

# hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

## Der Beratungs-Verbund für Immobilien-Eigentümer:

■ Der Beratungsverbund Wuppertal vereint **die Kompetenz von drei etablierten Partnern**, um Immobilien-Eigentümer in Wuppertal und Umgebung bestmöglich zu unterstützen.

**Haus & Grund** Wuppertal, die **ibs Immobiliengruppe** und **nic – Neue Immobilien Chancen** arbeiten Hand in Hand und bieten überzeugende Lösungen für alle Fragen rund um Immobilien.

**ibs** IMMOBILIEN  
GRUPPE

**nic** Neue  
Immobilien  
Chancen

**Haus &  
Grund**

**beratungsverbund-wuppertal.de**  
Zamenhofstraße 12, 42109 Wuppertal  
Info 0202 25 59 50

WUPPERTAL



**Artur Schneider**

**Baumfällung**  
Gartenbau · Gartenservice  
Zaunbau · Steinarbeiten

42349 W'tal, Innsbrucker Str. 13  
☎ (02 02) 40 06 86 · Fax 4 08 71 95

**BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH**

HAUS- UND GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGEN

über 70 Jahre

**Mietverwaltung**  
Saarbrücker Str. 40  
42289 Wuppertal  
Tel.: 02 02 / 62 56 60  
Fax: 02 02 / 6 36 65



Mitglied im Verband der  
nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter e.V.

www.baumeister-verwaltungen.de

**WEG Verwaltung**  
Saarbrücker Str. 40  
42289 Wuppertal  
Tel.: 02 02 / 254 23 15  
Fax: 02 02 / 254 23 16

**Peter Leitmann**

ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK

Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal

**Tel.: 4 08 79 95**

mail@leitmann.net

- Brennerwartung • Reparatur
- Kesselreinigung • Modernisierung



Verwaltung von Eigentumswohnungen  
Verwaltung von Mietwohnungen  
Verwaltung von Gewerbeobjekten



Hofaue 75 · 42103 Wuppertal  
T 0202 - 4 30 39 86 | F 0202 - 4 37 64 47  
info@lingemann-immobilien.de

www.lingemann-immobilien.de

SEIT  
**19 | 51**  
**IMMOBILIENFACHBÜRO**  
**SCHÖNIAN UND**  
**BRÜHNE GMBH**  
**& CO. KG.**

Ihre Partner bei:

- Hausverwaltung
- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Begutachtung und Wertschätzung
- Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen

Vorm Eichholz 11 ♦ 42349 Wuppertal

Tel.: 0202 | 40 93 2-0

info@schoenian-bruehne.de

www.schoenian-bruehne.de



Ihre  
Immobilienverwaltung  
für Wuppertal



0202 97 97 44 2-0  
city.immo

City-Immobilien GmbH & Co. KG  
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

**MALERBETRIEB**  
**MOTTE** Maler- und Lackiermeister **RALF MOTTE**

seit 1991

- Dekorative Raumgestaltung
- Fassadengestaltung
- Maler- und Lackierarbeiten aller Art
- Wärmedämmung

Telefon 0202 - 42 51 12  
Fax 02191 - 38 88 33  
info@malerbetrieb-motte.de  
www.malerbetrieb-motte.de



**FASSADEN MELZEL**

MEISTERBETRIEB DER INNUNG

GMBH



- FM-Elastikputz · Fassadenverkleidung · Wärmedämmung
- Malerarbeiten · Eigens entwickelte Fassadensysteme
- Langzeitreferenzen

Fassaden Melzel GmbH · Feldstr. 15 · 42275 Wuppertal  
Telefon 0202 / 55 66 35 · info@melzel.de · www.melzel.de

**Ralf Zinzius**

Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal  
Versicherungsmakler Bergisch Land

**Kooperationspartner Haus & Grund**

Telefon 0202 / 260 65 60  
Telefax 0202 / 260 65 61

info@makler-bergischland.de  
Termine gerne nach Vereinbarung.

**Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte**



Jetzt  
**WECHSELNSTROM**  
Lieferant

**buscher-energie.de**





# Editorial

## Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

hoffentlich hatten Sie und Ihre Familien frohe Ostertage.

In ca. zwei Wochen ist es wieder soweit. Wir führen am 27.04.2026 unsere Jahreshauptversammlung in den Räumlichkeiten der Concordia durch. Wir beginnen um 18 Uhr, Einlass ist ab 17.30 Uhr. Für Ihr leibliches Wohl ist um 17.30 Uhr wie immer gesorgt. Wir dürfen in diesem Jahr einige Fachleute aus den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung begrüßen. Nachdem wir ihren Vorgänger fünf Jahre vergeblich eingeladen haben, freuen wir uns umso mehr, dass nun unsere neue Oberbürgermeisterin Miriam Scherff zu uns kommt und uns über ihre Zielpunkte in den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung informiert. Insofern ist es begrüßenswert, dass Jochen Braun, Ressortleiter für Bauen und Wohnen, sein Kommen zugesagt hat und uns zu den Themen Dauer der Baugenehmigungen, Digitalisierung von Bauanträgen und der Abschaffung unnötiger Bauvorschriften etwas sagen kann. Wir alle wissen, dass in Wuppertal Wohnungen gebaut werden müssen. Während vor 10 oder 15 Jahren die Leerstandsquote sehr hoch und teilweise nur knapp unter 20% lag, liegt diese mittlerweile im niedrigen einstelligen Bereich. Investoren am Standort Wuppertal agieren mittlerweile sehr zurückhaltend. Woran liegt das? Werden die Grün-

de hierfür untersucht? Was unternimmt das Stadtmarketing, um Investoren vom Standort Wuppertal zu überzeugen?

Ich freue mich, dass der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai H. Warnecke, als Repräsentant von fast 1 Million privater Immobilieneigentümern, zu uns kommt. Er pflegt gute Kontakte zur Bundesregierung und vertritt ihr gegenüber vehement und regelmäßig die Interessen der privaten Eigentümer. Und auch der Präsident von Haus & Grund RheinlandWestfalen, Dipl. Ing. Walter Eilert, der derzeit die Interessen von über 150.000 Mitgliedern in NRW vertritt, und der Verbandsdirektor von Haus & Grund RheinlandWestfalen, Ass. jur. Erik-Uwe Amaya, haben ihre Teilnahme an unserer Jahreshauptversammlung zugesagt. Somit können wir an diesem Abend auch einen kurzen Blick auf die Entwicklungen in Düsseldorf und Berlin werfen.

Erfreulicherweise ist die Zahl der Schrottimmobilien in Wuppertal rückläufig. Dennoch wurde in den letzten Monaten in den überregionalen Medien einige Male über Problemgebäude in Wuppertal berichtet. Leider gehört immer auch unsere Stadt zu den Städten, in denen behördenübergreifende Schwerpunkttrazzen durchgeführt werden müssen. Die beteiligten Behörden decken hierbei regelmäßig eine Vielzahl an Straftaten auf. Leider treffen sie hierbei auch immer wieder auf Menschen, die

ausgebeutet werden und unter desolaten Umständen leben müssen. Überbelegte Wohnungen, Wuchermieten sowie gefährliche Lebensumstände durch mangelhafte Elektrik und Schimmel sind nur einige Stichworte. Auch wenn diese Fälle die absolute Ausnahme sind, so prägen sie die Berichterstattung, was Auswirkungen auf Investorenentscheidungen in Wuppertal sowie Gesetzesänderungsvorhaben zu Lasten aller Vermieter hat. Wie geht Wuppertal damit um? Wie geht es in den konkreten Fällen weiter? Was passiert mit den Objekten, in denen die Wohnsituation so gefährlich ist, dass eine Nutzung untersagt werden muss? Was wird unternommen, damit solche und ähnliche Fälle gar nicht erst auftreten können? Denn, diese Fälle sind die absolute Ausnahme, schädigen jedoch uns alle.

Ich freue mich, wenn möglichst viele von Ihnen zu unserer Jahreshauptversammlung am 27. April 2026 kommen und wir gemeinsam mit den anwesenden Fachleuten über die Themen Wohnen und Stadtentwicklung sprechen können. Ich freue mich auf Sie!

Ihr Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender



# Inhalt

## Kommentar

**5** abgeschafft

## Politik & Wirtschaft

- 6** Wärmepumpen-Installationskosten im europäischen Vergleich - In Deutschland mit Abstand am teuersten
- 8** Anrechnung von Mieteinnahmen höchst problematisch

## Recht & Steuern

**10** Grundsteuer - Verfassungsbeschwerde gegen Bundesmodell eingelegt

## Finanzen & Versicherung

**12** Fristlose Kündigung nach rassistischen Beleidigungen

## 13 Einladung zur Jahreshauptversammlung

## 14 Landesverbandstag 2026

## Wuppertal

**15** Befragung zum Mietspiegel 2026

## hausundgrund informiert

- 16** Mehr Kraft für Schutz des Eigentums
- 17** Kooperationspartner

## Vermieten & Verwalten

- 18** Entscheidung zur Mietpreisbremse
- 20** Diskriminierung bei der Wohnungsvermittlung
- 21** Finanzierung von Sanierungen in der GdWE
- 22** Zulässigkeit von Umbauten im Keller

## Haus & Leben

**24** Wohnzimmer im Grünen – Im Sommer ein Zimmer mehr

## Technik & Energie

**26** Koalition schafft Heizungsgesetz ab

## Service bei hausundgrund

- 28** Verträge & sonstige Formulare, Literatur  
Leistungen von Haus & Grund, Serviceleistungen
- 29** Rezension „Der Wohnungseigentümer“ –  
Ratgeber zum Wohnungseigentum

## Geschäftszeiten hausundgrund

**30** Geschäftszeiten der Beratungsstellen

## Impressum

**30** Impressum

**31** Unser Titelbild



# Kommentar

## Abgeschafft

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat ihr Versprechen eingelöst: Beim Koalitionspartner SPD hat sie durchgesetzt, dass das sogenannte Heizungsgesetz wieder vollständig zurückgenommen wird. Ein Eckpunktepapier sieht vor, die besonders restriktiven Regelungen der §§ 71a bis 71p des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) aufzuheben. Damit entfällt der starre Zwang zum Einbau bestimmter Heiztechniken – insbesondere der verpflichtende Anteil an erneuerbaren Energien von 65 Prozent beim Heizungstausch.

Das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 bleibt bestehen. Doch der Weg dorthin wird neu bestimmt: Eigentümerinnen und Eigentümer können künftig selbst entscheiden, wie sie ihre Immobilie klimafit machen. Das verdient Anerkennung. Denn der Gebäudebestand ist vielfältig – pauschale Vorgaben werden ihm nicht gerecht. Und wenn die Kommunen im Rahmen der Wärmeplanung

Klarheit über die künftige Energieversorgung schaffen, sind tragfähige Investitionsentscheidungen möglich.

Die Neuregelung bedeutet keinen Freibrief für überholte Technik. Sie eröffnet vielmehr die Chance, Maßnahmen sinnvoll zu planen – auf Grundlage einer Energieberatung, angepasst an Gebäude, Standort und Wirtschaftlichkeit. Entscheidend ist, was vor Ort funktioniert, nicht was zentral im Ministerium geplant und vorgegeben wird. So kann die Energiewende im Gebäudebestand pragmatisch, technologieoffen und mit breiter Akzeptanz vorangebracht werden. Mehr zur Neuregelung lesen Sie auf den Seiten 26 und 27.

