



Haus & Grund[®]
Düsseldorf und Umgebung

MEINE IMMOBILIE

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

TITELTHEMA

Energie- versorgung

Wir stellen Ihnen zahlreiche
Möglichkeiten vor, Ihre Energie-
versorgung zu optimieren

POLITIK & WIRTSCHAFT

Übertriebene Mietregulation

Trifft die Falschen und birgt
verfassungsrechtliche Probleme!

POLITIK & WIRTSCHAFT

Neue Bundes- förderung

Neue Konditionen für die Bundesförderung
für effiziente Gebäude (BEG)

INHALT

POLITIK & WIRTSCHAFT

- 04 Übertriebene Mietregulation trifft die Falschen und birgt verfassungsrechtliche Probleme!
- 06 Interview mit Sepp Müller (CDU)
- 08 Michael Breilmann (CDU) trifft Haus & Grund Rheinland Ruhr
- 09 Das ändert sich für Eigentümer bei der Förderung effizienter Gebäude
- 12 NRW-Landesbauordnung: Künftig weniger Vorschriften und mehr Praxis
- 14 Kommentar: Zurück ins Mittelalter
- 14 Wohnklima Panel: Unsere Frage im September
- 15 Nach der Flut: Wiederaufbau mit Licht und Schatten

DÜSSELDORF & UMGEBUNG

- 16 Neuer Partner: Hey Kaution, das kostenfreie Mietkautionskonto
- 16 Düsseldorf und Ratingen haben neue Mietspiegel
- 17 Weiterbildung & Beratung

18 Titelthema: **Energieversorgung**

RECHT & STEUERN

- 27 Recht & Steuern: LBS-Special

STEUERN & FINANZEN

- 31 Steuerpflicht, auch bei wirtschaftlich wertlosem Erbe?

VERMIETEN & VERWALTEN

- 32 Kein zwingender Grund für Beschlussaufhebung
- 32 WEG-Urteile kurz gefasst
- 33 Wer haftet im Schadensfall?
- 34 Sozialgesetzbuch: Änderungen bei den Kosten der Unterkunft
- 36 Wie wird der Aufwand für Mietverwalter künftig vergütet?
- 38 Sie fragen – wir antworten
- 40 Rechtsprechung kurz gefasst
- 41 Haus zu teuer erworben: Differenzschaden muss ersetzt werden

ENERGIE & TECHNIK

- 42 Die Abschaltung der Kupfertechnologie wird unausweichlich sein
- 44 Augen auf bei der Heizungswahl
- 46 Wie Eigentümer Preissteigerungen berücksichtigen sollten

HAUS & GARTEN

- 47 Rezept: Leckerer Steakburger

RUBRIKEN

- 50 Impressum

ANZEIGEN

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



EDITORIAL

Das neue Gebäude-modernisierungsgesetz: eine Gleichung mit vielen Unbekannten

Ab Anfang August gilt das neue Gebäudemodernisierungsgesetz. Es sieht weiterhin vor, dass in Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral geheizt werden soll. Der Weg dorthin ist aber anders, als im bisherigen Gebäudeenergiegesetz. Es werden nicht konkrete Werte für die Nutzung von regenerativen Energien beim Tausch eines Heizsystems oder Heizsysteme vorgegeben, sondern der Eigentümer kann selbst entscheiden, ob er das Heizsystem austauscht oder zunehmend mit biogenen Brennstoffen heizt. So soll nach der sogenannten Bio-treppe bei Gas und Öl ab 2029 ein Anteil von 10 % biogener Brennstoffe, wie Biomethan oder Bioheizöl beigefügt werden. Dieser Anteil steigt dann ab 2030 auf 15 %, ab 2035 auf 30 % und ab 2040 auf 60 %.

Schon heute steht fest, dass die ab 2029 geltende Beimischung von 10 % biogenen Brennstoffe mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mengen nicht erfüllt werden kann. Hinzu kommt, dass der Vermieter ab 2028 die Gasnetzentgelte und CO₂-Kosten je zur Hälfte und ab 2029 zusätzlich die Mehrkosten für den Bioanteil in den fossilen Brennstoffen gegenüber seinen Mietern tragen muss.

