnungsbau außerhalb bestehender Bebauung, jedoch unter verstärkter Berücksichtigung von Umwelt- und Flächenschutzbelangen. Der Gesetzgeber will dort eine besondere Abwägung von Umwelt-, Landschafts- und Agrarflächenbelangen sicherstellen. Der Paragraph ermöglicht also nur in Ausnahmefällen Wohnungsbau im Außenbereich – insbesondere zur Nachverdichtung im Anschluss an Siedlungen.

Großzügigere Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB

Die Anpassung von § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne mehr Wohnbebauung auch über die



Vorgaben des Plans hinaus. Künftig sollen Erweiterungen von Gebäuden, insbesondere Aufstockungen, auch quartierweise oder stadtweit möglich sein, ohne dass ein Bebauungsplan geändert werden muss. Diese Regelung war bisher nur für Einzelfälle vorgesehen.

Mögliche Erleichterungen im unbeplanten Innenbereich durch den Bau-Turbo

Durch die Anpassung von § 34 Abs. 3a BauGB wird es möglich, im unbeplanten Innenbereich über die bisherigen Möglichkeiten hinaus Wohngebäude zu errichten. Die Neuregelung ermöglicht eine vereinfachte Aufstockung mit Wohnraum selbst bei Nichtwohngebäuden, beispielsweise über Supermärkten oder anderen gewerblich genutzten Gebäuden. Besonders relevant ist die Erweiterung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung: Hinterliegende Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen wie Innenhöfe innerhalb von Wohnblöcken können nun leichter bebaut werden.





Lärmschutz-Erleichterungen

Das Gesetz beinhaltet auch Lockerungen bei Lärmschutzvorgaben, um Wohnungsbau in gemischten Gebieten zu erleichtern. Diese Maßnahme zielt darauf ab, Quartiersdurchmischung zu fördern und mehr Wohnraum in innerstädtischen Bereichen zu schaffen.

Verlängerung des Umwandlungsschutzes

Gleichzeitig wird der Umwandlungsschutz von Miet- in Eigentumswohnungen um fünf Jahre verlängert, um Mieter vor Verdrängung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu schützen. Diese Maßnahme zeigt, dass der Bau-Turbo nicht nur auf mehr Wohnraum, sondern auch auf soziale Ausgewogenheit abzielt.

„ZÜNDET“ DER BAU-TURBO 2025? – AUSBLICK UND FAZIT

Der Bau-Turbo 2025 soll Tempo auf die Baustelle bringen. Das kann sich auch für private Kleinvermieter lohnen, die eine Aufstockung oder Umnutzung ihrer Immobilie planen und bisher noch vom Bauplanungsrecht ausgebremst werden. Die Erwartungen sind hoch, aber auch die Herausforderungen beträchtlich.

Der Schlüssel zum Erfolg liegt in den Händen der Kommunen. Wenn sie diese die Regelungen nicht umsetzen – etwa aus Angst vor nachbarlichen Klagen – wird der Bau-Turbo seine positiven Effekte nicht entfalten können.

Der Bau-Turbo könnte eine Blaupause für andere Planungsbereiche werden. Wenn die Evaluation positive Ergebnisse zeigt, sind ähnliche Ansätze in der Infrastrukturplanung oder bei anderen Bauvorhaben denkbar.

