



Haus & Grund[®]
Düsseldorf und Umgebung

MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Versicherung & Finanzen

Wer gut abgesichert ist, kann sich
entspannt zurücklehnen

POLITIK & WIRTSCHAFT

Versteckte Miete

Warum Wohnen vor allem durch
Nebenkosten immer teurer wird

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

Verbandstag 2026

Mitgliederversammlung & Eigentümer-
forum im Rückblick



INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Warum Wohnen vor allem durch Nebenkosten immer teurer wird
- 06 Was private Eigentümer bei der Sanierung wirklich bremst
- 08 Mietrechtspaket II verunsichert private Vermieter
- 09 Kommentar: Irrweg
- 09 NRW-Wohnkostenbericht 2026: Jetzt ist Ihre Mitwirkung gefragt!
- 10 Wohnraum sichern – gemeinsam Lösungen finden

HAUS & GRUND

- 11 Zentralverbandstag 2026: Eigentum im Fokus
- 12 Verbandstag Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung
- 14 Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland Ruhr

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 15 Weiterbildung, Beratung und Veranstaltungen

16 Titelthema: **Versicherung & Finanzen**

RECHT & STEUERN

- 28 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 32 Wann schnappt die Steuerfalle zu?
- 34 Vermögen breiter aufstellen fürs Alter

VERMIETEN & VERWALTEN

- 35 Balkonsanierung bleibt Gemeinschaftsaufgabe
- 36 Neuer Praxisguide soll Eigentümer und Beiräte unterstützen
- 37 WEG-Urteile kurz gefasst
- 38 Warum die Versicherung nicht immer sofort zahlt
- 40 Angabe des Baujahres im Exposé – reicht bei Neubauten aus?
- 42 Sie fragen – wir antworten
- 44 Zufahrt zur Garage wurde abgeschnitten
- 44 Wohnungsrecht am Grundstück des Schuldners gelöscht
- 45 Rechtsprechung kurz gefasst

ENERGIE & TECHNIK

- 46 Heizungsmodernisierung: Mehr Wahlfreiheit, aber auch neue Risiken

HAUS & GARTEN

- 47 Rezept: Überbackene Pizzabrötchen

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

- 33 Rechtsanwälte // Steuerberater
- 40 Immobilien-Management // Immobilien-Vermittlung
- 46 Handwerk



EDITORIAL

Liebe Mitglieder,

wer baut, verändert – und Veränderung bringt fast immer auch Einschränkungen mit sich. Der eine oder andere hat bereits im letzten Jahr bemerken können, dass die Heizleitungen nebst Heizkörpern erneuert wurden. Aktuell wurden die Fenster im linken Teil des Erdgeschosses ausgetauscht, sodass man schon einmal einen Eindruck vom zukünftigen äußeren Eindruck des Gesamtgebäudes erhalten kann. In den kommenden Wochen und Monaten beginnen die geplanten Umbaumaßnahmen in unseren Geschäftsräumen. Sie sind ein wichtiger Schritt, um unsere Arbeitsabläufe zu modernisieren und Ihnen auch künftig eine zeitgemäße, leistungsfähige Beratung und Betreuung bieten zu können.

Uns ist bewusst, dass die Bauarbeiten vorübergehend mit Beeinträchtigungen verbunden sein werden. Das gilt vor allem für die Mitarbeiter, aber auch für die Mitglieder. Zeitweise kann es zu Lärmentwicklung, eingeschränkter Erreichbarkeit einzelner Bereiche oder organisatorischen Umstellungen kommen. Dafür bitten wir bereits heute um Ihr Verständnis.

Unser Team wird alles daransetzen, die Auswirkungen auf Ihren Besuch so gering wie möglich zu halten. Beratungstermine werden selbstverständlich weiterhin stattfinden, wenngleich wir Sie in Einzelfällen um etwas Flexibilität, wie zum Beispiel die Inanspruchnahme einer telefonischen Beratung, bitten müssen.