Ihr Kai. H. Warnecke



Glas + Fenster · Reparatur-Schnelldienst · Schleiferei · Spiegel



**24 Stunden Notdienst**  
**0800 - 3 45 54 64**  
**www.glasalarm.de**

Walter-Freitag-Str. 5 · 42899 Remscheid  
Telefon: 0 21 91 / 57 37



**Schlosserei Kromberg Metallbau GmbH**  
**Tel. 31 65 50** Türen · Tore · Fenster · Treppen  
**Fax 30 38 65** Geländer · Gitter · Reparaturdienst  
Edelstahlverarbeitung

Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal  
E-Mail: Kromberg\_Metallbaugmbh@web.de



**runkel** Heizung · Sanitär · Solar

Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal  
Telefon 02 02-25 55 40 · Telefax 02 02-57 13 80  
Mobil 0151-51 51 70 00 · e-Mail info@hans-runkel.de

## Wärmepumpen-Installationskosten im europäischen Vergleich

### In Deutschland mit Abstand am teuersten

**Wer in Deutschland sein Einfamilienhaus mit einer Wärmepumpe ausstattet, muss deutlich tiefer in die Tasche greifen als in anderen vergleichbaren europäischen Ländern. Eine Kurzstudie untersucht die Gründe für die extremen Kostenunterschiede.**

Die Analyse von [heatpumpswatch.org](https://heatpumpswatch.org) analysiert zunächst die Gesamtkosten für Anschaffung und Installation von Wärmepumpen und kommt auf eine Spannweite von 20.000 bis 40.000 Euro hierzulande. Laut einer Auswertung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz können die Gesamtkosten sogar zwischen 20.000 und 63.000 Euro liegen – bei einem Durchschnitt von rund 36.000 Euro.

#### Kosten in anderen europäischen Ländern

Wirft man einen Blick in die Vergleichsländer, ergibt sich ein gänzlich anderes Bild. In Großbritannien bewegen sich die Gesamtkosten zwischen 10.000 und 14.000 Euro, in Frankreich zwischen 12.000 und 20.000 Euro, in den Niederlanden zwischen 11.000 und 19.000 Euro. Selbst Österreich mit ähnlichen technischen Standards und Bauvorschriften bleibt 20 bis 35 Prozent unter dem deutschen Niveau.

Im nächsten Schritt analysiert die Kurzstudie, wo genau die Preisunterschiede liegen und welche Faktoren dafür verantwortlich sind – mit spannenden Ergebnissen. Die Analyse unterscheidet zwischen quantifizierbaren Kostentreibern, für die sich konkrete Preisunterschiede in Euro-Beträgen benennen lassen, und nicht quantifizierbaren Faktoren, die einen Einfluss auf das Preisniveau haben, sich aber nur schwer beziffern lassen.

#### Quantifizierbare Kostentreiber

Rund 70 Prozent der Preisdifferenz lassen sich durch messbare Faktoren erklären:

- Höherwertige Geräteausstattung und Marktstruktur (+2.000 bis 4.000 Euro): In Deutschland dominieren Premium-Hersteller, welche eher im Hochpreissegment mit Gerätepreisen von 9.000 bis 18.000 Euro liegen. Asiatische Anbieter bedienen ein günstigeres Segment ab rund 3.000 bis 8.500 Euro, spielen auf dem deutschen Markt bislang jedoch eine geringere Rolle als in den Vergleichsländern.
- Aufwendigere Fundamente (+1.000 bis 2.200 Euro): In Deutschland ist es – nicht zuletzt aufgrund der VDI-Richtlinie 46458 – gängige Praxis, ein massives Fundament zu errichten. Die

Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz dokumentiert Fundamentkosten zwischen 1.500 und 2.700 Euro; eine Studie der RWTH Aachen beziffert sie konkret mit 976 Euro. In anderen Ländern sind Wandmontagen oder einfache Unterkonstruktionen verbreitet – mit entsprechend geringeren Kosten von bis zu 500 Euro.

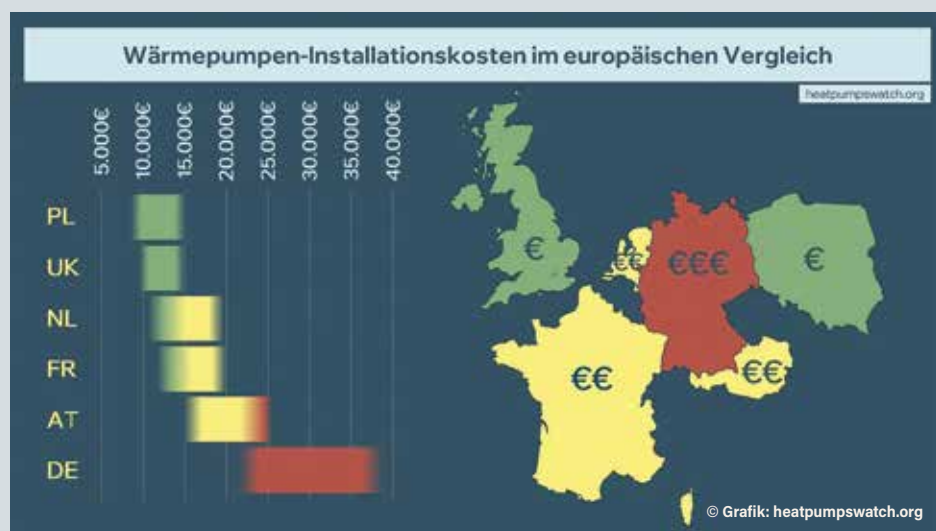
- Teurere Elektroanschlüsse (+1.500 bis 2.500 Euro): Hohe Anforderungen und Vorgaben erfordern in Deutschland häufig umfangreiche Anpassungen am Zählerschrank, zusätzliche Absicherungen und Steuerungstechnik. Die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz dokumentiert Kosten von 1.800 bis 4.000 Euro für den elektrischen Anschluss. In den Vergleichsmärkten existieren solche Anforderungen entweder nicht oder sind weniger komplex umgesetzt.
- Längere Installationszeiten bei höheren Lohnkosten (Bandbreite je nach Vergleichsland zwischen +500 und 3.000 Euro): Die Stundensätze für Endkunden liegen in Deutschland bei circa 60 bis 70 Euro (Geselle/Meister), in Großbritannien bei 45 bis 60 Euro, in Frankreich bei 35 bis 45 Euro und in Polen bei 20 bis 30 Euro. Hinzu kommen längere Installationszeiten als in

#### Über die Studie

Der Vergleich umfasst sechs europäische Märkte: Deutschland, das Vereinigte Königreich, Frankreich, die Niederlande, Österreich und Polen. Der Untersuchungszeitraum erstreckt sich von 2022 bis 2025. Alle Preise beziehen sich auf Luft-Wasser-Wärmepumpen mit 8 bis 10 Kilowatt Heizleistung für Einfamilienhäuser im Bestand. Die Kostenbereiche verstehen sich als Brutto-Endkundenpreise einschließlich aller Installations- und Nebenkosten.

Die gesamte Analyse finden Sie unter: [bit.ly/4qGGyIO](https://bit.ly/4qGGyIO)





den Vergleichsländern.

- Höhere Mehrwertsteuer (+5.000 bis 5.700 Euro gegenüber Großbritannien): Deutschland erhebt 19 Prozent Mehrwertsteuer auf Wärmepumpen-Installationen. Bei einem Nettopreis von 30.000 Euro entstehen rund 5.700 Euro Steuerlast. Großbritannien hat seit 2022 einen Nullsatz für energieeffiziente Heiztechnologien eingeführt – eine direkte Entlastung, die den Preisunterschied zu Großbritannien teilweise erklärt.

In Summe erklären diese Faktoren 10.500 bis 16.400 Euro der Differenz.

## Schwer quantifizierbare Verstärkerfaktoren

Das verbleibende knappe Drittel resultiert aus Faktoren, die sich nicht präzise in Zahlen beziffern lassen.

- Marktdynamiken und Kapazitätsengpässe ermöglichten überhöhte Preise: Der deutsche Wärmepumpenmarkt durchlief in den Jahren 2022 bis 2024 extreme Schwankungen – mit einem Absatzrekord 2023 und einem Einbruch um 46 Prozent im Folgejahr. Parallel stiegen die durchschnittlichen Endkundenpreise um bis zu 40 Prozent. Branchenberichte dokumentierten ein Phänomen, das als „Abwehrangebote“ bezeichnet wird: Installateure mit hoher Auslastung kalkulierten bewusst hohe Preise, um nur die lukrativsten Projekte anzunehmen. Inzwischen hat sich die Lage spürbar entspannt.
- Förderstrukturen und Preisanreize: Deutschland fördert Wärmepumpen prozentual. Je nach Haushaltssituation

sind 30 bis 70 Prozent der Investitionskosten förderfähig (maximal 21.000 Euro bei 30.000 Euro Deckelung). Je höher der Angebotspreis, desto höher die absolute Fördersumme. Dies kann Anreize setzen, Preise so zu gestalten, dass die maximale Fördersumme ausgeschöpft wird.

- Gebäudebestand und Installationskomplexität: Deutschland verfügt über einen der ältesten Gebäudebestände Europas, was dazu führt, dass hierzulande typischerweise Systeme mit 2 bis 4 Kilowatt mehr Heizleistung verbaut werden als etwa in Großbritannien oder den Niederlanden – mit entsprechend höheren Geräte- und Installationskosten. Doch auch Österreich weist einen ähnlich hohen Anteil älterer Gebäude auf wie Deutschland – bei 20 bis 35 Prozent niedrigeren Installationskosten. Der Gebäudebestand erklärt somit projektspezifische Mehrkosten in Einzelfällen, nicht aber das systematisch höhere Preisniveau über alle Installationen hinweg.
- Kältemittel und Technologievorsprung: Die großen deutschen Hersteller haben

vergleichsweise früh auf klimafreundliches Propan (R290) als Kältemittel umgestellt. Doch R290-Geräte sind etwa 10 bis 15 Prozent teurer als Modelle mit anderen, umweltschädlicheren Kältemitteln mit Treibhausgasen, da aufgrund der Brennbarkeit zusätzliche Sicherheitskomponenten erforderlich sind. Dieser Technologievorsprung der deutschen Hersteller ist zwar langfristig ein Vorteil – kurzfristig trägt er jedoch zum höheren Preisniveau bei.

## Teurer trotz Förderung

Obwohl deutsche Haushalte durch prozentuale Förderung mit 30 bis 70 Prozent erheblich entlastet werden, zahlen sie nach Förderung absolut mehr als Haushalte in den Vergleichsländern. Bei 50 Prozent Förderung verbleiben etwa 14.000 bis 16.000 Euro Eigenanteil – in Großbritannien sind es nach Festbetrags-Förderung etwa 3.200 Euro.

## Fazit: Zusammenspiel mehrerer Ursachen

Die Studie zeigt eindrücklich, wie der Preisunterschied aus dem Zusammenwirken multipler Faktoren resultiert. Die hohen deutschen Preise sind Ergebnis einer spezifischen Kombination aus technischen Standards, Marktstrukturen, Fördersystematik und regulatorischen Anforderungen. Der Großteil der Preisdifferenz ist messbar erklärbar, der Rest wird durch Markt-, Förder- und Technologieeffekte verstärkt.

Anna Katharina Fricke  
Chefredakteurin

## GROBA Bauaustrocknung GmbH

- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231  
www.groba-online.de / info@groba-online.de



# Anrechnung von Mieteinnahmen höchst problematisch

**Der Vorschlag der SPD, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung künftig in die Beitragspflicht der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) einzubeziehen, würde einen erheblichen Eingriff in den deutschen Mietwohnungsmarkt bedeuten. Die Maßnahme zielt auf eine Ausweitung der Beitragsbemessungsgrundlage. Ihre Wirkungen würden viele private Vermieter hart treffen. Der Vorstoß richtet sich gegen private Haushalte, die Wohnraum bereitstellen, oftmals in kleinem Umfang und nicht selten als Bestandteil der Altersvorsorge.**

Durch die Maßnahme ergibt sich auf Basis der Einkommensteuerstatistik schätzungsweise ein zusätzliches Beitragsaufkommen von rund 4,4 Milliarden Euro. Dem stehen GKV-Gesamteinnahmen von rund 294,7 Milliarden Euro gegenüber. Der Effekt läge also bei gut 1,5 Prozent des Gesamtvolumens. Dem begrenzten fiskalischen Nutzen stehen erhebliche Nebenwirkungen gegenüber. Entweder sinken die verfügbaren Mittel privater Vermieter – mit Folgen für Rücklagen, Instandhaltung und Investitionsbereitschaft – oder die Kosten werden auf die Mieter verlagert, was die Nettokaltmieten erhöht.

