



MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Außenanlagen

Wie Sie den Platz rund um ein
Mehrfamilienhaus sinnvoll
nutzen können

VERMIETUNG

Neue Mietspiegel

Für Düsseldorf und Ratingen.
Gültig ab 1.8.2026

NEUE STUDIE

Vermieter- befragung 2026

Fast 24.000 private Vermieter
tragen den Mietwohnungsmarkt



INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 06 Kommentar: Die Fakten sprechen eine andere Sprache
- 06 Vermieterbefragung 2026: Fast 24.000 private Vermieter zeigen, wer den Mietwohnungsmarkt wirklich trägt
- 11 NRW-Wohnkostenbericht 2026: Jetzt ist Ihre Mitwirkung gefragt!
- 12 Müllgebührenranking 2026: Flensburg ist die günstigste Großstadt

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 04 Neuer Mietspiegel für Düsseldorf, gültig ab 1.8.2026
- 04 Neuer Mietspiegel für Ratingen, gültig ab 1.8.2026
- 05 Personalien: Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung
- 15 Weiterbildung & Beratung

16 Titelthema: **Außenanlagen**

RECHT & STEUERN

- 25 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 29 Erbschaft und Schenkung: Vergleichspreise sind maßgeblich
- 30 Neues Förderprogramm: Gewerbe zu Wohnen
- 31 So ist Ihr Reisegepäck richtig abgesichert
- 31 Versicherungsschutz privater Eigentümer
- 32 Was tun, wenn ein Specht in der Fassade wohnt?
- 33 Sauna selbst bauen: Brandschutz, Planung und die richtige Absicherung

VERMIETEN & VERWALTEN

- 34 Grenzen der Beschlussfreiheit
- 35 Beschlusszwang auch in Zweiergemeinschaften
- 36 WEG-Urteile kurz gefasst
- 36 Eigene Heizung – trotzdem zahlen?
- 37 Rechtsprechung kurz gefasst
- 38 Schönheitsreparaturen: Klausel wirksam
- 39 Textformregelung für alle Gewerbemietverträge ab Januar 2026
- 40 Wirtschaftlichkeitsgebot, Hausmeisterkosten und Grundsteuer
- 42 Sie fragen – wir antworten

ENERGIE & TECHNIK

- 44 Solarstrom teilen – auch über das eigene Haus hinaus

HAUS & GARTEN

- 46 Mediterraner Urlaub vor der Haustür
- 46 Pflanzen allein zu Haus
- 47 Rezept: Kalte Gurkensuppe

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

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



EDITORIAL

Wäre der Bau von Mietwohnungen rentabel, würde investiert und gebaut

Was wie eine Binsenweisheit klingt, hat sich scheinbar noch nicht überall herumgesprochen. Teile der Berliner Koalition wollen eine staatliche Wohnungsgesellschaft gründen. Sie soll helfen, die nach Berechnungen des Pestel Instituts fehlenden 1,4 Millionen bezahlbaren Wohnungen zu schaffen.

Doch eine staatliche Gesellschaft steht vor denselben Problemen wie jeder private Bauherr: Woher kommt das Grundstück? Und wie lassen sich die hohen Baukosten finanzieren?

Die Entwicklung ist dramatisch: Seit Januar 2021 sind die Kosten für die Instandhaltung von Wohngebäuden um 51,42 % gestiegen. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im gleichen Zeitraum lediglich um nur 23,37 %, also nur halb so stark. Gegen diese wirtschaftliche Realität kann auch eine staatliche Gesellschaft nicht anbauen. Bezahlbare Neubaumieten sind schon jetzt nur mit erheblicher Förderung möglich. Allein Nordrhein-Westfalen stellte 2025 rund 2,37 Mrd. Euro für die öffentliche Wohnraumförderung für 13.356 Wohneinheiten bereit. Eine Bundesgesellschaft beseitigt diese Kosten nicht – der Staat überfordert sich nur weiter: Er ist Förderer und Bauherr zugleich.

Der entscheidende Hebel ist deshalb: Bauen muss wieder einfacher und günstiger werden. Der Gebäudetyp E und die Vereinfachungen in der neuen nordrhein-westfälischen Bauordnung weisen hier in die richtige Richtung.