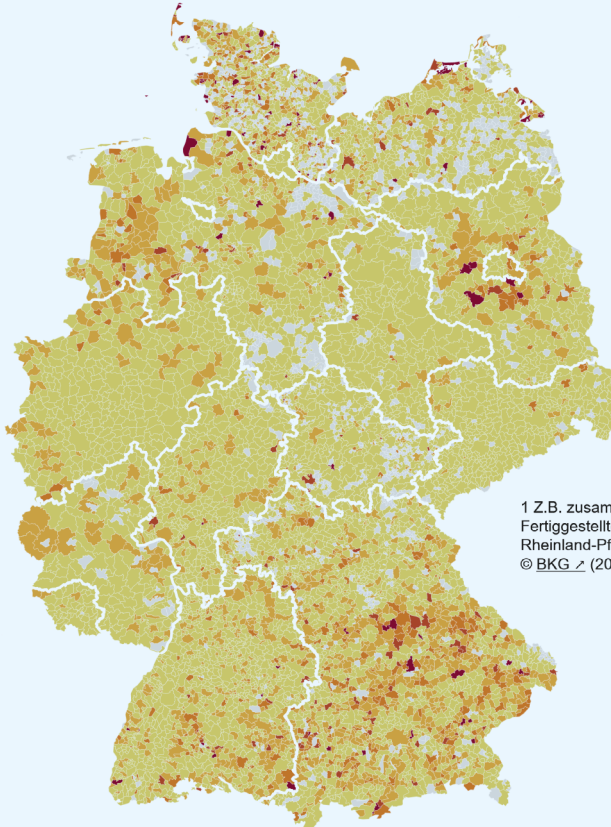
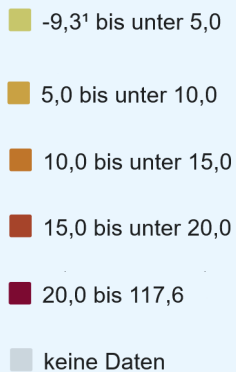
Mit dem Bau-Turbo ist die gesellschaftliche Herausforderung verbunden, Tempo und Bürgerbeteiligung zu vereinen. Den Wohnungsmangel bekämpft man nur dann, wenn man die Wohnungen auch tatsächlich baut.

Letztlich wird Wohnungsmangel aber nur damit bekämpft, indem die fehlenden Wohnungen auch gebaut werden.

» Dr. Johann Werner Fliescher

FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN IN GEMEINDEN 2023

je tausende Einwohnerinnen und Einwohner



¹ Z.B. zusammengelegte Wohnungen.
Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau und Umbau).
Rheinland-Pfalz: Verbandsgemeinden. Berlin und Hamburg: Bezirke.
© BKG / (2025) dl-de/by-2-0 / (Daten verändert)

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2025



Seminare 2025/2026

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	03.03.2026, 14-17 UHR Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf 14.10.2026, 14-17 UHR Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf
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 12.11.2026, 16-18 UHR , Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin
KÜNDIGUNG DES VERHALTENAUFFÄLLIGEN MIETERS Kündigung von Mietern, die gegen den Hausfrieden verstoßen: Abmahnung, Kündigung, Unterlassung, Strategien zum Umgang mit verhaltensauffälligen Mietern	08.07.2026, 15-17 UHR Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf
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 29.09.2026, 15-17 UHR Claudia Bockers, Volljuristin; Britta Sadr Mousavi, Volljuristin 04.11.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt
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 19.11.2026, 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	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 25.02.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin 10.06.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Thomas Meyer, Betriebswirt 28.10.2026, 15-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin 25.11.2026, 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	29.04.2026, 14-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Petra Nicolay, Volljuristin 07.10.2026, 14-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Ursula Thüsing, Volljuristin
DIE AKTUELLE RECHTSPRECHUNG IM MIETRECHT UND IM WEG-RECHT So entscheiden deutsche Gerichte. Ein Überblick über die aktuellen Urteile zum Miet- und WEG-Recht	11.02.2026, 14-17 UHR Dr. Johann Werner Fliescher, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf
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 05.11.2026, 15-18 UHR Antje Gütgemann (Rechtsanwältin, Syndikusrechtsanwältin); Ursula Thüsing, Volljuristin
VORSORGE	
ÜBERTRAGUNG VON IMMOBILIEN ZU LEBZEITEN Vererben, schenken oder Nießbrauch? Tipps und Strategien, zur Weitergabe des Immobilieneigentums	15.04.2026, 15-17 UHR , Ursula Thüsing, Volljuristin 18.11.2026, 15-17 UHR , Ursula Thüsing, Volljuristin

Teilnahme

Wir bieten diese Veranstaltung als Hybridveranstaltung an – vor Ort in der Geschäftsstelle Düsseldorf (begrenzte Kapazität) und online/digital. Die Buchung erfolgt über unseren Web-Shop HUGORIA unter: www.hugoria.de/produkt-kategorie/seminare-webinare. Im Anschluss an die Teilnahme erhalten Sie ein entsprechendes Teilnahmezertifikat.

Die Teilnahme ist kostenpflichtig: Mitglieder zahlen 79,90 Euro/89,90 Euro (zwei-/dreistündig), Nicht-Mitglieder: 119,90 Euro/129,90 Euro (zwei-/dreistündig) inkl. MwSt.

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