### Wer zahlt heute schon – und wer nicht?

Arbeitnehmer sind gesetzlich pflichtversichert, solange ihr regelmäßiges Jahresarbeitsentgelt unterhalb der sogenannten Jahresarbeitsentgeltgrenze liegt. Für 2026 beträgt diese Grenze 77.400 Euro brutto jährlich. Die Mehrheit der gesetzlich krankenversicherten Rentner ist in der Krankenversicherung der Rentner (KVdR) pflichtversichert. Beiträge werden hier auf gesetzliche Renten und Versorgungsbezüge erhoben, nicht jedoch auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Privatversicherte zahlen keine GKV-Beiträge, freiwillig gesetzlich Versicherte entrichten derzeit bereits Beiträge auf beitragspflichtige Einnahmen, zu denen typischerweise auch Vermietungseinkünfte zählen. Damit ist ein Teil der einkommensstärkeren Gruppe, die politisch häufig als „leistungsfähig“ adressiert wird, bereits im Status quo erfasst. Es trifft aber nicht nur Bezieher hoher Einkommen. Auch Studenten können schon jetzt von der Beitragspflicht betroffen sein – etwa dann, wenn sie eine vermietete Wohnung erben. Wer über 25 Jahre alt ist und regelmäßig mehr als 565 Euro brutto im Monat erzielt – bei einem Minijob mehr als 603 Euro –, verliert die gesetzliche Familienversicherung. Zu den maßgeblichen

Einkünften zählen ausdrücklich auch Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Wird diese Grenze überschritten, ist eine eigene Versicherung erforderlich, häufig als freiwilliges Mitglied in der GKV. Dort gilt das Prinzip der Beitragsbemessung nach der gesamten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, sodass auch Mieteinnahmen einbezogen werden.

Grundsätzlich gilt aber, dass eine zusätzliche Belastung durch eine Ausweitung überproportional bei pflichtversicherten GKV-Mitgliedern anfällt – also bei Haushalten, die im Regelfall geringere bis mittlere Einkommen haben. Verteilungsseitig ist das hochproblematisch, weil eine Maßnahme mit begrenztem Gesamtertrag gerade jene stärker belastet, die bereits heute relativ hohe Beitragsquoten aus ihrem Arbeitseinkommen oder ihrer Rente tragen.



© Foto: alexlmx/stock.adobe.com

## Konkretes Fallbeispiel

Die Wirkung der Reform lässt sich am Beispiel eines typischen Rentnerhaushalts verdeutlichen. Da mehr als jeder dritte private Vermieter bereits im Ruhestand ist, handelt es sich hierbei nicht um einen Sonderfall, sondern um eine strukturell relevante Gruppe. Ein Rentner mit einer 72-Quadratmeter-Wohnung erzielt bei 7,98 Euro pro Quadratmeter rund 6.895 Euro Jahresmiete. Nach Abzug nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten verbleibt ein Überschuss von etwa 5.702 Euro. Bei einem GKV-Beitragsatz von 17,5 Prozent entstünde eine zusätzliche Belastung von rund 998 Euro jährlich – etwa 14,5 Prozent der Nettokaltmiete. Kann dieser Betrag nicht auf die Kaltmiete aufgeschlagen werden, reduziert sich bei einem unterstellten Einkommensteuersatz von lediglich 14 Prozent der monatliche Überschuss auf rund 326 Euro. Damit würde ein spürbarer Teil der laufenden Altersvorsorge abgeschöpft – entweder zulasten des Eigentümers oder, im Umlagefall, zulasten der Mieter.

### Fazit von Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklung

„Aus wohlfahrtsökonomischer Sicht erzeugt der Vorschlag einen Zielkonflikt, ohne ihn aufzulösen. Je nach Verlagerungsmöglichkeit wirkt die Maßnahme entweder eigentümer- oder mieterbelastend. Kann oder soll die zusätzliche Abgabe nicht über höhere Mieten kompensiert werden, sinken die verfügbaren Überschüsse privater Vermieter. Rücklagenbildung und Investitionsfähigkeit werden dezimiert, insbesondere bei Rentnerhaushalten, für die Vermietungseinkünfte häufig Teil der Altersvorsorge sind.

Werden die Kosten dagegen auf die Mieter verlagert, steigen die Nettokaltmieten in einer Größenordnung, die ersten Schätzungen zufolge zweistellig ausfallen kann. Mieterhaushalte würden damit zusätzlich zu ihren bereits gezahlten Krankenversicherungsbeiträgen aus dem Einkommen belastet. Zugleich entstünde eine Wettbewerbsverzerrung zulasten kleinteiliger privater Anbieter, sofern professionelle Akteure vergleichbaren Belastungen nicht unterliegen.“



© Jens Oellermann

Zusätzliche Informationen finden Sie unter: [hausund.co/gkv](https://hausund.co/gkv)



**Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!** e-masters

**WEGO** GmbH  
Gefahrenmeldetechnik  
0212 / 88 07 30-0

- Einbruchmeldeanlagen
- Brandmeldeanlagen
- RWA- und Feststellanlagen
- Videoüberwachungstechnik
- Funkalarmanlagen
- Batterierauchmelder
- Notleuchten / -schilder

**Notdienst 0212 / 88 07 30-48**

[www.wegogmbh.de](http://www.wegogmbh.de)  
Sonnenschein 72c · 42719 Solingen · [info@wegogmbh.de](mailto:info@wegogmbh.de)  
Telefon 0212 / 88 07 30-0

## Nasse Wände? Feuchter Keller?

Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und die hohe Fachkompetenz unserer festangestellten Mitarbeiter.

- Balkonsanierung
- Schimmelschadenbeseitigung
- Innenabdichtung
- Außenabdichtung

Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.

**Nicholas Rood**  
Bausachverständiger (TÜV geprüft)  
[info-sp@isotec-bobach.de](mailto:info-sp@isotec-bobach.de)  
☎ 02 02 / 30 80 34

ISOTEC-Fachbetrieb  
Abdichtungssysteme Bobach & Schaub GmbH & Co. KG  
Büro Wuppertal • [www.isotec.de/wuppertal](http://www.isotec.de/wuppertal)

**ISOTEC**  
IMMER BESSER.

**Elflein**  
Isolierbau GmbH

Tel. 02331-55021  
[www.elflein-isolierbau.de](http://www.elflein-isolierbau.de)

**Ihre Fachfirma für:**

- Bauwerksabdichtungen
  - Parkdecks
  - Tiefgaragen
- Gussasphalt
  - Hallen
  - Wohnungen
  - WHG-Flächen

Fachbetrieb nach  
AWS  
TÜV NORD

# Recht & Steuern

## Grundsteuer

### Verfassungsbeschwerde gegen Bundesmodell eingelegt

**Haus & Grund Deutschland hat gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler Deutschland (BdSt) Verfassungsbeschwerde gegen das Bundesmodell der Grundsteuer beim Bundesverfassungsgericht eingelegt. Beide Verbände unterstützen dabei zwei Fälle, bei denen die verfassungsrechtlich bedenkliche Ausgestaltung der neuen Grundsteuer besonders deutlich wird. Damit soll in Karlsruhe abschließend geklärt werden, ob das Bundesmodell den Anforderungen des Gleichheitssatzes genügt.**

Die Verfassungsbeschwerden wenden sich gegen die ablehnenden Entscheidungen des Bundesfinanzhofes (BFH) aus zwei von Haus & Grund und dem Steuerzahlerbund unterstützten Musterverfahren aus Köln und Berlin. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um Sammelklagen, an denen sich weitere Kläger beteiligen könnten.

#### **Systematische Ungenauigkeiten**

Aus Sicht der Verbände führt das Bundesmodell zu systematischen Ungenauigkeiten und ungerechten Belastungsverchiebungen – insbesondere, weil die Bewertung zentral auf Bodenrichtwerten sowie auf pauschalierten, teils fiktiven Mietwerten basiert. Die Verfassungsbeschwerde legt dabei noch

einmal einen besonderen Schwerpunkt auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Frage, ob Bodenrichtwerte in der derzeit vorgeschriebenen Weise überhaupt als Grundlage für die Besteuerung geeignet sind. Indirekt könnten Aussagen des Bundesverfassungsgerichts zu dieser Frage auch für weitere Bundesländer, in denen Bodenrichtwerte eine bedeutende Rolle spielen, wie in Baden-Württemberg oder dort, wo sie zumindest mit herangezogen werden, wie in Hessen und Niedersachsen, interessant sein.

#### **Grundsteuer muss einfach, nachvollziehbar und gleichheitsgerecht sein**

Die Verfassungsbeschwerde soll Rechtssicherheit schaffen und den Weg für eine Grundsteuer öffnen, die einfach, nachvollziehbar und gleichheitsgerecht ist. Der BFH hatte das Bundesmodell bestätigt, dies allerdings vor allem mit dem Hinweis auf vernachlässigbare Belastungswirkungen und die Notwendigkeit, in einem Massenverfahren gröbere Maßstäbe zulassen zu müssen. Das sieht Haus & Grund anders: Es besteht weiterhin erheblicher verfassungsrechtlicher Klärungsbedarf.

Sibylle Barent  
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

## Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanz- politik

„Mit einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts wird voraussichtlich frühestens in zwei bis drei Jahren zu rechnen sein. Allerdings ist die Verfassungsbeschwerde von Haus & Grund und dem Steuerzahlerbund schon jetzt von praktischem Nutzen für die Eigentümer: Mit dem dort vergebenen Aktenzeichen 1 BvR 472/26 kann das Ruhen des Einspruchsverfahrens beantragt werden. Das Einspruchsverfahren offenzuhalten, kann dabei zum Beispiel von Vorteil sein, wenn durch ein Gutachten ein geringerer Wert nachgewiesen werden soll. Ein neuer Blick des Finanzamtes auf den Fall ist leichter, wenn der Fall noch offen, der Grundsteuerwert also noch nicht bestandskräftig festgestellt ist. Es bleibt bei der Empfehlung, eingelegte Einsprüche nicht von sich aus zurückzunehmen. Hat das Finanzamt den Einspruch abgelehnt, wird eine Klage auf eigene Faust jedoch eher nicht empfohlen.“



© Jens Oellermann



Wohnklima-Panel

## Frage des Monats April

Zahlen Sie derzeit Krankenkassenbeiträge auf Ihre Mieteinkünfte?

- 1) Ja, denn ich bin freiwillig gesetzlich krankenversichert.
- 2) Ja, denn ich bin als Student gesetzlich krankenversichert.
- 3) Nein, ich bin privat krankenversichert.
- 4) Nein, ich bin in der Krankenversicherung der Rentner (KVdR).
- 5) Sonstiges.

Beantworten Sie die Frage gleich unter [hausund.co/frage04](https://hausund.co/frage04) oder scannen Sie den QR-Code.



## Verbrauchserfassung Abrechnung · Service

Als zuverlässiger Partner von Immobilienbesitzern im Bergischen Land sorgen wir für die reibungslose Erfassung und transparente Abrechnung von Heiz- und Nebenkosten.

**Sprechen Sie uns an: 0202 | 283 685 0**



[www.alphamess-bl.de](https://www.alphamess-bl.de) · [info@alphamess.eu](mailto:info@alphamess.eu)

# Finanzen & Versicherung

Rechtsschutzversicherung

## Fristlose Kündigung nach rassistischen Beleidigungen

**Yasmin A. ist seit vielen Jahren Mitglied in einem Ortsverein von Haus & Grund. Im Mietverhältnis mit Lars L. kam es wiederholt zu schwerwiegenden Vorfällen: Der Mieter äußert sich mehrfach in rassistischer Weise gegenüber Yasmin A.**

Trotz wiederholter Hinweise auf ein unangemessenes Verhalten und klare Grenzen setzt er diese Äußerungen fort, sodass das Vertrauensverhältnis nachhaltig zerstört wird. Angesichts dieser anhaltenden Beleidigungen sieht sich Yasmin A. gezwungen, das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos zu kündigen und klagt auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

### **Amtsgericht gibt Klage der Vermieterin statt**

Das Amtsgericht gibt der Klage der Vermieterin statt. Es verurteilt Lars L. zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. In seiner Begründung führte das Gericht aus, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung immer dann gerechtfertigt sei, wenn es der kündigenden Vertragspartei nicht zuzumuten sei, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Genau diese Grenze überschreitet Lars L. hier, da er Yasmin A. immer wieder in rassistischer und menschenverachtender Weise beleidigt hatte. Deshalb sei die von der Vermieterin aus-

gesprochene Kündigung wirksam und habe das Mietverhältnis beendet.

