

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 Immobilien**gruppe 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

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

Mitglied im Verband der
nordrhein-westfälischen
Immobilienverwalter e.V.
www.baumeister-verwaltungen.de

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

sehr gut
Innungsfachbetrieb
ausgezeichnet vom Kunden
neutral überwacht durch
gfh
www.malertest.de

- 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 Zinzus
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,

der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 11. 5. 2026 zu den Themen Regenwasser und Kommunale Wärmeplanung zwei Entscheidungen getroffen, die uns Immobilieneigentümer unmittelbar betreffen.

In Wuppertal besteht grundsätzlich die Verpflichtung, auf versiegelten Flächen anfallendes Regenwasser in den hierfür vorgesehenen Regenwasserkanal zu entwässern. Grundstückseigentümer sind somit verpflichtet, das jeweilige Grundstück bzw. die versiegelten Flächen an den Regenwasserkanal anzuschließen. Es besteht ein Anschlusszwang. Dies kann je nach Größe und Lage des Grundstücks sehr teuer sein. Dieser Anschlusszwang wurde in den letzten Jahren viel kritisiert. So sollten Grundstücksflächen an den Kanal angeschlossen werden, obwohl dort anfallendes Regenwasser seit Jahren oder Jahrzehnten in öffentliche Gewässer oder bepflanzte Flächen versickert wurde. Oder es sollten Anschlüsse für 5-stellige Beträge geschaffen werden, obwohl nur kleine Mengen Regenwasser anfielen. Ausnahmen hiervon wurden in der Regel nur zugelassen, wenn die Zumutbarkeitsgrenze von 25.000 € für den jeweiligen Anschluss überschritten wurde. Vor dem Hintergrund zunehmender

Entsiegelung von Flächen und der Verwertung von anfallendem Regenwasser als Gießwasser sind derartige Anschlusszwänge in den letzten Jahren in die Kritik geraten. Andere Kommunen haben sich daher bereits vor geraumer Zeit dazu entschieden, den Anschlusszwang abzuschaffen. In Wuppertal besteht seit dem 11. 5. 2026 nunmehr ein Ratsbeschluss darüber, dass der Anschlusszwang auch in Wuppertal abgeschafft werden soll. Eine entsprechende Satzungsänderung soll im dritten Quartal beschlossen werden. Bis dahin soll auf die Umsetzung des Anschlusszwangs verzichtet werden. Diese Entscheidung begrüße ich sehr. Für etliche Eigentümer entfallen zukünftig überflüssige Kosten, wenn die Versickerung anfallenden Regenwassers auf natürliche Weise möglich ist.

Weiterhin wurde die Kommunale Wärmeplanung durch den Rat beschlossen. Der Bundesgesetzgeber hat die Planung und Verabschiedung der Kommunalen Wärmeplanung zur Voraussetzung dafür gemacht, dass die strengeren Regeln zum Austausch von Gas- und Ölheizungen vor Ort in Kraft treten. Wie Ihnen bekannt ist, hat der Gesetzgeber sich nunmehr entschlossen, das Gebäudeenergiegesetz

erneut zu ändern. Erste Entwürfe sind bekannt, aber stark umstritten. Daher verzichte ich derzeit an dieser Stelle auf weitere Ausführungen hierzu. Aber ganz unabhängig davon, ob die Voraussetzung für die Anwendung des GEG ist oder nicht, ist das Vorhandensein der Planung für uns Immobilieneigentümer wichtig und informativ. So zeigt sie auf, an welchen Orten sich Wärmenetze für ganze Quartiere lohnen könnten, einzelne Gebäude eigene Lösungen nutzen können oder wie Wuppertal Schritt für Schritt unabhängiger von fossilen Lösungen werden kann. Sie können sich die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Wuppertal online ansehen. Auf der Homepage der Stadt Wuppertal wurde eine ausführliche Informationsbroschüre zum Download veröffentlicht. Zum Abruf gehen Sie bitte auf die Homepage der Stadt Wuppertal und geben den Suchbegriff Kommunale Wärmeplanung ein und folgen dann den Klicks. Alternativ können Sie nachfolgenden Link direkt eingeben: www.wuppertal.de/kwp

Ihr Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender



12



18



20



24

Inhalt

Kommentar

5 Schleichender Abschied

Haus & Grund Wuppertal

6 Jahreshauptversammlung

Politik & Wirtschaft

- 8 Wohnungsmarkt unter Druck – Warum die Stimmung privater Vermieter kippte
- 10 Erschwinglichkeit von Wohneigentum
- 12 Flexible Wohnformen im Fokus der Regulierung