Vor diesem Hintergrund ist eine große Kostensteigerung für das Heizen mit fossilen Brennstoffen mit biogener Brennstoffbeimischung zu erwarten. Da Vermieter diese Kosten zukünftig alleine tragen sollen, wird entweder eine groß angelegte Investition in den Gebäudebestand durch den Einbau von Wärmepumpen oder es findet eine eklatante Minderung der Rendite durch die Übernahme von zunehmend größeren Anteilen der Heizkosten der Mieter statt.

All das stellt eine weitere, derzeit unkalkulierbare Belastung des Eigentums der Vermietenden dar. Es bleibt zu hoffen, dass die Herstellung von biogenen Brennstoffen schnell an Fahrt gewinnt und so die Kosten minimiert werden. ■

» Dr. Johann Werner Fliescher

Vorstand Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung

VERMIETEN 2026

Übertriebene Mietregulation trifft die Falschen und birgt verfassungsrechtliche Probleme!

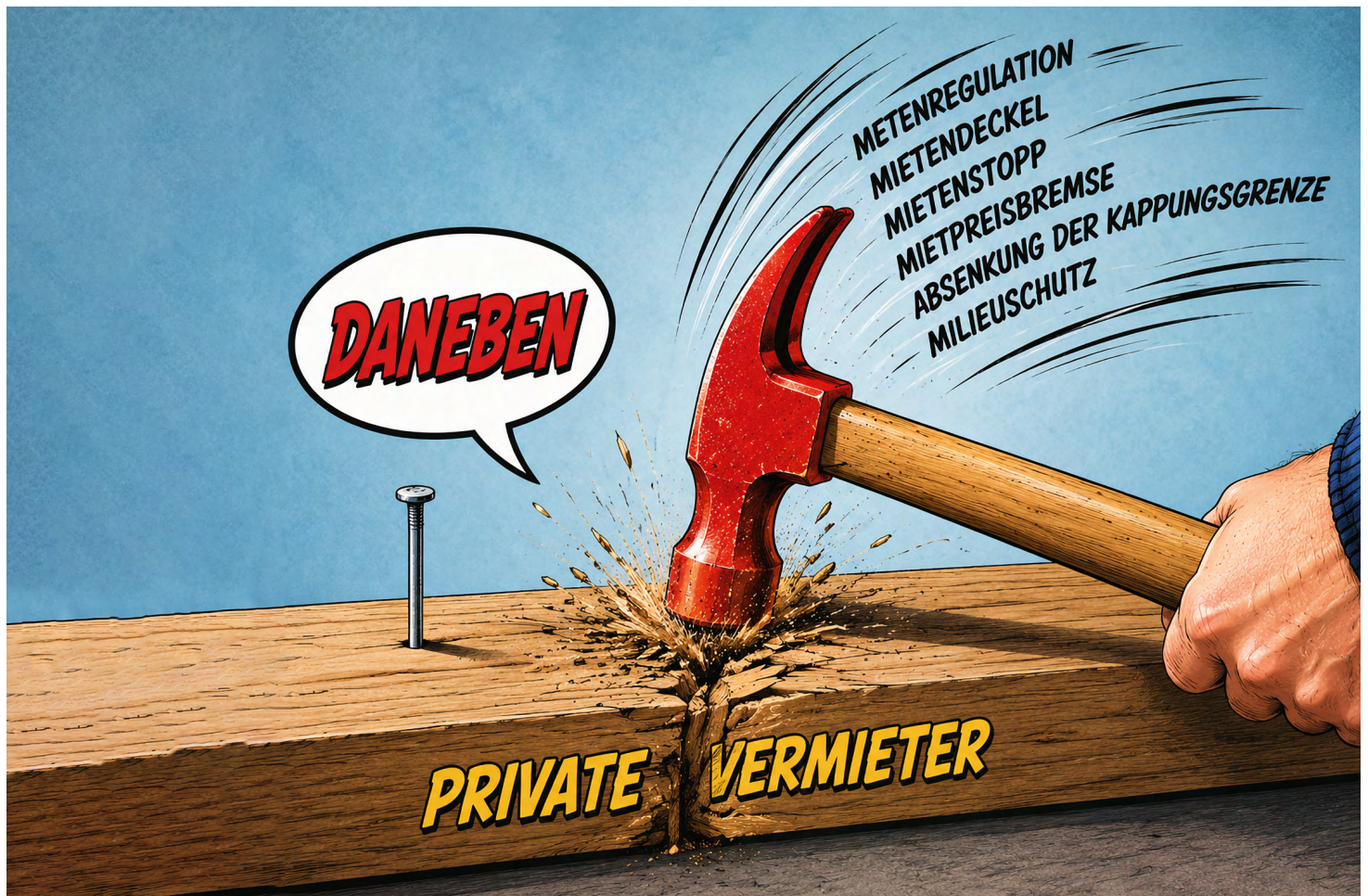
Seit über einem Jahrzehnt gibt es in der Wohnungspolitik in Deutschland nur eine Richtung: mehr Regulierung und Einschränkungen für Vermieter.