Lars L. muss die von ROLAND Rechtsschutz bevorschussten Prozesskosten einschließlich der vereinbarten Selbstbeteiligung erstatten.

**In vielen Fällen hilft ein klärendes Gespräch. Lässt sich aber keine Einigung erzielen, steht ROLAND Rechtsschutz an Ihrer Seite und bietet Ihnen umfassenden Schutz. Dazu gehört nicht nur die vollständige Kostenübernahme bei gerichtlichen Auseinandersetzungen, sondern auch eine faire Vertragsgestaltung und exklusive Service-Qualität – und das zu besonders günstigen Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder.**

### **Haben Sie dazu Fragen?**

Unser Haus & Grund-Team bei ROLAND Rechtsschutz ist für Sie da. Sie erreichen uns telefonisch unter 02 21 82 77-23 33 oder per E-Mail an [sv-hug@roland-rechtsschutz.de](mailto:sv-hug@roland-rechtsschutz.de).

# Einladung zur JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG

**Wir bitten, diese Einladung als offizielle Einladung zur Jahreshauptversammlung  
gem. § 10 der Satzung zu betrachten.**

**Wann:** Montag, 27. 4. 2026  
**Uhrzeit:** 18.00 Uhr, Einlass: 17.30 Uhr  
**Wo:** Werth 48 in der Concordia Wuppertal-Barmen



## Tagesordnung

Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.

1. **Begrüßung** durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
2. **Haus & Grund Wuppertal: Rückblick, Ausblick, Aufgabenstellung:** Hermann Josef Richter
3. **Referentin: Oberbürgermeisterin Miriam Scherff**  
**Thema:** Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung
4. **Diskussion**
5. **Geschäftsbericht 2025: Silke Kessel**
6. **Kassenbericht 2025: Mario Temmink**
7. **Bericht der Kassenprüfer**
8. **Aussprache**
9. **Entlastung des Vorstands**
10. **Wahlen zur Schatzmeisterin / zum Schatzmeister**  
Turnusgemäß muss in diesem Jahr eine neue Schatzmeisterin / ein neuer Schatzmeister gewählt werden
11. **Wahlen zum Vorstand**  
Turnusgemäß müssen in diesem Jahr drei neue Beisitzerinnen / Beisitzer gewählt werden
12. **Wahlen zum Kassenprüfer**  
Turnusgemäß müssen in diesem Jahr zwei neue Kassenprüferinnen / Kassenprüfer gewählt werden
13. **Verschiedenes**

Sie sind herzlich eingeladen, an der Jahreshauptversammlung teilzunehmen.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein in Wuppertal und Umgebung e.V.

**Hermann Josef Richter**  
1. Vorsitzender

**Silke Kessel**  
Geschäftsführerin



**Festredner Karl-Josef Laumann (CDU) und musikalische TV-Highlights erleben**

## **Landesverbandstag 2026**

Der Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland Westfalen am Samstag, 13. Juni 2026, in Mülheim an der Ruhr wird politisch interessant – und musikalisch unterhaltsam. Die Festrede hält Karl-Josef Laumann (CDU) – und auch sonst wird viel geboten. Ein außergewöhnliches Ereignis kündigt sich an: Der Landesverbandstag am 13. Juni in der Stadthalle Mülheim an der Ruhr wird Jubiläum und Premiere zugleich. Jubiläum, weil der Landesverband just an diesem Tag seinen 111. Geburtstag feiert. Dass der Landesverbandstag 2026 nun zum Schnapszahl-Jubiläum in Mülheim an der Ruhr stattfindet, ist wiederum einer Premiere geschuldet: Es wird der erste Landesverbandstag unter dem neuen Namen Haus & Grund Rheinland Ruhr, nachdem der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen bis dahin mit dem Landesverband Haus & Grund Ruhr verschmolzen sein wird.

Beim Festakt werden die großen politischen Themen unserer Zeit angesprochen. Der NRW-Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales, Karl-Josef Laumann (CDU) wird mit seiner Festrede sicher viele interessante Denkanstöße geben. Laumann ist stellv. Vorsitzender der CDU Deutschlands und gehört laut Umfragen zu den beliebtesten CDU-Politikern im Land. Außerdem berichtet der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, über die aktuellen Entwicklungen im politischen Berlin.

Zwischen den Reden unterhält das Sound-Orchester Burgthann die Teilnehmer mit den größten Hits der TV-Geschichte. Das Orchester spielt die Stücke synchron zu Videos, welche auf der Großbildleinwand die Fernseh-Highlights vergangener Tage Revue passieren lassen. Dazu gibt es eine stimmungsvolle Lichtshow. Von den Simpsons und Dallas über die ZDF-Sendung „Pyramide“ bis hin zu Derrick, Magnum und dem A-Team: Die bekanntesten Shows und Helden der Mattscheibe werden sicher für beste Unterhaltung sorgen.

Vor und nach dem Festakt können die Mitglieder sich im Ausstel-

ler-Parcours über Trends und Angebote rund um die Immobilie informieren und von den Messepreisen am Haus & Grund Stand profitieren. Für kulinarische Unterhaltung sorgt ein festes persönliches Kontingent für die Snack-Auswahl. Wie immer sind Eintritt, Snacks und Getränke beim Landesverbandstag kostenfrei. Eine vorherige Anmeldung ist aufgrund der hohen Besucherzahlen unbedingt erforderlich und bereits jetzt möglich (siehe Infokasten). Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

**Fabian Licher, M.A.**

Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik

### **Jetzt anmelden!**

Sie oder Ihre Freunde wollen beim Landesverbandstag am Samstag, 13. Juni 2026, in der Stadthalle Mülheim an der Ruhr dabei sein? Kein Problem. Der Eintritt, das feste persönliche Fingerfood-Kontingent sowie die Getränke sind selbstverständlich kostenfrei.

Eine vorherige Anmeldung ist zwingend erforderlich. Schreiben Sie unter dem Stichwort „Landesverbandstag 2026“ entweder per Post an Haus & Grund Rheinland Westfalen, Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf, per Fax an 02 11 / 41 63 17 89, per E-Mail an: [info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de) oder melden Sie sich telefonisch an unter 02 11 / 41 63 17 60.

Bitte geben Sie zu Ihrer Anmeldung Name, Ortsverein (bei einer Mitgliedschaft), Telefonnummer und Mailadresse an. Weitere Infos finden Sie unter: [www.HausundGrund-Verband.de/verbandstag](http://www.HausundGrund-Verband.de/verbandstag).

# PROGRAMM

## Ab 15.00 Uhr

Sektempfang mit Snacks und Getränken  
im Aussteller-Parcours

## 17.00 Uhr

Festakt im Theatersaal

Musik:

„Die Pyramide“, „Die Simpsons“, „Bonanza“,  
„Raumschiff Enterprise“, „Familie Feuerstein“

Begrüßungsansprache:

Dipl.-Ing. Walter Eilert,  
Präsident Haus & Grund Rheinland Westfalen

Geschäftsbericht 2025/2026:

Ass. jur. Erik Uwe Amaya,  
Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland Westfalen

Musik:

„Muppet Show“, „Der, Die, Das“, „Hey, Hey Wickie“,  
„Das Lummerland Lied“, „Tom & Jerry“

Grußworte:

Markus Püll (CDU),  
Erster Bürgermeister Stadt Mülheim an der Ruhr

Dr. Kai H. Warnecke,

Präsident von Haus & Grund Deutschland

Musik:

„Tatort“, „Ein Fall für Zwei“, „Derrick“,  
„Crimebusters“, „Kojak“

Festrede:

Karl-Josef Laumann (CDU),  
NRW-Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales

Schlusswort:

RA Thomas Michael Wessel,  
Vorsitzender Haus & Grund Mülheim an der Ruhr

Musik:

„Magnum“, „Hawaii Five-0“, „A-Team“, „Dallas“

## 19.15 Uhr

Get-Together mit Snacks und Getränken  
im Aussteller-Parcours (bis 20:00 Uhr)

# WUPPERTal

Bitte helfen Sie mit

## Mietspiegel 2026

**Seit mehreren Jahren haben wir in Wuppertal wieder einen qualifizierten Mietspiegel und er hat sich als gutes Hilfsmittel für Vermieter und Mieter in bestehenden Mietverhältnissen erwiesen, um die ortsübliche Miete einzuschätzen. Der zuletzt gültige Mietspiegel vom 1. Dezember 2024 muss nach Ablauf von zwei Jahren im Dezember 2026 fortgeschrieben werden, damit er weiterhin als qualifizierter Mietspiegel gilt.**

Daher haben bereits vor einigen Monaten die Vorbereitungen für die Fortschreibung des Mietspiegels begonnen. Da der letzte Mietspiegel fortgeschrieben wird, konnte der Fragebogen um die Hälfte gekürzt werden. Es werden nur die unbedingt notwendigen Angaben abgefragt. Eine ausführliche Abfrage ist erst wieder 2028 erforderlich, wenn ein neuer Mietspiegel erstellt wird.

Jetzt werden abgefragt: Baualter, Größe der Wohnfläche und gezahlte Kaltmiete zum Stichtag 1. April 2026. Dieser verkürzte Umfragebogen wird rund um die Ostertage an einige Tausend Immobilieneigentümer versandt. Die nach dem Zufallsprinzip ausgewählten Immobilieneigentümer haben einen Monat Zeit, den Fragebogen in Papierform auszufüllen und zurückzusenden. Alternativ können die Fragen auch online beantwortet und zurückgesandt werden. Die zurückgesandten Daten werden anonym ausgewertet. Weder die Daten von Vermietern noch von Mietern werden gesammelt, gespeichert oder veröffentlicht. Der Schutz der Daten von Vermietern und Mietern wird gewahrt.

Die Teilnahme an der Befragung ist aufgrund des Mietspiegelreformgesetzes vom 01.07.2022 verpflichtend. Wir bitten Sie daher, den Fragebogen oder die Fragebögen (im Fall mehrerer Häuser) vollständig auszufüllen und zurückzusenden.

Unabhängig von der Verpflichtung zur Teilnahme ist jede Rückmeldung wichtig und garantiert einen qualifizierten Mietspiegel, den wir in Wuppertal benötigen.

Wir danken Ihnen bereits im Voraus für Ihre Mithilfe. Sollten Sie einen Fragebogen erhalten und hierzu Fragen haben, sprechen Sie bitte unsere Rechtsberater an. Diese helfen Ihnen gern weiter.

# hausundgrund informiert



© Frank Hessler

## Mehr Kraft für Schutz des Eigentums

### Schutz des Eigentums, Top-Service für Eigentümer:

- Dienstleistungen, Interessenvertretungen und Rechtsberatungen zum Immobilien-Eigentum.
- Fachliche Hilfen durch den Beratungsverband mit den örtlichen Fachleuten von **nic** und **ibs**.
- Einkaufsvorteile bei Partnerbetrieben in Handel und Handwerk.
- **Und das alles für mtl. nur 9,- € Mitgliedsbeitrag.**
- Über 4.000 Wuppertaler sind schon dabei. Und es werden immer mehr.



**hausundgrundwpt.de**  
Wuppertal-Barmen, An der Clefbrücke 2a  
Wuppertal-Elberfeld, Laurentiusstraße 9

**WUPPERTAL**  
Info 0202 25 59 50

**Mit solchen Anzeigen werben wir zurzeit in Heften und Zeitungen; bereits mit viel Erfolg. Zahlreiche Haus- und Grund-Eigentümer kommen als neue Mitglieder zu uns. hausundgrund wird dadurch deutlich stärker.**

Aber da geht noch was. Denn Immobilien-Eigentümer brauchen gerade

jetzt noch mehr Interessenvertretung. Unnötige Belastungen für privates Bauen und Modernisieren verlangen nach überzeugendem, fachlich fundiertem Widerspruch. Mitspracherechte bei der Gestaltung privater Bauvorhaben bedürfen neuer Möglichkeiten. Neue Politiker-Generationen finden zunehmend Spaß am Ausprobieren neuer Mietendeckelungen. Die Grundsteuer gerät mehr und mehr ins Blickfeld der Begierden jener, die unsere Städte überschulden und öffentliche Haushalte aus dem Ruder laufen lassen. Interessenvertretung tut Not. Mehr als je zuvor! Etwa 1 Mio. private Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Deutschland nutzen die kompetente Fachberatung bei rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Problemen mit der eigenen oder der vermieteten Immobilie und lassen ihre Interessen von hausundgrund vertreten.