Recht & Steuern

- 14 Gutachten zur Restnutzungsdauer – Welche Anforderungen sind zu beachten?

hausundgrund informiert

- 16 Mehr Kraft für Schutz des Eigentums
- 17 Kooperationspartner

Vermieten & Verwalten

- 18 Gebäudeversicherung – Warum sie auch Mieter schützt
- 20 Beschlussgrundlagen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) – Keine Pflicht zu drei Angeboten
- 21 Schadenersatz von der Gemeinschaft – Haftung für nicht ordnungsmäßige Verwaltung

Haus & Leben

- 22 Fassadentrends – Visitenkarte im Wandel

Technik & Energie

- 24 Kühlen mit der Wärmepumpe – Wie Heiztechnik im Sommer zur Klimaanlage wird
- 26 Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern – Bis zu 2.000 Euro Zuschuss pro Stellplatz

Finanzen & Versicherung

- 27 Gefahrerhöhung – Was veränderte Risiken für Hauseigentümer bedeuten

Service bei hausundgrund

- 28 Verträge & sonstige Formulare, Literatur
Leistungen von Haus & Grund, Serviceleistungen
- 29 Rezension „Der Verwaltungsbeirat“ – Seine Pflichten und seine Rechte

Geschäftszeiten hausundgrund

- 30 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

Impressum

- 30 Impressum

Kommentar

Schleichender Abschied

Die Soziale Marktwirtschaft bildete das Fundament für Stabilität, Freiheit und Wohlstand in Deutschland. Gerade im Wohnungsmarkt bewährte sie sich: Aus der Wohnungsnot der Nachkriegszeit entstand durch marktwirtschaftliche Anreize und soziale Rahmenbedingungen ausreichend Wohnraum. Eigentum, Wohnqualität und Wohnfläche pro Kopf stiegen deutlich. Auch nach der Wiedervereinigung konnte die Wohnsituation in den neuen Bundesländern dank Investitionen und Eigentumsschutz schnell verbessert werden.

Umso besorgniserregender sind die zunehmenden Eingriffe in den Wohnungsmarkt, die zentrale Mechanismen der Sozialen Marktwirtschaft außer Kraft setzen. Mietpreisbremsen, regulatorische Verschärfungen wie die Ausweitung der Schonfrist und punktuell sogar staatlich festgelegte Miethöhen – wie im Fall des Berliner Mietendeckels – sind Ausdruck eines Politikansatzes, der auf kurzfristige Regulierung statt auf langfristige

Angebotsstärkung setzt. Die Folge ist absehbar: Die Investitionsbereitschaft sinkt, das Angebot verknappt sich, und letztlich verschärfen sich die Probleme für alle Marktteilnehmer.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt benötigt Verlässlichkeit, Eigentumsschutz und Anreize für Investitionen. Werden diese Prinzipien systematisch ausgehöhlt, gerät nicht nur der Wohnungsmarkt in Schieflage, sondern auch der Kern unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung. Der schleichende Abschied von der Sozialen Marktwirtschaft im Mietrecht ist daher mehr als eine fachpolitische Fehlentwicklung. Er berührt die Grundlagen unseres Wohlstandsmodells.

Ihr Kai. H. Warnecke





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. 0202/464706 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.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



Jahreshauptversammlung 2026



Von links nach rechts: Dipl. Ing. Walter Eilert (Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen), Miriam Scherff (Oberbürgermeisterin der Stadt Wuppertal), Hermann-Josef Richter (Vorstandsvorsitzender Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.), Dr. Kai H. Warnecke (Präsident Haus & Grund Deutschland), Silke Kessel (Geschäftsführerin Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.)

Unsere Mitglieder konnten sich bereits im Vorfeld unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung auf besondere Redner freuen. Daher konnte Herr Richter an diesem Abend zahlreiche Mitglieder und Gäste begrüßen. Er bedankte sich bei den Mitgliedern für ihr Vertrauen in unsere

Vereinstätigkeit und ihre Treue, trotz der für sie herausfordernden Zeiten als Eigentümer von Immobilien. Ebenfalls bedankte er sich bei seinen Vorstandskollegen und dem Team der Wuppertaler Beratungsstellen für ihren Einsatz zur Unterstützung der Mitglieder.

Im Vorfeld des Vortrags von Frau Oberbürgermeisterin Miriam Scherff und der Anwesenheit des Kämmerers, Thorsten Bunte, sowie des Leiters des Ressorts Bauen und Wohnen, Jochen Braun, mahnte Herr Richter, dass die Bearbeitungszeiten im Bauamt zum Wohle der Stadtentwicklung verkürzt werden müssen. Darüber hinaus muss die anstehende Neuregelung der Bauordnung effektiv genutzt werden, um zügig preisgünstigen Wohnraum neu zu schaffen.