MEHR REGULIERUNG SCHAFFT EIN NEGATIVES INVESTITIONSKLIMA

Hier eine kleine Aufzählung der Regeln, die verschiedene Bundes- und Landesregierungen in den letzten zehn Jahren zulasten der Vermieter geschaffen haben:

- Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in angespannten Märkten von 20 auf 15 %.
- Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten, zunächst ab 2015 auf fünf Jahre befristet und nun bis 2029 verlängert. Verschärfungen erfolgten 2019 und 2020. Wechselnde Landesverordnungen zur Bestimmung der Gebiete für die Mietpreisbremse verhindern Planbarkeit.

- Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung: Der Vermieter zahlt den Makler.
- Beim Verkauf von Wohnungen und Einfamilienhäusern an Verbraucher zahlt der Verkäufer je nach Konstellation die Hälfte der Maklerprovision.
- Absenkung der Modernisierungsmieterhöhung von elf auf acht Prozent jährlich und zusätzliche Einführung einer Kappungsgrenze von drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Bei Mieten unter sieben Euro beträgt die Kappungsgrenze zwei Euro.
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei Mietspiegeln von vier auf sechs Jahre. Das bedeutet bei steigenden Mieten eine Nivellierung des Mietniveaus.



- Mieter dürfen angemietete Bereiche verändern, zum Beispiel durch den Einbau von Ladestationen, Sicherheitssystemen, PV-Anlagen oder Rampen zur Barrierefreiheit.
- Einführung einer CO₂-Steuer für alle fossilen Brennstoffe. Der Vermieter trägt über das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz einen Teil der CO₂-Kosten des Mieters mit.
- Vermieter werden über das Gebäudemodernisierungsgesetz verpflichtet, bis 2045 klimaneutral zu heizen – entweder durch die Nutzung regenerativer Energien oder CO₂-neutraler Brennstoffe. Die Mehrkosten dieser Brennstoffe trägt in großem Umfang der Vermieter.
- Änderung der Heizkostenverordnung hin zu einer verpflichtenden Verbrauchsmittelteilung und Änderung der dazugehörigen Messtechnik ab dem 31.12.2026.
- Verbot der Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten.

All diese Regelungen sind komplex und haben nach Meinung einiger politischer Kräfte ihre Ziele verfehlt. Nach deren Meinung steigen die Mieten immer noch ins Uferlose. Gleichzeitig wird das Fehlen von ausreichend Wohnraum beklagt. Anstatt nun mietrechtliche Regeln zu vereinfachen, um den Bau von Mietwohnungen anzureizen, geht man weiter den anderen Weg.