Wir sehen den Umbau als Investition in die Zukunft unseres Vereins. Moderne Räumlichkeiten schaffen nicht nur bessere Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sondern kommen vor allem Ihnen als Mitglied zugute – durch effizientere Abläufe, eine angenehmere Atmosphäre und einen noch besseren Service.

Für Ihre Geduld, Ihr Verständnis und Ihre Verbundenheit mit Haus und Grund danken wir Ihnen herzlich. Gemeinsam überbrücken wir diese Phase und freuen uns darauf, Sie schon bald in den modernisierten Räumen begrüßen zu dürfen. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



DIE VERSTECKTE MIETE

Warum Wohnen vor allem durch Nebenkosten immer teurer wird

Die Kaltmiete steht im Fokus der öffentlichen Debatte. Doch für viele Mieter entscheidet längst nicht mehr die Miete allein darüber, ob Wohnen bezahlbar bleibt – sondern die stetig steigenden Nebenkosten. Sie sind zur „versteckten Miete“ geworden.

Während über Mietpreisbremsen und Mietendeckel diskutiert wird, wächst ein anderer Kostenblock nahezu unbemerkt weiter. Genau darauf weist nicht nur der jährliche Wohnkostenbericht unseres Landesverbandes **Haus & Grund Rheinland Ruhr** hin, der sich gerade in der Neuauflage befindet (s. Seite 9) – Download in unserem exklusiven Mitgliederbereich unter: www.hausundgrundddf.de/login.

Nicht die Bestandsmieten treiben die Wohnkosten, sondern vor allem die Betriebskosten. So wird z. B. die Stadt Ratingen den Hebesatz für die Grundsteuer seit 2003 von 400 % auf 520 % im Jahr 2026 und möglicherweise auf 660 % im Jahr 2027 – also um insgesamt 65 % – anheben. Selbst wenn es für 2027 in Ratingen bei der Erhöhung des Hebesatzes auf 520 % bleibt, entspricht das einer Steigerung von 30 %. Von einer solchen Steigerung der Kaltmieten können Vermieter nur träumen, weil gesetzliche Vorgaben das zugunsten der Mieter verhindern. Bei Nebenkosten gibt es aber kein Halten!

DER EISBERG DES WOHNENS

Die beigegefügte Grafik greift dieses Problem anschaulich auf. Die Gefahren für Mieter liegen nicht offensichtlich oberhalb der Wasseroberfläche, sondern wie beim richtigen Eisberg darunter. Über der Wasseroberfläche ist lediglich die **Bestandsmiete** zu sehen. Sie ist seit 2020 nach den dargestellten Destatis-Daten um rund 10 % gestiegen.

Unter der Wasseroberfläche verbirgt sich jedoch der weitaus größere Teil der Wohnkosten: die Nebenkosten. Genau wie bei einem Eisberg bleibt dieser Kostenblock häufig unbeachtet – obwohl er für Mieter die eigentliche finanzielle Belastung darstellt.

Die Entwicklung einzelner Kostenarten zeigt die Dynamik:

- Erdgas: **+91 %**
- Heizung/Fernwärme: **+66 %**
- Strom: **+25 %**
- Grundsteuer: **+36 %**
- Wasser/Abwasser: **+20 %**
- Müllentsorgung: **+23 %**
- Hausmeister-, Reinigungs- und Gartenpflegekosten: **+25 %**
- Versicherungen: **+15 %**
- CO₂-Abgabe auf Heizenergie: **+120 %** (seit Einführung)

DER WOHNKOSTENBERICHT BESTÄTIGT DEN TREND

Diese Zahlen des statistischen Bundesamtes werden durch den Wohnkostenbericht 2025 von Haus & Grund Rheinland Ruhr für NRW bestätigt.

Nach den Erhebungen des Verbandes sind die **gesamten Wohnkosten** in Nordrhein-Westfalen innerhalb von fünf Jahren deutlich stärker gestiegen als Inflation, Einkommen und Renten. Ursache seien jedoch nicht die Nettokaltmieten, sondern die Wohnnebenkosten. Während die Bestandsmieten im Fünfjahresvergleich lediglich moderat zulegten, stiegen die Nebenkosten um mehr als die Hälfte.