Frau Oberbürgermeisterin Miriam Scherff fasste zunächst den derzeitigen Stand des Wohnungsmarktes zusammen. Es fehlen aktuell ca. 10.000 Wohnungen in Wuppertal. Im preisgünstigen Mietmarkt kommt verschärfend hinzu, dass in Kürze auch noch 2.000 Wohneinheiten aus der sozialen Bindung fallen. Ziel ist daher die Neuschaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und Entwicklung von Brachflächen. Hierbei werde die Neuregelung der Bauordnung ein gutes Instrument sein. Sie fasse den sogenannten „Bauturbo“ als





„Verwaltungsturbo“ auf, der den Stadtverwaltungen mehr Flexibilität in Bauverfahren einräumen soll.

Herr Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, übernahm direkt im Anschluss das Wort und begrüßte die Einschätzung von Oberbürgermeisterin Scherff des „Bauturbos“ als „Verwaltungsturbo“, da die Wohnungen nicht durch die Verwaltungen, sondern von Dritten, vornehmlich privaten Eigentümern gebaut werden. Er mahnte jedoch an, dass dies nur geschehe, wenn diese endlich mal wieder wissen, wohin die Reise im Immobiliensektor gehen soll. Sie benötigen Planungssicherheit. Und hieran arbeitet die gesamte Haus & Grund-Organisation tagtäglich.

Für sein 20-jähriges Engagement als Vorstandsvorsitzender von Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V. im Sinne der privaten Immobilieneigentümer verlieh Herr Dr. Warnecke Herrn Richter die „Goldene Ehrennadel“.

Hieran anschließend diskutierten Mitglieder und Gäste zu einzelnen Themen rund um das Immobilieneigentum.

Frau Kessel trug den Geschäftsbericht 2025 vor und leitete an Herrn Temmink über, der den Mitgliedern die Finanzsituation des Vereins im vergangenen Jahr ausführlich erläuterte. Herr Burkhard Clingen trug den Bericht der Kassenprüfer vor und lobte die transparente Darstellung der Ein- und Ausgaben des Vereins in der Bilanz. Er beantragte die Entlastung des Vorstands. Nachdem die Mitglieder keine Fragen zur Bilanz gestellt haben, wurde

der Vorstand bei eigener Enthaltung einstimmig durch die Mitgliedschaft entlastet. Herr Mario Temmink wurde von den anwesenden Mitgliedern einstimmig zum Schatzmeister wiedergewählt. Die turnusgemäß ausscheidenden Mitglieder des Vorstands, Frau Nina Cleff, Herr Michael Pintarelli und Herr Daniel Laubach, wurden ebenfalls einstimmig erneut in den Vorstand gewählt. Die Wiedergewählten bedankten sich für das ihnen entgegengebrachte Vertrauen. Neu in den Beirat

wurde Herr Olaf Fischer gewählt. Ebenfalls wiedergewählt wurden die beiden Rechnungsprüfer, Herr Burkhard Clingen und Herr Rainer Spiecker.

Gegen 20 Uhr beendete Herr Richter den offiziellen Teil der Jahreshauptversammlung. Im Anschluss haben die anwesenden Mitglieder die Chance genutzt, um mit den Gästen, dem Vorstand und den Mitarbeitern von Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V. Gespräche zu führen.



Von links nach rechts, 1. Reihe: Mario Temmink (Schatzmeister Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.), Silke Kessel (Geschäftsführerin Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.), Daniel Laubach (Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.); 2. Reihe: Nina Cleff (Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.), Hermann-Josef Richter (Vorstandsvorsitzender Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.), Hans-Hermann Lücke (stellv. Vorsitzender Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.), Ass. jur. Erik Uwe Amaya (Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland Westfalen), Dipl. Ing. Walter Eilert (Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen); 3. Reihe: Dr. Kai H. Warnecke (Präsident Haus & Grund Deutschland), Michael Pintarelli (Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.), Burkhard Clingen (Kassenprüfer Haus & Grund Wuppertal und Umgebung e.V.).