Gleichzeitig müssen wir den Bestand besser nutzen. Laut Zensus 2022 standen rund 1,9 Millionen Wohnungen leer – allerdings häufig dort, wo die Nachfrage geringer ist. Deutschland hat damit nicht nur ein Mengen-, sondern auch ein Verteilungsproblem.

Entscheidend ist deshalb nicht, wer baut, sondern unter welchen Bedingungen gebaut werden kann.

Denn, wenn sich der Bau von Mietwohnungen rechnet, wird auch investiert und gebaut. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

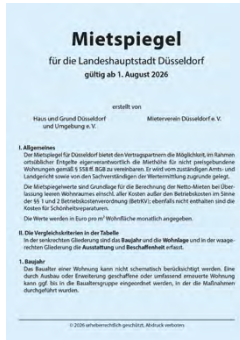
Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung



GÜLTIG AB 1.8.2026

Neue Mietspiegel für Düsseldorf

Die Mieten in Düsseldorf steigen



Nach zwei Jahren hat der Verband der Haus- und Wohnungseigentümer, Haus und Grund Düsseldorf, zusammen mit dem Düsseldorfer Mieterverein den aktuellen Mietspiegel herausgegeben. Auf Basis der in der Tabelle genannten Werte haben Vermieter von freifinanzierten Wohnungen die Möglichkeit, die Mieten anzupassen. Der Vergleich für eine Referenzwohnung zeigt, dass die Bestandsmieten in der Landeshauptstadt über einen langen Zeitraum langsamer steigen als die Inflation, wenngleich im Durchschnitt die Miete nach dem neuen Mietspiegel oberhalb der Inflationsrate gestiegen ist.

Der Mietspiegel ist für Düsseldorf das einzige rechtlich gültige Mittel, die Miethöhe für die mehr als 287.000 Mietwohnungen in Düsseldorf zu berechnen und Mieten in bestehenden Mietverhältnissen zu erhöhen. Andere Angaben, etwa aus Internetportalen, geben nicht nur verzerrte Werte wieder, sie sind auch rechtlich unverbindlich und liegen nicht selten über den zulässigen Mieten des Mietspiegels. Anhand der aktuellen Werte sehen wir, dass die Bestandsmieten deutlich langsamer steigen, als es oft subjektiv wahrgenommen wird. Viele Wohnungen, deren Werte im Mietspiegel enthalten sind, werden nämlich gar nicht mehr öffentlich auswertbar vermietet.

BEISPIELRECHNUNG

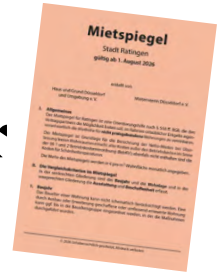
Bei der Berechnung einer mittellagigen Referenzwohnung (Baujahr 1973/75m²) mit drei Modernisierungsmerkmalen und einer Türsprechanlage steigt die Nettomiete von 719,25 Euro (bezogen auf den letzten Mietspiegel aus 04./2024) ab 1.8.2026 auf 763,50 Euro monatlich, eine Steigerung von 6,15 %. Über alle Baujahresklassen hinweg betrug die durchschnittliche Steigerung von 2024 gegenüber 2026 6,40 %. Die Inflationsrate von April 2024 bis Juni 2026 lag dagegen bei 4,53 %, bezogen auf den Indexstand.

Die Baukosten sind von Anfang 2024 bis Mitte 2026 um 10,43 % gestiegen. Damit lag die Steigerung der Baukosten mehr als doppelt so hoch, wie die Inflationsrate. Seit Anfang 2021 sind die Baukosten für die Instandhaltung von Wohngebäuden sogar um 51,42 % gestiegen. Für Vermieter wird es immer schwieriger, die Mietobjekte mit den Einnahmen aus der Vermietung instand zu halten, geschweige denn die Aufgaben, die der Gesetzgeber im Bereich der energetischen Sanierung vorsieht, zu erfüllen. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

GÜLTIG AB 1.8.2026

Neue Mietspiegel für Ratingen



Ratingen ist mit über 91.000 Einwohnern die einwohnerstärkste Stadt des Kreises Mettmann. Haus und Grund Düsseldorf ist dort mit einer eigenen Geschäftsstelle vertreten.