Aber das müssen noch mehr Mitglieder werden. Dann würde hausundgrund noch durchsetzungsstärker. Und das wäre für alle Mitglieder und darüberhinaus von Vorteil.

Jeder, der ein neues Mitglied für hausundgrund in Wuppertal wirbt, profitiert selbst davon und bekommt zudem eine nützliche Prämie.

Alle Informationen dazu und eine Übersicht der Prämien sowie den Prämien-coupon finden Sie im Internet unter [www.hausundgrundwpt.de](http://www.hausundgrundwpt.de).

Das private Immobilieneigentum braucht Schutz und Stimme. Dafür steht hausundgrund. Jeder, der jetzt beiträgt, stärkt hausundgrund und somit sich selbst. Also, worauf warten?

Die Argumente, hausundgrund weiterzuempfehlen und andere von einer Mitgliedschaft bei hausundgrund zu überzeugen, liegen auf der Hand.



Wuppertaler Bühnen

10%  
Rabatt



Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG

5%  
Rabatt

**Behrens GmbH**

Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand

Sonder-  
konditionen

**ibs** IMMOBILIEN  
GRUPPE

Sonder-  
konditionen

**FASSADEN MELZEL**

Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GmbH  
Meisterbetrieb in der Innung seit 1968

10%  
Rabatt

**Lifta**

500/1000 €  
Nachlass

**VBL**

Ralf Zinzus Versicherungsmakler Bergisch Land

Sonder-  
konditionen

**B & E BAUELEMENTE GmbH**

10%  
Rabatt

**financial  
PARTNER**  
Versicherungsmakler GmbH

Sonder-  
konditionen

**STRÄTER**

vergünstigte  
Lieferung

**Das Lagerhaus Scholz**

Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

10%  
Rabatt



Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.

10%  
Rabatt

**ROLAND**

Der Rechtsschutz-Versicherer

Sonder-  
konditionen

Gerne beantworten wir Ihnen auch Fragen  
zur Roland Rechtsschutz-Versicherung.

**Barmenia**

Sonder-  
konditionen

Versicherungen rund ums Haus - Erdinc Özcan-Schulz [www.oezcan-schulz.de](http://www.oezcan-schulz.de)

Bei nebenstehenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebotsanfragen (bei Handwerkern) vorzulegen. Die genauen Bedingungen für die Rabattgewährung (z.B. auf welche Ware und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: [www.hausundgrundwpt.de](http://www.hausundgrundwpt.de).

# Vermieten & Verwalten



Bundesverfassungsgericht

## Entscheidung zur Mietpreisbremse

**Das Bundesverfassungsgericht hat sich erneut inhaltlich mit der Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse auseinandergesetzt. Zwar hat es die Verfassungsbeschwerde einer Vermieterin aus Berlin nicht zur Entscheidung angenommen. Mit seinem aktuellen Beschluss (1 BvR 183/25) wurde jedoch seine Entscheidung vom 18. Juli 2019 inhaltlich weiter konkretisiert und fortentwickelt.**

Nach Auffassung des Gerichts ist die Mietpreisbremse weiterhin geeignet und erforderlich, um ihre Ziele – insbesondere die Begrenzung von Mietpreissteigerungen sowie die Verhinderung von Gentrifizierung und Segregation – zu erreichen. Sie sei zudem verhältnismäßig.

Bei der Abwägung der betroffenen Be-

lange – des Eigentums als Sicherung der persönlichen Freiheit einerseits und des Eigentums in seinem sozialen Bezug andererseits – verfüge der Gesetzgeber über einen weiten Gestaltungsspielraum. Dieser Spielraum werde maßgeblich durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse geprägt. Der Gesetzgeber dürfe daher ausdrücklich die Situation auf angespannten Wohnungsmärkten berücksichtigen.

Gleichzeitig betont das Gericht jedoch eine verfassungsrechtliche Grenze: Die Eigentumsgarantie aus Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes wäre überschritten, wenn eine Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für Vermietende oder zu einer Substanzgefährdung der Immobilie führen würde. Damit bleibt formal eine Schutzlinie bestehen.

### **Schutzlinie wird niedrig angesetzt**

Allerdings setzt das Gericht diese Grenze faktisch niedrig an. Selbst wenn sich die ortsübliche Vergleichsmiete durch regulatorische Eingriffe von den am freien Markt erzielbaren Mieten (Marktmieten) entfernt, bleibt sie nach Auffassung des Gerichts weiterhin grundsätzlich marktorientiert.

Ziel der Mietregulierung sei es gerade, Preisspitzen abzuschneiden und dämpfend auf die Mietentwicklung einzuwirken. Die ortsübliche Vergleichsmiete orientiere sich über den sechsjährigen Betrachtungszeitraum am Marktgeschehen, sodass die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung regelmäßig sichergestellt sei. Auch erlaube die Mietpreisbremse schließlich einen zehn-



© Foto: Thomas Reimer/stockadobe.com

## Fazit: Was das für Vermieter bedeutet

„Der Beschluss macht deutlich: Die verfassungsrechtliche Hürde für staatliche Eingriffe in die Miethöhe liegt niedriger als viele Eigentümer gehofft haben dürften. Das Bundesverfassungsgericht hält auch spürbare wirtschaftliche Belastungen für zumutbar – selbst dann, wenn die erzielbare Miete deutlich unter dem frei am Markt möglichen Niveau liegt. Die Grenze ist nach Auffassung des Gerichts erst dann erreicht, wenn die Regulierung dauerhaft zu Verlusten führt oder die Substanz der Immobilie gefährdet wird. Das bedeutet im Umkehrschluss: Solange laufende Kosten gedeckt sind und kein struktureller Dauerverlust nachweisbar ist, gelten auch deutliche Renditeeinbußen als hinnehmbar.

Gerade für Vermieter, die ihre Immobilie kreditfinanziert haben, ist das von erheblicher Bedeutung. Denn Zins- und Tilgungsleistungen sind unabhängig von der Miethöhe zu bedienen. Sinkt die erzielbare Miete durch regulatorische Vorgaben, kann dies die Kalkulation empfindlich treffen. Das Gericht erkennt diese Belastung zwar an, bewertet sie aber grundsätzlich als verfassungsrechtlich zulässig.

Der Beschluss dürfte zudem die politischen Rufe nach einer Entfristung der Mietpreisbremse verstärken. Rechtlich erscheint dies nun möglich, solange von den Ländern regelmäßig die Angespanntheit des Wohnungsmarktes in einzelnen Gemeinden festgestellt wird. Auch weitere preisrechtliche Eingriffe sind denkbar.

Ökonomisch bedeutet dies jedoch eine weitere Verstetigung regulatorischer Unsicherheit. Die Mietpreisbremse selbst setzt keine Anreize für zusätzlichen Neubau oder Investitionen in den Wohnungsbestand. Im Zusammenspiel mit zahlreichen weiteren mietrechtlichen Eingriffen der vergangenen Jahre verfestigt sich vielmehr ein Vertrauensverlust, der Investitionsentscheidungen im Wohnungsmarkt zunehmend belastet.

Für alle Wohnungssuchenden wird die Suche dadurch nicht einfacher. Die Lage dürfte sich weiter zuspitzen.“



© Jens Olfemann

prozentigen Aufschlag, der sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete selbst erhöhend auswirke.

### Vermieter müssen Regulierung hinnehmen – auch zukünftig

Damit können im Einzelfall durchaus spürbare Einkommenseinbußen verbunden sein, die zum Beispiel Vermieter mit kreditfinanzierten Immobilien wirtschaft-

lich hart treffen können.

Das Gericht stellt klar, dass den Interessen der Eigentümer die Interessen der Wohnungssuchenden sowie das Sozialstaatsprinzip gegenüberstehen. Die angespannte Marktlage rechtfertigt eine entsprechende Regulierung.

Auch weitere Verlängerungen der Mietpreisbremse seien nicht unangemessen. Die Länder müssten im Rahmen

der Verordnungsermächtigung jeweils prüfen, ob Geeignetheit, Erforderlichkeit und Zumutbarkeit weiterhin gegeben sind. Ein Vertrauen darauf, dass die Mietpreisbremse nur befristet gilt, sei nicht schutzwürdig.

Inka-Marie Storm  
Chefjustiziarin

### Schüco – Lösungen rund um's Haus

**STRÖTER**  
MEISTERBETRIEB

In der Graslake 20a · 58332 Schwelm  
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5  
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de



EIGENE HERSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER

Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten.  
Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen  
stehen für allererste Qualität.

**SCHÜCO**



# Diskriminierung bei der Wohnungsvermittlung

**Der Bundesgerichtshof (BGH) stellt mit Urteil vom 29. Januar 2026 (I ZR 129/25) klar: Ein vom Vermieter eingeschalteter Makler, der über Besichtigungstermine oder die Auswahl von Mietinteressenten entscheidet, unterliegt selbst dem Benachteiligungsverbot des Allgemeinen Gleichstellungsgesetzes (AGG) und haftet bei diskriminierendem Verhalten auf Entschädigung.**

Eine Wohnungssuchende hatte sich mehrfach über ein Onlineportal um Besichtigungstermine beworben. Die Bewerbungen enthielten identische Angaben zu Einkommen, Berufstätigkeit und Haushaltsgröße und unterschieden sich allein im verwendeten Namen. Unter ihrem pakistanischen Namen erhielt sie Absagen, während Bewerbungen unter deutsch klingenden Namen wie „Schmidt“ oder „Spieß“ zu Zusagen führten. Entsprechende Vergleichsanfragen von Familienangehörigen mit pakistanisch klingenden Namen blieben ebenfalls erfolglos. Die Zu- und Absagen erfolgten jeweils durch einen Mitarbeiter eines Immobilienmaklers.

## Benachteiligung wegen ethnischer Herkunft

Der BGH bestätigt eine unmittelbare Benachteiligung wegen der ethnischen Herkunft und stellt klar, dass das Benachteiligungsverbot bereits im Stadium der Wohnungsvermittlung greift. Schon die Entscheidung über die Vergabe von Besichtigungsterminen

ist Teil der Vertragsanbahnung und fällt damit in den sachlichen Anwendungsbereich des AGG. Die systematische Ungleichbehandlung identischer Bewerbungen allein anhand des Namens begründet ausreichende Indizien für eine Diskriminierung. Die von der Klägerin eingesetzten Vergleichsanfragen wurden als zulässiges

Testing-Verfahren anerkannt. Der Makler konnte keine sachlichen Gründe für die unterschiedliche Behandlung darlegen.

## Makler haftet

Der BGH betont, dass auch der mit der Auswahl von Mietinteressenten betraute Makler selbst Adressat des Benachteiligungsverbots ist. Überträgt der Vermieter ihm diese Entscheidungskompetenz, haftet der Makler eigenständig nach

dem AGG. Die zugesprochene Entschädigung in Höhe von 3.000 Euro hielten die Richter für angemessen. Für private Haus- und Wohnungseigentümer bedeutet die Entscheidung vor allem Rechtssicherheit: Wer einen Makler mit der Auswahl von Mietinteressenten beauftragt, darf grundsätzlich darauf vertrauen, dass dieser die gesetzlichen Vorgaben des AGG kennt und einhält. Die Verantwortung für eine diskriminierungsfreie Auswahl trifft in diesem Fall primär den handelnden Makler.

Luisa Peitz  
Referentin Recht

## Hinweis

Der Gesetzgeber hat im AGG für das Mietrecht eine besondere Unterscheidung zwischen dem Mietvertrag als „Massengeschäft“ und dem Mietvertrag eines Vermieters, der nicht mehr als 50 Wohnungen zu vermieten hat, vorgesehen. Je größer das persönliche Interesse des Vermieters ist, besonders pas-

sende Mieter zu finden, desto geringer wird das Diskriminierungspotenzial bewertet.

Bei Wohnungen in Mietobjekten, die der Vermieter oder nahe Angehörige von ihm selbst bewohnen, darf die Auswahl individueller sein. Beispiel: Sucht der Vermieter im Haus seiner betagten Mutter bevorzugt ältere Mieter, ist das keine rechtswidrige Benachteiligung junger Mietinteressenten.