Für viele Haushalte bedeutet das: Nicht die Miete selbst entscheidet darüber, ob Wohnen bezahlbar bleibt – sondern die Summe aller Kosten, die Monat für Monat zusätzlich auf der Betriebskostenabrechnung erscheinen.

DIE ZWEITE MIETE WÄCHST

Viele Nebenkosten sind für Vermieter in keiner Weise beeinflussbar. Dazu gehören beispielsweise:

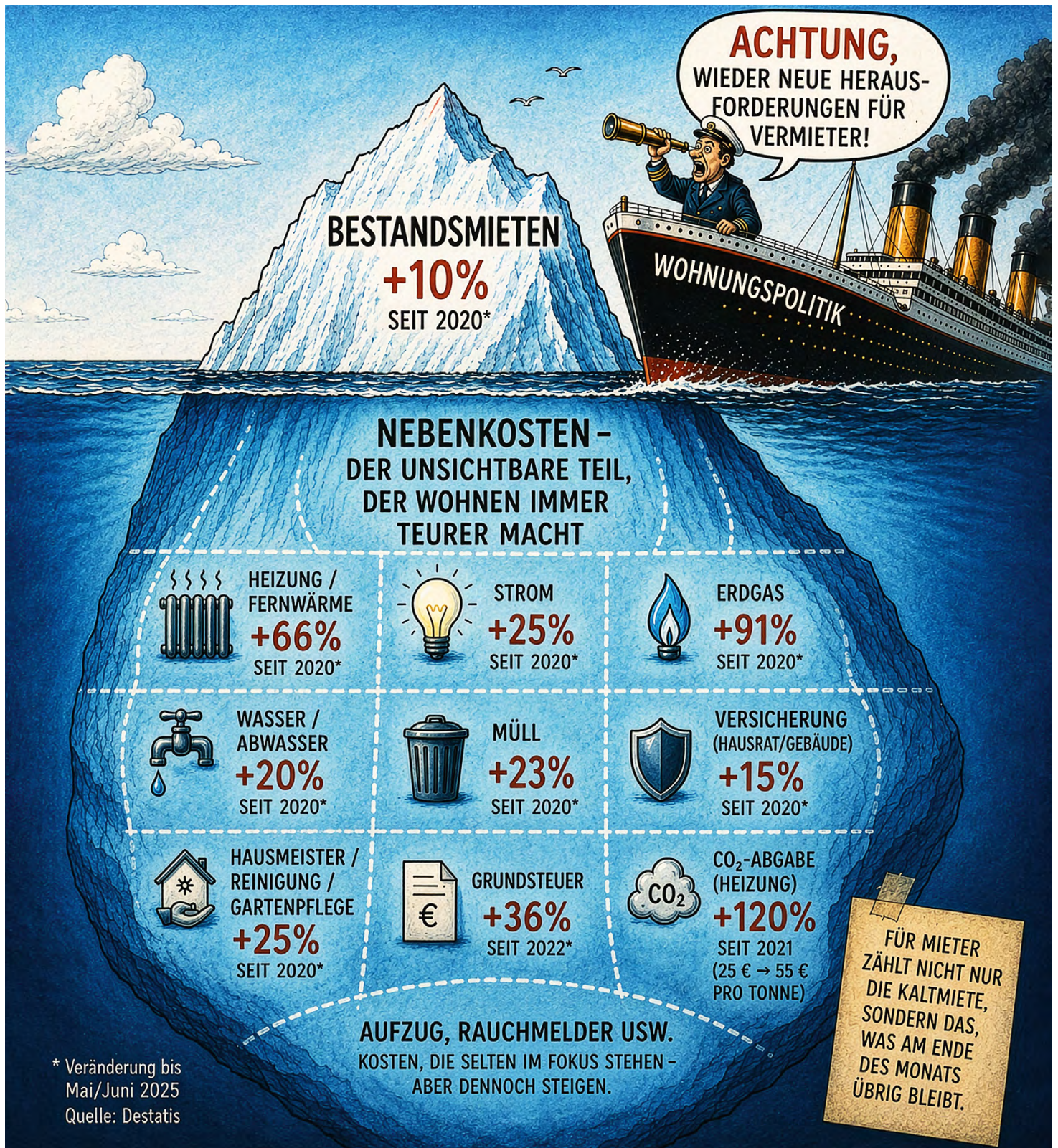
- kommunale Gebühren,
- Energiepreise,
- Gebäudeversicherungen,
- Grundsteuer,
- Straßenreinigung,
- Müllentsorgung,
- gesetzliche Abgaben wie die CO₂-Bepreisung.