Auch in Ratingen gilt wieder die Mietpreisbremse, sodass Vermieter wie auch Mieter darauf angewiesen sind, die Höhe der zulässigen Miete mit einem zuverlässigen und rechtssicheren Instrument, dem Mietspiegel, zu bestimmen. Ein Mietspiegel wird auch benötigt, wenn ein Vermieter die Miete erhöhen möchte. In Ratingen ist die Steigerung der Mieten im Verhältnis zum alten Mietspiegel aus 2024 nicht so hoch wie in Düsseldorf. Die durchschnittliche Mietsteigerung über alle Baujahre hinweg beträgt 3,86 % und liegt damit unter der Inflationsrate. Besonders hohen Mietsteigerungen sind in den älteren Baujahren festzustellen, während die Mieten der neueren Baujahre ab 1986 stagnieren. Die Miete einer Beispielwohnung aus dem Baujahr 1973 in mittlerer Wohnlage, mit Türsprechanlage und drei Modernisierungsmerkmalen steigt von 9,03 € auf 9,54 €, also um 5,64 %.

STEIGERUNGEN IN DEN MIETSPIEGELN AUCH TEILWEISE UNTER DER INFLATIONSRATE

Auch wenn die Mietsteigerungen Düsseldorf im Schnitt oberhalb der Inflationsrate liegen, ist aus den Erhebungen auch festzustellen, dass die Mieten für die Baujahre 1961-76 bei in der mittleren Wohnlage nur um 4,12 % gestiegen sind. In Ratingen ist festzustellen, dass die Mieten der Baujahre 1949 bis 1960 und die Mieten der Baujahre ab 1986 nur gering oder unterhalb der Inflationsrate gestiegen sind. Das zeigt, dass sich die Mietsteigerungen zumindest in den Nebenzentren abgeschwächt haben. Die vielfältigen Schocknachrichten über angeblich deutlich oberhalb der Mietspiegel liegende Mieten im Bereich der Neuvermietung lassen sich aus den Mietspiegel-erhebungen nicht nachvollziehen. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

INFORMATION

Bezug der Mietspiegel

Als besonderen Service bieten Haus und Grund Düsseldorf und der Mieterverein Düsseldorf allen, die sich über die Mieten in Düsseldorf informieren wollen, den Mietspiegel mit weiteren Informationen als PDF an unter:

kurzlinks.de/mietspiegel_duesseldorf_2026

Einen kostenfreien PDF-Download des Mietspiegels Ratingen finden Sie auf unserer Website unter:

kurzlinks.de/mietspiegel_ratingen_2026

Natürlich können Sie die Mietspiegel auch in unseren Geschäftsstellen Ratingen und Düsseldorf zu den Öffnungszeiten für eine Schutzgebühr von vier Euro/Stück erhalten. Oder in unserem Webshop: www.hugoria.de (Kosten 4 Euro, ggf. zzgl. Versandkosten) bestellen.

GRATULATION

Ulf Mecke feiert sein 45-jähriges Dienstjubiläum



An Haus und Grund Düsseldorf ist ohne Ulf Mecke nicht zu denken, der hier im August 1981 seine Tätigkeit begonnen hat, vor 45 Jahren! Das hat Seltenheitswert. Dieses Jubiläum freut uns ganz besonders, weil es zeigt, mit welcher Kontinuität, welch großem Engagement und welcher Leidenschaft Ulf Mecke an dem Erfolg des Verbandes arbeitet.

Als Leiter der Rechtsabteilung leistete er neben der täglichen, kompetenten und gehaltvollen Beratung unserer Mitglieder im Bereich der Betriebskosten und des Mietrechts weitere wertvolle Beiträge, beispielsweise bei der Erstellung der Mietspiegel. Eine Institution ist inzwischen auch seine Rubrik „Sie Fragen – wir antworten“ in unserem Mitgliedermagazin, ebenso

wie seine informativen Fachartikel. Auch nach 45 Jahren hat Ulf Mecke immer den aktuellen Stand der Rechtsprechung und der Gesetze im Blick. Gerade seine langjährige Erfahrung und das Wissen darum, welche Vorgaben wann und wie anzuwenden sind, ist eine große Bereicherung für den Verband.