# Gemeinsam finanzieren

© Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com

## Finanzierung von Sanierungen in der GdWE

# Kreditaufnahme mit Restschuld – welche Spielräume bestehen

**Energetische Modernisierungen, Brandschutz, Schadstoffsanierung oder die Erneuerung technischer Anlagen können für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) erhebliche Kosten verursachen. Nicht jede Maßnahme ist existenzbedrohend teuer – doch selbst mittlere Investitionen stellen viele Eigentümer vor die Frage, wie sich das finanzieren lässt. Besonders umstritten ist dabei, ob die GdWE langfristige Darlehen mit Restschuld aufnehmen darf.**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte bereits im Jahr 2015 (V ZR 244/14) klargestellt, dass eine starre Beschränkung auf kurzfristige Kredite nicht besteht. Auch langfristige und höhere Darlehen können ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Entscheidend ist eine sorgfältige Einzelfallabwägung. Zu berücksichtigen sind insbesondere Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahme, vorhandene Rücklagen, mögliche Sonderumlagen, die Belastbarkeit der Eigentümer sowie die konkreten Kreditkonditionen. Auch Modelle mit zehnjähriger Zinsbindung und anschließender Restschuld können grundsätzlich rechtlich zulässig sein.

### Beschlussfassung muss detailliert sein

Voraussetzung ist jedoch eine transparente Beschlussfassung. Der Beschluss muss Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinssatz, Tilgungsstruktur und ausdrücklich das Risiko einer Anschlussfinanzierung benennen. Die Eigentümer müssen erkennen können, welche wirtschaftlichen Folgen – einschließlich möglicher Nachschusspflichten – entstehen können. Werden diese Anforderungen eingehalten, bestehen nach aktueller Rechtsprechung keine grundsätzlichen Anfechtungsrisiken allein wegen eines Restschuldmodells. Für Förderbanken und Eigentümer bedeutet das: Gemeinschaftliche Darlehen mit längeren Laufzeiten sind rechtlich möglich, sofern Transparenz und Dokumentation gewahrt sind.

### Hilfestellung bei der Finanzierung

Gerade weil viele GdWE vor komplexen Finanzierungsentschei-

dungen stehen, wird die praktische Ausgestaltung solcher Modelle zunehmend professionalisiert. Das Forschungsprojekt WEG-weiser der Deutschen Energie-Agentur (dena) greift diese Fragen gezielt auf. Neben rechtlichen Rahmenbedingungen werden dort insbesondere Finanzierungsinstrumente, Kreditmodelle, Fördermechanismen sowie Anforderungen an Beschlussprozesse systematisch aufbereitet. Der WEG-Praxisguide bietet hierzu konkrete Hinweise für die Finanzierung – von der Kombination aus Rücklage, Sonderumlage und Darlehen bis zur Einbindung öffentlicher Förderprogramme.

Den WEG-Praxisguide finden Sie unter:  
**[hausund.co/46pdrSc](https://hausund.co/46pdrSc)**



Die Rechtslage eröffnet also bereits erhebliche Spielräume. Entscheidend bleibt jedoch: Eine sorgfältige wirtschaftliche Prüfung, transparente Beschlüsse und eine strukturierte Finanzierungs-konzeption sind Voraussetzungen dafür, dass notwendige Maßnahmen in der GdWE nicht an der Liquidität scheitern.

Luisa Peitz  
Referentin Recht

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Seit 1885<br/><b>HAPPE</b><br/>TÜV gepr. Fachbetrieb<br/>§ 19 I WHG</p> | <p><b>Tankreinigung · Tankschutz<br/>Demontage<br/>Heizungsbau</b></p> <p>42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46</p> |
|  <p><b>Heizöl</b></p>                                                       | <p><b>Telefon: 02 02-60 28 43<br/>Notdienst 01 71-2 61 20 16</b></p>                                                |



Zulässigkeit von Umbauten im Keller

## Auf die tatsächliche Nutzung kommt es an

**Einer Nutzungsänderung geht oftmals eine bauliche Veränderung voran. Sie ist also das erste allgemein sichtbare Signal, dass etwas passieren wird. Aber nicht allen Wohnungseigentümern sind Änderungen willkommen. Daher wollen viele auch direkt gegen die Baumaßnahme vorgehen, um ungewünschte Veränderungen gleich im Keim zu ersticken.**

Dass dies nicht der richtige Weg ist, hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 10. Oktober 2025 (V ZR 192/24) aufgezeigt. Denn oftmals ist der Umbau rechtmäßig, aber eine spätere Nutzungsänderung unzulässig. Ein Vorgehen gegen den Umbau ist dann zum Scheitern verurteilt.

### Der Fall

In einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), bestehend aus drei Wohnungen, wurden in der Vergangenheit im Zuge einer Änderung der Teilungserklärung zwei Wohnungen Sondernutzungsrechte an Kellerräumen zugewiesen. Der eine Wohnungseigentümer baute dort eine Toilette ein, während der andere sich ein Bad, Heizkörper und einen Kabelanschluss einbauen ließ. Diese Änderungen ließen sie sich nachträglich in einer Eigentümerversammlung gestatten. Der Eigentümer der Wohnung ohne zugewiesene Sondernutzungsrechte focht diesen Beschluss an. Er vertrat die Ansicht, dass die Umbauten Nutzungen erlaubten, die im Widerspruch zur festgelegten Nutzung als

Kellerräume ständen und somit nicht genehmigt werden dürften.

### Umbau zulässig ...

Die BGH-Richter wiesen das Anliegen des Wohnungseigentümers zurück. Bei den Umbauten handele es sich um bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die aber keine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage darstellen und auch keinen Wohnungseigentümer unbillig benachteiligen. Sie eröffneten zwar die Möglichkeit, die Räumlichkeiten entgegen der vereinbarten Zweckbestimmung („Kellerräume“) auch zu unzulässigen Wohnzwecken zu nutzen. Dies führe aber nicht dazu, dass die Gestattung der Umbauarbeiten angefochten werden könne. Denn auch eine insoweit zulässige Nutzung als Hobbyraum sei möglich, soweit diese nicht mehr störe als eine Nutzung als Lagerfläche. Der Wohnungseigentümer könne daher die Gestattung der Umbauarbeiten nicht anfechten.

### ... aber Schutz vor unzulässiger Nutzung

Sollte später jedoch eine unzulässige Nutzung für Wohnzwecke erfolgen, könnte der Wohnungseigentümer verlangen, dass die GdWE eine entsprechende Nutzung untersage. Das Gleiche gilt, wenn bei der zulässigen Nutzung als Hobbyraum eine nicht mehr hinnehmbare Lärmbelästigung entstände.

Gerold Happ

Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

### Praxistipp

„Wohnungseigentümer müssen also immer zwischen den baulichen Maßnahmen und einer späteren Nutzung unterscheiden. Solange die Umbauten auch noch eine zulässige Nutzung ermöglichen, können sie zulässig sein. Eine mögliche, aber unzulässige

Nutzung kann aber später untersagt werden. Insoweit sollten sich auch Eigentümer, die eine bauliche Veränderung betreiben, vorher gut überlegen, ob ihre geplante Nutzung zulässig ist. Ansonsten laufen sie in die Falle, dass sie für den Umbau bezahlen, diesen aber nicht wunschgemäß nutzen können.“

# HAUS & LEBEN





Wohnzimmer im Grünen

## Im Sommer ein Zimmer mehr

**Kaum steigen im Frühjahr die Temperaturen, zieht es viele Menschen auf die Terrasse oder in den Garten. Neben einem lauschigen Platz zum Essen gehört spätestens seit der Corona-Pandemie für viele das Wohnzimmer im Grünen dazu. Denn wie drinnen gilt auch draußen: Irgendwann will man vom Esstisch aufstehen und es sich auf dem Sofa gemütlich machen. Ganz besonders dann, wenn man mit Familien oder Freunden noch länger zusammensitzt.**

Damit das Outdoor-Wohnzimmer auch tatsächlich zu einem echten Wohlfühlort wird, gilt es, ein paar Dinge zu beachten. Dazu zählen Licht- und Windverhältnisse, aber auch die Frage, ob das lauschige Plätzchen im Grünen eher als ruhige und vor fremden Blicken geschützte Rückzugsoase oder vor allem als geselliger Treffpunkt gedacht ist. Je nach Platzverhältnissen kann so ein grünes Wohnzimmer dann direkt am Haus oder aber etwas abseits – etwa um einen Feuerplatz – gestaltet werden.

### **Drinne und Draußen aus einem Guss**

Wichtig dabei ist, dass Haus und Garten immer als Ganzes gesehen werden und Form und Materialien gut zueinanderpassen. Das fängt beim Boden an und geht bis hin zu Möbeln und Lampen. Doch wo auch immer der Lounge-Bereich draußen gestaltet wird, es braucht stets einen festen Untergrund. Der kann zum Beispiel aus Steinplatten, Fliesen, Holz oder Kies bestehen. Ganz wichtig: Das Regenwasser muss gut abfließen können. Wird der Lounge-Bereich von Anfang an mit eingeplant, sollte man an eine mögliche Markise oder Pergola und elektrische

Anschlüsse denken. Aber auch später lassen sich mit oder ohne Gartenarchitekten noch echte Wohlfühlöasen schaffen. Je nachdem kann dieser Außenbereich durch Mauern, Hecken oder anderweitig vor Wind oder neugierigen Blicken geschützt werden.

### **Modulare Möbel besonders geeignet**

Das Mobiliar für draußen ist heute so komfortabel wie das für drinnen. Das spiegelt sich auch in Sachen Qualität und Langlebigkeit wider. Und das lässt sich der eine oder andere durchaus etwas kosten. Gewählt werden gerne leichte und flexible Sitzmöbel: modulare Sessel und Sofas etwa, die sich für verschiedene Bedürfnisse und Anlässe individuell zusammenstellen lassen und zum jeweiligen Ort passen. Ein Schaukel- oder Liegestuhl, Ohrensessel oder ein sogenanntes Daybed können schöne Ergänzungen sein. Dazu gehören Beistelltische aus Kunststoff, Holz oder Keramik.

Als Materialien für das Outdoor-Wohnzimmer eignen sich für die Gestelle Holz, Metall oder auch Kunststoff. Bei der Materialauswahl sollte der Standort beachtet werden. Für einen überdachten Lounge-Bereich eignen sich etwa Holzmöbel eher als unter freiem Himmel.

### **Metallgestelle in allen Farben**

Holzmöbel, etwa aus Teak oder Iroko, punkten durch ihr natürliches Aussehen. Sie bedürfen allerdings auch der regelmäßigen Pflege, damit sie länger schön bleiben.

Eine etwas günstigere Variante sind Sofas und Sessel aus Kunststoff. Daneben gibt es pulverbeschichtete Metallgestelle wie aus Stahl und leichtem Aluminium. Sie haben den Vorteil, dass sie



© Foto: slavun/stock.adobe.com

sehr langlebig sind. Für eine leichtere Anmutung sorgen bei manchen Herstellern auch Lehnen aus einem Geflecht von Kordeln oder Bändern aus Kunstfaser.

Auch Kissen und Bezüge sind heute oft genauso bequem wie die für den Innenbereich und fühlen sich selbst als witterungsbeständige Kunstfaser mit UV-Schutz so sanft wie ein Naturmaterial an. Daneben sind die Bezüge abnehm- und waschbar und eignen sich so für Groß und Klein. Im Winter sollten die Möbel unter einem Regencover verschwinden und die Kissen am besten im Haus verstaut werden.

### Farbige Akzente mit Accessoires

Mit Blick auf die Farben stehen natürliche Töne im Vordergrund. Farbige Akzente werden mit Accessoires wie kleineren Kissen oder wetterfesten Teppichen gesetzt. Letztere sorgen dabei nicht nur für Gemütlichkeit, sie grenzen den Lounge-Bereich auch optisch ab.

Wie in den Innenräumen gehören je nach Geschmack auch die entsprechenden Pflanzen zum Wohnzimmer im Grünen. Möglich ist auch die Installation eines kleinen Brunnens, der mit seinem sanften Geplätscher für Entspannung sorgt.