Diese „zweite Miete“ wird zu einem erheblichen Teil durch gesetzliche Vorgaben, kommunale Satzungen oder staatliche Abgaben beeinflusst. Deswegen kann man zurecht von einem überwiegend politisch geprägten Kostenblock sprechen.

FÜR MIETER ZÄHLT

DIE GESAMTBELASTUNG

Am Monatsende interessiert die Mieter letztlich nicht, wie sich die Wohnkosten zusammensetzen. Entscheidend ist die Summe, die das Haushaltsbudget belastet. Und dabei ist festzustellen, dass Kommunen mit niedrigen Nettomieten die höchsten kommunalen Belastungen haben. So beträgt zum Beispiel in Duisburg der Hebesatz für die Grundsteuer 1169 %, während er in dem nur 20 km entfernten Düsseldorf bei 374 % liegt. Damit ist die Grundsteuer in Duisburg bei gleichem Grundsteuerwert mehr als dreimal höher als in Düsseldorf. Der Vorteil der geringeren Kaltmieten in Duisburg wird so nicht nur durch die höhere Grundsteuer, sondern auch durch höhere städtische Gebühren für Wasser, Abwasser und Abfallentsorgung mehr als kompensiert. Steigen Heizkosten, Strompreise, kommunale Gebühren und Versicherungen gleichzeitig, kann eine stabile Kaltmiete kaum noch für Entlastung sorgen.



FAZIT

Die Diskussion über bezahlbares Wohnen muss künftig stärker die Gesamtkosten des Wohnens berücksichtigen. Die Entwicklung der Nebenkosten ist inzwischen der entscheidende Preistreiber. Während die Bestandsmieten vergleichsweise moderat steigen, wächst die „versteckte Miete“ unter der Wasseroberfläche kontinuierlich weiter. Mietzurückhaltung nur von Vermietern zu fordern, die die Instandhaltung des überalterten Gebäudebestands Deutschlands und zusätzlich noch

die Energiewende schultern müssen, während die Nebenkosten nahezu uns gebremst steigen, überfordert viele private Vermieter und führt zur weiteren Verschlechterung der Wohnsituation der Mieter.

Denn für Mieter zählt am Ende nicht allein die Kaltmiete – sondern das, was nach Abzug aller Wohnkosten tatsächlich zum Leben übrig bleibt. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher



Haus & Grund
Düsseldorf und Umgebung

• Akademie •

Seminare 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	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	12.11.2026, 16-18 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	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	19.11.2026, 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	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	07.10.2026, 14-17 UHR Angelika Mayer, Volljuristin LL.M.; Ursula Thüsing, 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	05.11.2026, 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	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. Bei nachweislicher 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.

TERMINE 2026

Info-Abende

Unsere Info-Abende sind in der Sommerpause.

Neue Termine folgen im Herbst.

FACH-BERATUNGEN

Unsere Partner beraten Sie gern

Kostenfreie **Erstberatung** (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

23. September 2026, ab 14 Uhr

BAUBERATUNG – SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

15. Juli und 19. August 2026, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

27. August und 24. September 2026, ab 14.30 Uhr

ERBRECHT

20. Juli, 10. und 24. August 2026, 14 bis 16 Uhr

VERSICHERUNG

2. September 2026 (Ratingen), 10 bis 16 Uhr

3. September (Düsseldorf), 10 bis 16 Uhr