WEITERE VERSCHÄRFUNGEN IM MIETRECHT KOMMEN NOCH IN DIESEM JAHR

- Einschränkung der Mieterhöhung bei Indexmieten auf drei Prozent pro Jahr; der darüber liegende Teil wird nur zur Hälfte berücksichtigt.
- Der Möblierungszuschlag bei Vollmöblierung wird auf zehn Prozent der Nettokaltmiete beschränkt. Ansonsten gilt ein Zuschlag von einem Prozent des geschätzten Zeitwerts pro Monat. Gleichzeitig wird der Vermieter verpflichtet, den Zuschlag vor Vertragsschluss gesondert offenzulegen.
- Bisher gelten die speziellen Regelungen des Wohnraummietrechts nur bei Wohnungen, die nicht zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden. Jetzt soll dafür eine maximale Frist von sechs Monaten eingeführt werden.
- Mieter sollen die häufig gleichzeitig ausgesprochene fristgerechte Kündigung bei Nichtzahlung der Miete durch Nachzahlung der Miete heilen können.

Damit ist aber noch nicht das Ende der Fahnenstange erreicht: Schon jetzt liegen Gesetzentwürfe der Opposition im Bundestag, die den Eigenbedarf stärker einschränken sollen – auch nach dem Verkauf

einer Immobilie. In angespannten Wohnungsmärkten sollen längere Kündigungsfristen gelten. Hinzu kommt ein weiteres Mietrechtsreformpaket aus der Bundesregierung, wonach Bußgelder für überhöhte Mieten eingeführt werden sollen.

VERFASSUNGSRECHTLICHE KOMPONENTE

All das hat eine starke verfassungsrechtliche Komponente. Schließlich greifen all diese Regelungen in die Eigentumsrechte ein. Zwar mag jede einzelne Regelung für sich genommen noch verhältnismäßig sein. Die Summe der Regelungen stellt jedoch eine vielfältige, eklatante und dauerhafte Aushöhlung der wirtschaftlichen Chancen der Vermieter und ihres Eigentums dar.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die Regelungen überhaupt zur Erreichung der postulierten Ziele geeignet sind. Das ist schon deswegen fraglich, denn ansonsten würde das bisherige Regelungskonglomerat wirken und es müsste nicht ständig über Verschärfungen diskutiert werden.

NEGATIVE AUSWIRKUNGEN AUCH AUF MIETER

All das führt dazu, dass es nicht mehr attraktiv ist, Immobilien zu errichten. Hinzu kommt die exorbitante Steigerung der Baukosten von über 50 % in den letzten fünf Jahren, was bei Neubauten zu sehr hohen Mieten führt.

Das alles bleibt nicht ohne Auswirkungen. Viele private Vermieter wollen nach einer Studie von Haus & Grund Deutschland ihre Immobilien verkaufen oder ihre Vermietungstätigkeit einstellen (60,5 %).

Die bisherige Wohnungspolitik verfehlt ihr Ziel und trifft diejenigen, die planen, Wohnraum bereitzustellen, oder ihn noch vermieten. Vermieter sind mehrheitlich private Kleinvermieter, die deutschlandweit 64 % des vermieteten Wohnraums stellen.

Gleichzeitig bleibt diese Politik auch für Mieter unbefriedigend. Die vielfältigen Versprechungen, die mit den ständig neu eingeführten Gesetzen verbunden werden, werden bei Weitem nicht eingelöst. Im Gegenteil: interessierte Investoren werden abgeschreckt.

Wer Wohnungsnot beklagt und zugleich das Vermieten immer unattraktiver macht, bekämpft nicht die Wohnungsnot, sondern verschärft sie.

Damit werden allenfalls vermeintliche Tätigkeitsfelder für zukünftige Wahlkämpfe geschaffen, nicht aber der benötigte Wohnungsbau. ■

» 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.

WEITERBILDUNG

Info-Abende 2026/2027

Die neuen Info-Abende folgen im Herbst. Bitte schauen Sie unter: www.hausundgrundddf.de/veranstaltungen/info-abende

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 und 14. Oktober 2026, ab 14 Uhr

BAUBERATUNG – SCHÄDEN AN GEBÄUDEN

21. Oktober 2026, ab 13 Uhr

ENERGETISCHE MODERNISIERUNG

24. September und 22. Oktober 2026, ab 14.30 Uhr

ERBRECHT

21. September und 5. Oktober 2026, 14 bis 16 Uhr

VERSICHERUNG

14. September 2026 (Ratingen), 10 bis 16 Uhr
15. September (Düsseldorf), 10 bis 16 Uhr