Für eine behagliche Atmosphäre am Abend ist darüber hinaus die richtige Beleuchtung entscheidend. Fest installierte Leuchten oder flexible Akku-Leuchten können für eine gemütliche Stimmung sorgen, die an schöne Urlaubstage erinnert.

Karin Birk  
Freie Autorin

**Dirk Hünninghaus®**

## SCHIMMEL? NASSE WÄNDE? FEUCHTE KELLER?

Wir lösen das Problem.  
Schnell, zuverlässig, dauerhaft.

[WWW.HUENNINGHAUS.COM](http://WWW.HUENNINGHAUS.COM)

Horather Schanze 4  
42281 Wuppertal  
Tel: 0202-785520

# 50

JAHRE  
ERFAHRUNG

Ulf

**Schuchhardt  
BAUGESCHÄFT**

- Renovierung**
- Außenisolierung**
- Kellersanierung**
- Durchbruch**
- Instandhaltung**

Baugeschäft Ulf Schuchhardt GmbH & Co. KG | 42369 Wuppertal | Tel. 02 02 / 467 03 30  
[info@schuchhardt-bau.de](mailto:info@schuchhardt-bau.de) | [www.renovieren-sanieren-wuppertal.de](http://www.renovieren-sanieren-wuppertal.de)

## DAS DACH DER ZUKUNFT

### ENERGETISCHE DACHSANIERUNG

SCAN HERE

### PREMIUM PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

## WWW.MAGERDACH.DE

## 0202 47 32 43

### BÜRO & AUSSTELLUNG

HÄNDELER STR. 49-49A
42349 WUPPERTAL

# Zimmer frei

## Raum für gute Versammlungen

- Mitten in Wuppertal-Barmen.
- Geeignet u.a. für Eigentümer-Versammlungen, Seminare oder Besprechungen.
- Ideal für bis zu 20 Teilnehmer.
- Sehr günstige Raummiete: Nur 50 € (für Mitglieder) bzw. 70 € (für Nichtmitglieder).

- Getränke auf Wunsch und zu günstigen Preisen.
- Einfach anfragen.

Haus & Grund

WUPPERTAL

Haus und Grund, An der Clefbrücke 2a, Wpt.-Barmen  
[www.hausundgrundwpt.de](http://www.hausundgrundwpt.de) · Info 0202 25 59 50

## Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)

# Koalition schafft Heizungsgesetz ab: Mehr Entscheidungsfreiheit für Eigentümer

Die Koalitionsfraktionen von CDU/CSU und SPD haben sich Ende Februar 2026 auf Eckpunkte für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) verständigt. Das bisherige Heizungsgesetz wird abgeschafft. Die bürokratischen und kleinteiligen Regelungen der jüngsten Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden damit gestrichen, so auch die 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien. Für Eigentümer ist das ein wichtiger Kurswechsel.

An dem Ziel, dass neue Heizungen in Zukunft überwiegend CO<sub>2</sub>-frei betrieben werden, wird weiterhin festgehalten. Das GMG wird die derzeitigen Regelungen des GEG ablösen und noch vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten – also noch bevor in großen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern die 65-Prozent-Pflicht für neue Heizungen nach dem bestehenden GEG wirksam wird. Die wichtigsten Regelungen für Eigentümer im Überblick:

### 1. Abschaffung der 65-Prozent-Regel

Es gibt künftig keine pauschale Pflicht mehr, neue Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie zu betreiben und keine generellen Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten. Die

betreffenden §§ 71 bis 71p sowie § 72 GEG werden gestrichen. Bedeutung: Mehr Entscheidungsfreiheit und weniger starre Vorgaben.

### 2. Keine Austauschpflicht für funktionierende Heizungen

Bestehende Heizungen dürfen weiter betrieben werden. Das neue Gesetz soll keine Pflicht zum Austausch funktionsfähiger Anlagen enthalten.

Bedeutung: Bestehende Anlagen (auch Standardheizungen) dürfen weiterhin betrieben werden.

### 3. Freie Wahl beim Heizungstausch

Beim Austausch entscheidet der Eigentümer über die Heizungsart. Zulässig bleiben Wärmepumpe, Fernwärme, Hybridmodelle, Biomasse- sowie Gas- und Ölheizungen. Wer sich künftig für eine neue Gas- oder Ölheizung entscheidet, muss ab 1. Januar 2029 mindestens 10 Prozent klimafreundlichen Brennstoff nutzen.

Der Anteil wird in drei Schritten bis 2040 weiter erhöht (sogenannte Bio-Treppe).

Für den Bio-Anteil fällt kein CO<sub>2</sub>-Preis an. Bedeutung: Technologieoffenheit bleibt erhalten. Fossile Heizungen bleiben zulässig, werden aber schrittweise grüner.



#### 4. Grüngas- und Grünölquote

Ab 2028 werden Inverkehrbringer zum anteiligen Einsatz von klimafreundlichen Gasen und Heizölen verpflichtet. Dazu zählen Biomethan, grüner, blauer, oranger und türkiser Wasserstoff, Wasserstoffderivate sowie synthetisches Methan und Bioöl. Diese Grüngas-/Grünölquote wird auf die Bio-Treppe angerechnet. Ziel sind zusätzliche Emissionsminderungen im Gebäudebereich.

Bedeutung: Regulierung verlagert sich stärker auf Anbieterseite.

#### 5. Schutz von Mietern, Stärkung der Fernwärme

Es soll eine Regelung gegen überhöhte Nebenkosten durch unwirtschaftliche Heizungen geben. Fern- und Nahwärme werden klimafreundlich aus- und umgebaut. Zugleich sollen Preistransparenz und Verbraucherschutz gestärkt werden. Dazu wird die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) novelliert und eine für Fernwärmeunternehmen verpflichtende Preistransparenzplattform eingerichtet. Das Kostenneutralitätsgebot des § 556c im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit der Wärmelieferverordnung wird angepasst. Damit sollen die Umstellung vermieteter Bestandsgebäude auf Wärmelieferung ermöglicht und Mieter langfristig vor unangemessenen Heizkosten geschützt werden. Bedeutung: Wirtschaftlichkeit bleibt ein zentraler Maßstab.

#### 6. Vereinfachte kommunale Wärmeplanung

Die Wärmeplanung bleibt bestehen, wird aber für Kommunen bis 15.000 Einwohner deutlich vereinfacht. Der Aufwand soll durch weniger Datenverarbeitung auf 20 Prozent der bisherigen Anforderungen reduziert werden. Die Wärmeplanung wird vom Heizungsrecht entkoppelt.

#### 7. Förderung bleibt bestehen

Die Finanzierung der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG), worunter auch die Heizungsförderung fällt, ist bis mindestens 2029 gesichert. Die Bundesförderung effiziente Wärmenetze (BEW) wird gesetzlich geregelt und aufgestockt. Dies soll den Bau und die Dekarbonisierung von Wärmenetzen unterstützen und Verbraucherpreise entlasten.

#### Kommentar

„Mit dem geplanten Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) werden zentrale Fehlanreize der letzten GEG-Novelle korrigiert. Eigentümer erhalten Planungssicherheit und Entscheidungsfreiheit zurück. Dass private Eigentümer sich ihrer Verantwortung für mehr Klimaschutz bewusst sind und es dafür keines Zwangs bedarf, zeigen nicht zuletzt die gestiegenen Absatzzahlen bei den Wärmepumpen gegenüber den Gasheizungen im vergangenen Jahr. Gleichzeitig bleibt abzuwarten, wie sich die Grüngas- und Grünölquote sowie die Bio-Treppe auf Brennstoffpreise auswirken. Hier besteht die Gefahr künftig steigender Brennstoffkosten. Haus & Grund wird sich im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür einsetzen, dass Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit für private Eigentümer gewahrt bleiben.“



© Jens Oellermann

#### 8. Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie

Die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) wird eins zu eins umgesetzt, ohne neue gebäudeindividuelle Sanierungspflichten für Wohngebäude im Bestand auszulösen. Ab 2030 gilt für Neubauten ein Nullemissionsstandard. Die nationalen Gebäudeeffizienzklassen der Energieausweise werden entsprechend den europäischen Vorgaben bis Ende 2029 harmonisiert.

#### Zeitplan

Die Eckpunkte dienen dem Bundeswirtschafts- (BMWE) und Bundesbauministerium (BMWSB) als Basis für die Erstellung des Gesetzentwurfes. Dieser soll bis Ostern vom Bundeskabinett beschlossen werden und das neue GMG vor dem 1. Juli 2026 in Kraft treten.

Corinna Kodim

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Tischlerei **FormSchön** Frank Sauerborn  
Industriestr. 38 | 42327 Wuppertal  
Tel. 0202 / 738 83 75 | Mobil 0177 / 740 26 22  
sauerborn.formschoen@handwerk.org | www.tischler-fs.de

**Irmgard Presia**  
Sanitär- und Heizungsbaumeisterin  
Auf dem Brahm 5 · 42281 Wuppertal  
Telefon 02 02/62 88 07  
Telefax 02 02/62 88 08  
Mobil 01 71/7 72 04 53  
E-Mail irmgard-presia@t-online.de  
Internet www.irmgard-presia-sanitaer.de

**ORTMEIER**  
Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt  
• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen  
Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal  
Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld  
☎ 0202/424912 • kontakt@heizung-ortmeier.de

**STÖRTE**  
GmbH & Co. KG  
Bauunternehmung  
Seit 80 Jahren Ihr Partner für  
Neubau und Reparaturen

- Ausschachtung
- Betonbau
- Fliesenarbeiten
- Kleincontainerservice
- Mauerwerksbau
- Wärmedämmung
- Innen- und Außenputzarbeiten
- Balkonsanierung
- Estricharbeiten
- Kellersanierung
- Kranservice
- Trockenbau

Am Heynenberg 26 · Tel. 0202/46 47 06 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

# Service bei hausundgrund

## Verträge & sonstige Formulare Preis €: neu mit 19%

|                                                          | Nichtmitglieder | Mitglieder |
|----------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| ■ Wohnungsmietvertrag <i>Auflage 08/24</i> .....         | 7,50            | 4,30       |
| ■ Garagen/Stellplatz-Mietvertrag <i>Aufl. 7/20</i> ..... | 3,50            | 2,10       |
| ■ Gewerblicher Mietvertrag <i>Auflage 11/22</i> .....    | 11,00           | 5,20       |
| ■ Mieterhöhungserklärung .....                           | 4,50            | 3,00       |
| ■ Hausbuch (Buchführungsheft) .....                      | 13,00           | 7,50       |
| ■ Miet- u. Pachtvertrag für Gartenland .....             | 5,50            | 2,40       |
| ■ Winterdienstkarte .....                                | 3,50            | 1,20       |
| ■ Wohnungsübergabeprotokoll .....                        | 4,50            | 2,40       |
| ■ Selbstauskunft .....                                   | 4,50            | 2,40       |
| ■ Mietaufhebungsvereinbarung .....                       | 4,50            | 2,40       |
| ■ Ratenzahlungsvereinbarung .....                        | 7,50            | 5,50       |
| ■ Vereinbarung Solaranlage .....                         | 11,00           | 5,50       |

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

Eine große Auswahl an Literatur rund um Vermieter- und Mieterrecht finden Sie zur Bestellung unter [www.hausundgrundwpt.de](http://www.hausundgrundwpt.de)

## Leistungen von Haus & Grund

Die **Mitglieder unseres Vereins** werden von uns im vorgerichtlichen Raum in allen Fragen „Rund um Haus und Grundstück“ durch Telefonauskunft oder im persönlichen Termin beraten und betreut. Hierzu gehört die umfassende **Rechtsberatung durch Volljuristen** insbesondere auf folgenden Gebieten:

- **Mietrecht**
- **Wohnungseigentum**
- **Grundstücksrecht**
- **Nachbarrecht**

## Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

- Erstellen von **Schriftverkehr** und **Betriebskostenabrechnungen**
- Fertigen von Mieterhöhungen und Kündigungen von Mietverhältnissen
- Abfrage Solvenz der Mietinteressenten über die Creditreform

# Serviceleistungen

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund-Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

## Energieberatung

- Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber..... **46,41 €**
- Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam.-Haus..... **307,02 €**  
Für jede weitere Etage..... **89,25 €**
- Beantragung von KfW Förderprogrammen ..... **3,0 % von der Beantragungssumme**
- Energieberatung bei Haus und Grund..... **kostenfrei**
- Energieberatung vor Ort..... **pauschal 101,15 €**

## Serviceleistungen Handwerk

- Handwerkerberatung bei Haus und Grund..... **kostenfrei**
- Handwerkerberatung vor Ort..... **65,45 €**

## Serviceleistungen Immobilien

- Vermietung von Wohnungen ..... **2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer**
- Verkauf..... **kostenfrei**
- Wertermittlung Immobilie  
Nach Ertragswertverfahren ..... **101,15 €**  
Nach Sachwertverfahren  
inkl. Kurzgutachten ..... **291,55 €**
- Wohnungsab- und -übergaben  
inkl. Protokoll und Fotodokumentation..... **220,15 €**

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19%.  
Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Preise nur für Haus und Grund-Mitglieder gelten und ihnen von dem Kooperationspartner in Rechnung gestellt werden.