Wir freuen uns außerordentlich über das Firmenjubiläum und die Leistungsstärke, die Ulf Mecke mit seiner engagierten Tätigkeit weiterhin für den Verband zeigt. Wir gratulieren ihm dazu ganz herzlich und betonen im höchsten Maße unsere besondere Dankbarkeit und Wertschätzung für die wertvollen Jahre der Zusammenarbeit. Gleichzeitig freuen wir uns auf die gemeinsamen Jahre, die noch vor uns liegen. Wir sind froh, Ulf Mecke an unserer Seite zu haben. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

GRATULATION

Thomas Meyer: Seit 30 Jahren für unsere Mitglieder



Seit 30 Jahren können sich die Mitglieder von Haus und Grund Düsseldorf auf seinen fachkundigen Rat und seine Expertise verlassen: Thomas Meyer feiert sein 30-jähriges Dienstjubiläum. Im Juli 1996 trat er in die Dienste unseres Verbandes, dem er und seinen Mitgliedern seither mit großer Fachkompetenz und persönlichem Engagement verbunden ist. Als Rechtsberater und stellvertretender Leiter der Rechtsabteilung ist Thomas Meyer heute für viele Mitglieder ein langjähriger und vertrauter Ansprechpartner. Seine fundierten Kenntnisse insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, des Wohnungseigentumsrechts und der Betriebskosten wissen unsere Mitglieder sehr zu schätzen. Seine praktischen Erfahrungen, die er im Rahmen seiner Ausbildung bei großen Wohnungsunternehmen erworben hat, zählen sich für unsere Mitglieder aus. Seine Erfahrung gibt Thomas Meyer darüber hinaus seit vielen Jahren auch als Referent weiter und vermittelt in Fach-Seminaren des Verbandes praxisnahes Wissen zu

wichtigen Fragen des Mietrechts – von der Mieterhöhung bis zu den Betriebskosten. Wir danken Thomas Meyer sehr herzlich für 30 Jahre engagierte, kompetente und verlässliche Tätigkeit im Dienste unseres Verbandes und seiner Mitglieder. Wir schätzen seinen großen persönlichen Einsatz außerordentlich und freuen uns, einen so erfahrenen und motivierten Mitarbeiter in unseren Reihen zu haben. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

NACHRUF

Wir trauern um Renate Blinne



Mit großer Trauer nehmen wir Abschied von Renate Blinne, die über viele Jahrzehnte eng mit Haus und Grund Düsseldorf verbunden war und unseren Verband mit ihrer Persönlichkeit und ihrem außergewöhnlichen Engagement nachhaltig geprägt hat.

Renate Blinne trat am 1. Juli 1985 in die Dienste von Haus und Grund Düsseldorf. Zunächst war sie als Sekretärin der

Geschäftsführung tätig, ab 2001 als Vorstandssekretärin. Bis zu ihrem Eintritt in den Ruhestand im April 2014 war sie damit fast

29 Jahre lang eine verlässliche und prägende Säule unseres Hauses. Für viele Mitarbeiter und Mitglieder war Renate Blinne Ansprechpartnerin und Ratgeberin. Mit großer Erfahrung, Organisations-talent und einem ausgeprägten Verantwortungsbewusstsein sorgte sie dafür, dass die vielfältigen Aufgaben des Verbandes zuverlässig und reibungslos bewältigt wurden. Was Renate Blinne besonders auszeichnete, waren jedoch nicht allein ihre fachlichen Fähigkeiten. Es waren ihre menschlichen Qualitäten, die sie unvergessen machen: ihre Herzlichkeit und Höflichkeit, ihre absolute Zuverlässigkeit und Loyalität, ihr Fleiß, ihre Kollegialität und – wenn es darauf ankam – auch ihre klare und bestimmte Art.

Renate Blinne verstarb am 14. Juli 2026 im Alter von 73 Jahren. Haus und Grund Düsseldorf wird ihr ein ehrendes und dankbares Andenken bewahren. Unser tiefes Mitgefühl gilt ihrer Familie und allen Menschen, die ihr nahestanden. ■

» 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 **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. 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

19. August und 9. September 2026, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

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

ERBRECHT

24. August, 7. und 21. September 2026, 14 bis 16 Uhr

VERSICHERUNG

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