Wohnungsmarkt unter Druck

Warum die Stimmung privater Vermieter kippte

Die Rahmenbedingungen für private Vermieter haben sich in den vergangenen Monaten spürbar verschärft. Insbesondere die wohnungspolitischen Vorhaben der Bundesregierung und die geplanten Novellierungen im Mietrecht sorgen für wachsende Unsicherheit. Viele Eigentümer sehen sich mit steigenden regulatorischen Anforderungen konfrontiert, ohne dass gleichzeitig wirtschaftliche Entlastungen in Sicht sind. Vor diesem Hintergrund liefert der WohnKlima-Index von Haus & Grund Deutschland für das erste Quartal 2026 ein klares Signal: Die Stimmung unter privaten Vermietern kippt.

Die aktuelle Vermietungssituation wird von den meisten privaten Vermietern noch positiv bewertet. Rund zwei Drittel schätzen ihre Lage als gut oder sehr gut ein, während negative Bewertungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Dieses Bild ändert sich jedoch deutlich, sobald der Blick in die Zukunft gerichtet wird. Nur eine kleine Minderheit erwartet Verbesserungen, während ein deutlich größerer Anteil mit einer Verschlechterung rechnet. Die große Mehrheit geht zwar von einer gleichbleibenden Entwicklung aus, dennoch fällt der Erwartungssaldo insgesamt negativ aus. Dieses Auseinanderfallen von aktueller Lage und Zukunftserwartung ist ein typisches Frühwarnsignal dafür, dass sich die Rahmenbedingungen verschlechtern und die Zukunft der Vermieter schwindet.

Wirtschaftliche Lage unter Druck

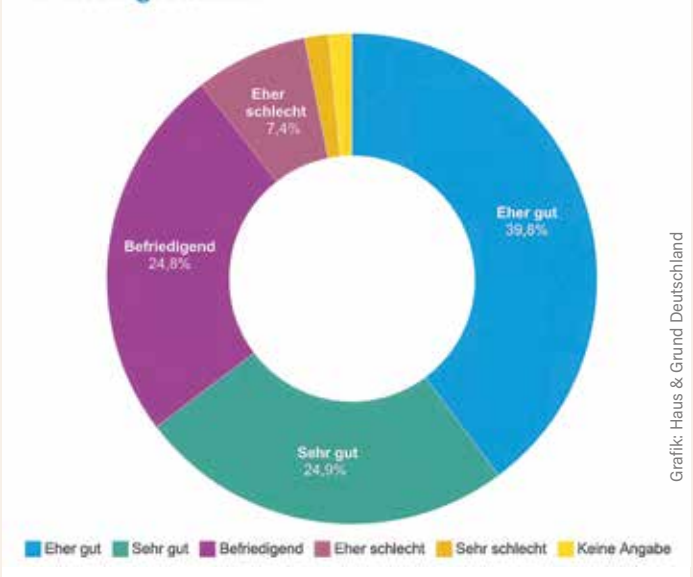
Besonders deutlich zeigt sich die angespannte Situation bei der wirtschaftlichen Lage der Vermieter. Bereits im Vergleich zum Vorjahr berichten deutlich mehr Eigentümer von einer Verschlechterung als von einer Verbesserung ihrer finanziellen Situation. Auch für die kommenden Monate erwarten viele keine Entlastung, sodass sich ein klar negatives Gesamtbild ergibt. Damit wird ein zentraler Befund sichtbar: Die Vermietung funktioniert operativ noch, doch ihre wirtschaftliche Grundlage gerät zunehmend unter Druck. In der Praxis bedeutet dies, dass Wohnungen weiterhin vermietet werden können, gleichzeitig jedoch steigende Kosten für Instandhaltung, Modernisierung und gesetzliche Anforderungen dazu führen, dass die Erträge sinken und/oder notwendige Investitionen zurückgestellt werden.