## Kontaktaufnahme unter:

T (02 02) 2 55 89 25 | Fax (02 02) 2 55 89 15 | [hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag](mailto:hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag)

# Rezensionen

**Bielefeld / Christ / Sommer**

## Der Wohnungseigentümer

### Ratgeber zum Wohnungseigentum

Es sind bereits mehrere Jahre seit der umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (kurz „WEMoG“ genannt) hat das Wohnungseigentumsgesetz grundlegend reformiert. Zahlreiche Probleme wurden damit gelöst, jedoch auch neue – bislang ungelöste – Probleme für die Praxis geschaffen. In gewohnter Weise behandelt „Der Wohnungseigentümer“ als Ratgeber zum Wohnungseigentum zahlreiche wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Dabei werden häufig auftretende Unsicherheiten z.B. betreffend bauliche Veränderungen, zu Wohnungseigentümerversammlungen, zu den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters, aber auch zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan ausführlich und praxisorientiert geklärt. Mit zahlreichen „ABC-Listen“, Hinweisen und Beispielen erleichtert „Der Wohnungseigentümer“ das schnelle Auffinden von Einzelfragen und gewährleistet dem Leser damit eine sichere Behandlung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes. Wie schon in der Vergangenheit soll die hier in überarbeiteter und aktualisierter Fassung vorliegende 11. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum“ als bewährter Wegweiser und Helfer bei der Klärung neuer, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.

**Autoren:** Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld, Experte für WEG-Recht,  
Thomas Christ, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Michael Sommer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,



**69,90 Euro**

inklusive MwSt.,  
zzgl. 6,00 Euro Versandkosten  
**ISBN: 978-3-96434-035-1**  
11., neu bearbeitete  
Auflage 2023

### Mieter überließ Objekt einem Dritten zur alleinigen Nutzung

## Wohnung abgegeben

Ein Mieter bewohnte eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Mit Genehmigung der Eigentümerin nahm er seinen Neffen bei sich auf. Aber wie sich nach einiger Zeit herausstellte, war der eigentliche Mieter nach einiger Zeit komplett aus der Wohnung ausgezogen und hatte sie dem Neffen zur alleinigen Nutzung überlassen. Eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt bestätigte das. Doch dieses Verhalten war nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht rechtmäßig. Die Eigentümerin habe ein schützenswertes Interesse daran, dass ihr nicht auf diese Weise ein neu-

er Vertragspartner aufgedrängt werde, hieß es im Urteil. Daran ändere auch das Verwandtschaftsverhältnis zwi-

schen beiden Männern nichts.  
(Amtsgericht Frankfurt, Aktenzeichen 33093 C 422/24)



# Geschäftszeiten

## Barmen

Tel. 02 02 | 25 59 50

Fax 02 02 | 25 59 54

E-mail: [info@hausundgrundwpt.de](mailto:info@hausundgrundwpt.de)

## Elberfeld

Tel. 02 02 | 2 55 95 22

Fax 02 02 | 94 67 98 98

Montag 8.15 – 13.00 | 14.00 – 16.30

Dienstag u. Donnerstag 8.15 – 13.00 | 14.00 – 18.00

Freitag 8.15 – 13.00

*Mittags von 13.00 bis 14.00 Uhr geschlossen. In der Zeit von 12.00 bis 15.00 Uhr sind die Beratungsstellen telefonisch nicht erreichbar.*

# Telefonauskunft

(für Barmen und Elberfeld)

Mo., Di., Mi. 8.30 - 10.00 Uhr, Do., Fr. 8.30 - 11.00 Uhr  
(Für kurze knappe Fragen ohne Einsichtnahme in Unterlagen)

# Beratungen

(nur in den Beratungsstellen nach Terminvereinbarung). Keine Telefonauskunft.

## Barmen

Frau Kessel: Montag nach Terminabsprache  
Donnerstag 15.00 – 17.00 Uhr

Herr Schleemann: Montag 10.00 – 12.00  
Dienstag 10.00 – 12.00 u. 15.00 – 17.00  
Mittwoch nach Terminabsprache  
Donnerstag 15.00 – 17.00

## Elberfeld

Frau Heindl: Dienstag 10.00 – 12.30

Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nur nach gesonderter Terminabsprache möglich.

# Impressum

## Herausgeber:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein  
in Wuppertal u. Umgebung e.V.,  
Vorsitzender: Hermann Josef Richter

## Beratungsstelle Barmen:

An der Clefbrücke 2a | 42275 Wuppertal  
Tel. (02 02) 25 59 50 | Fax (02 02) 25 59 54  
[info@hausundgrundwpt.de](mailto:info@hausundgrundwpt.de)

## Beratungsstelle Elberfeld:

Carl Bremme Haus | Laurentiusstr. 9 | 42103 Wuppertal  
Tel. (02 02) 2 55 95 22 | Fax (02 02) 94 67 98 98

## Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise:

Verlag Ronsdorfer Wochenschau e.K.  
Inh. Jürgen Körschgen  
Lüttringhauser Str. 23 | 42369 Wuppertal  
[info@row-verlag.de](mailto:info@row-verlag.de) | Tel. (02 02) 69 87 69 – 0

## Konzeption:

Andrea Wastl, Hans-Hermann Lücke

## Grafik und Gestaltung:

Verlag Ronsdorfer Wochenschau

## Redaktion:

Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein  
in Wuppertal u. Umgebung e.V.  
Geschäftsführerin: Ass. jur. Silke Kessel  
An der Clefbrücke 2a | 42275 Wuppertal  
Verantwortlich für den Inhalt, ausgenommen  
Anzeigen und Beilagen

**Titelbild:** Robert Poorten/stock.adobe.com

**Druck:** Schmidt, Ley + Wiegandt GmbH + Co. KG  
Möddinghofe 26 | 42279 Wuppertal

**Erscheinungsweise:** monatlich

**Auflage:** 4.500 Exemplare

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abonnement im freien Verkauf jährlich 45,- Euro für 12 Ausgaben (inkl. Porto und Versand). Zahlbar nach Erhalt des 1. Heftes oder gegen Vorkasse. Einzelheft: 1,80 Euro zzgl. Porto und Versand. Preis Einzelheft zum Erscheinungstermin: 4,10 Euro. Es gilt immer der im zuletzt erschienenen Magazin aufgeführte Preis.

## Copyright:

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung des Autors, nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Besprechungsexemplare werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und des Verlages zulässig.

## Unser Titelbild

# 125 Jahre Wuppertaler Schwebebahn

Täglich über 80.000 Fahrgäste nutzen die Wuppertaler Schwebebahn – das Wahrzeichen der Stadt, das auf einer Länge von 13 Kilometern von Oberbarmen nach Vohwinkel fährt. Die Strecke verläuft größtenteils über der Wupper, nur vier der 20 Haltestellen sind auf der „Landstrecke“ zwischen dem Stadion am Zoo und Endhaltestelle



Vohwinkel zu finden. Für die Wuppertaler ist sie alltägliches Verkehrsmittel – für Hunderttausende Touristen eine beliebte Attraktion. Daneben sind zahlreiche Sehenswürdigkeiten von den Schwebebahnstationen aus gut zu Fuß erreichbar – wie der Zoo, das Briller Viertel, das Von der Heydt-Museum, die Stadthalle und vieles mehr.

Die Schwebebahn ist das Herzstück des ÖPNV und hilft, Staus und Abgase in der Stadt zu reduzieren. In diesem Jahr feiert die weltweit einzigartige Hängebahn ihr 125-jähriges Bestehen. „2026 ist ganz Wuppertal Schwebebahn“ lautet das Motto der Wuppertaler Stadtwerke (WSW) für die Aktionen zum Jubiläumsjahr.

Am 1. März 1901 wurde der Betrieb mit großem Andrang offiziell eröffnet – auf der 4,59 Kilometer langen Strecke zwischen Kluse und Zoologischer Garten. Bereits im Oktober 1900 hatte Kaiser Wilhelm II mit seiner Frau eine Probefahrt unternommen. Die gesamte Strecke wurde in mehreren Abschnitten freigegeben, das letzte Stück im Juni 1903. Im Zweiten Weltkrieg gab es schwere Zerstörungen, erst Ostern 1946 konnte der Regelbetrieb wieder aufgenommen werden. Seit 1997 steht die Wuppertaler Schwebebahn unter Denkmalschutz.

Das schwerste Unglück geschah am 12. April 1999, als nach Gerüstarbeiten ein Zug durch ein vergessenes Metallteil am Gerüst entgleiste und in die Wupper stürzt – fünf Menschen starben, 47 wurden verletzt.

Seit 1. August 2019 fahren ausschließlich die neuen Wagen der Generation 15. Der Kaiserwagen wurde zum Jubiläum herausgeputzt und soll ab Mai ebenfalls wieder unterwegs sein.

Seit über 40 Jahren Kompetenz in Wuppertal

**HAUT & JORDAN**  
IMMOBILIEN GMBH



**HAUSVERWALTUNG**

- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

**HAUSMEISTERSERVICE**

- Winterdienst
- Gartenservice
- Reinigungsservice

**IMMOBILIENMAKLER**

- Vermittlung
- An- und Verkauf
- Vermietung

BV

ivd

Oberdörnen 7 | 42283 Wuppertal | Tel. 02 02 / 2 55 50 - 0  
info@haut-jordan.de | www.haut-jordan.de

**SEIT 1887**



**Deutscher Ring 69 • 42327 Wuppertal • Telefon 74 40 35**

**FEUCHE KELLER?  
UNDICHTER BALKON?  
FLACHDACH?**

**WIR HABEN  
DIE LÖSUNG!**

Freiwillig  
überwacht durch

**Jung**  
BAUFLÄCHENTECHNIK

Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG  
42719 Solingen • Raffaelstraße 10  
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

Qualitätsicherung im Bauwesen  
TÜV Rheinland  
TÜV am Bau

Abdichtungen

**B & E BAUELEMENTE GmbH**

Markisen • Fenster • Haustüren • Rollläden • Garagentore • Vordächer  
Sanderstraße 188  
42283 Wuppertal  
www.979090.de

**02 02 / 97 90 90**

Verlag  
**Ronsdorfer Wochenschau**  
seit 1950

Grafikdesign  
Drucksachen  
Zeitungsverlag  
...und mehr

**www.ronsdorfer-wochenschau.de**  
E-Mail info@row-verlag.de · Telefon 02 02 / 69 87 69 - 0

Die nächste Ausgabe  
**hausundgrund**  
MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER  
erscheint Montag, 11.5.2026.

 Meisterfachbetrieb  
**Enge**  
Rollladen  
Markisen  
Tore  
Terrassendächer  
Klappläden  
Innenverschattung  
Reparaturen/Service

Tel. 02 02-75 17 52  
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de

**Dirk Münter**  
Schreinermeister



**Innenausbau  
Möbel-Türen-Fenster  
Altbausanierung  
Clausenstr. 39 d  
Telefon (02 02) 64 56 04  
Telefax (02 02) 62 20 86**

Internet: www.schreinerei-münter.de  
E-Mail: schreinerei-muenter@t-online.de

Mitglied der  
Tischler-Innung Wuppertal

  
**Haus & Grund**  
WUPPERTAL

**0202 25 59 50**  
hausundgrundwpt.de