Mieten und Kosten entwickeln sich auseinander

Ein zentrales Spannungsfeld liegt in der unterschiedlichen Ent-

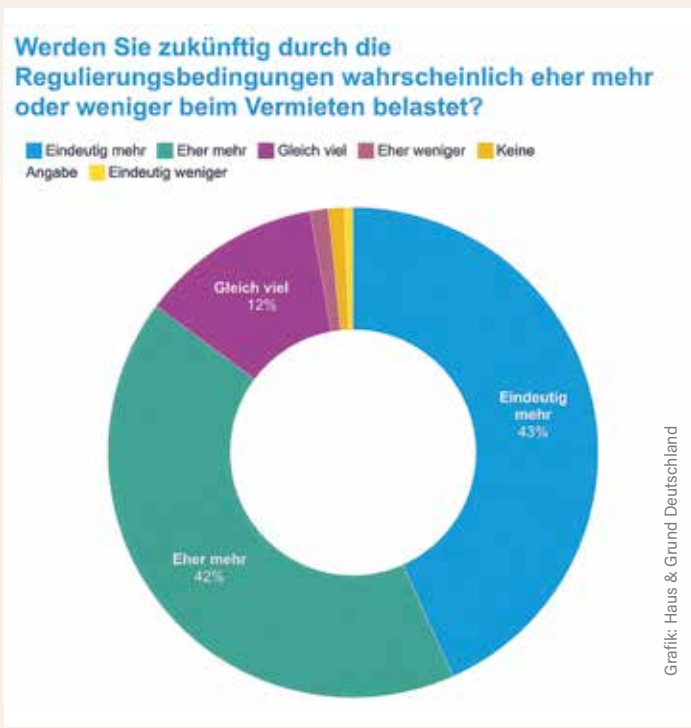
wicklung von Einnahmen und Ausgaben. Auf der Einnahmenseite zeigt sich ein vergleichsweise stabiles Bild, da etwa die Hälfte der Vermieter von konstanten Mieten berichtet und ein weiterer großer Anteil moderate Steigerungen verzeichnet. Sinkende Mieten spielen kaum eine Rolle. Dem steht eine deutlich dynamischere Entwicklung auf der Kostenseite gegenüber. Die große Mehrheit der Vermieter berichtet von steigenden Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung, viele sogar von stark steigenden Kosten. Diese Entwicklung führt dazu, dass Kostensteigerungen nur begrenzt über Mieterhöhungen ausgeglichen werden können. In der Folge verschlechtert sich die Ertragslage vieler Vermieter spürbar.

Wie beurteilen Sie Ihre derzeitige Vermietungssituation?



Regulierung als wachsender Belastungsfaktor

Besonders eindeutig fällt die Bewertung der regulatorischen Rahmenbedingungen aus. Eine große Mehrheit der Vermieter empfindet gesetzliche Vorgaben bereits heute als belastend. Noch deutlicher ist der Blick in die Zukunft, denn nahezu alle Befragten rechnen mit weiter steigenden regulatorischen Anforderungen. Regulierung wird damit nicht als unterstützender Rahmen wahrgenommen, sondern zunehmend als zentraler Belastungsfaktor für die Vermietungstätigkeit. Diese Einschätzung prägt maßgeblich die negative Erwartungshaltung und verstärkt den wirtschaftlichen Druck auf private Vermieter.



Mieterperspektive ergänzt das Bild

Die ergänzende Mieterbefragung zeigt ein insgesamt positives Bild der Wohnsituation. Die Mehrheit der Mieter ist mit ihrem Mietangebot zufrieden, gleichzeitig wird die finanzielle Belastung durch Mietzahlungen überwiegend als mittlere Belastung eingeschätzt. Aufgrund der bislang noch geringen Stichprobe sind diese Ergebnisse vorsichtig zu interpretieren, liefern aber erste Hinweise darauf, dass die Wohnsituation aus Mietersicht derzeit noch stabil ist, während sich aufseiten der Vermieter zunehmende wirtschaftliche Spannungen aufbauen.

Die Datenbasis

Insgesamt haben sich rund 1.400 private Vermieter an der Befragung beteiligt. Diese Fallzahl ist ausreichend groß, um belastbare und aussagekräftige Ergebnisse zur aktuellen Stimmungslage, zu Erwartungen sowie zu wahrgenommenen Belastungen privater Vermieter in Deutschland abzuleiten. Demgegenüber fällt die Stichprobe aufseiten der Mieter mit rund 150 Befragten deutlich kleiner aus. Die Ergebnisse der Mieterbefragung sind daher als erste Indikation zu verstehen, erlauben aber noch keine belastbaren allgemeingültigen Aussagen.

Jakob Grimm

Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Fazit von Jakob Grimm,

Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklung

„Die Ergebnisse des WohnKlima-Index zeichnen ein klares Bild. Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland ist aktuell noch stabil, steht jedoch zunehmend unter wirtschaftlichem und regulatorischem Druck. Während die Vermietung operativ weiterhin funktioniert, verschlechtert sich die wirtschaftliche Lage vieler Vermieter spürbar. Steigende Kosten, begrenzte Mietsteigerungen und wachsende regulatorische Anforderungen führen dazu, dass die Grundlage für Investitionen und Bestandserhalt zunehmend erodiert. Sollte sich diese Entwicklung fortsetzen, droht langfristig eine Schwächung des privaten Mietwohnungsmarktes, der einen zentralen Teil der Wohnraumversorgung in Deutschland trägt.“



© Jens Oellermann

DAS DACH DER ZUKUNFT ENERGETISCHE DACHSANIERUNG



PREMIUM PHOTOVOLTAIK ANLAGEN

WWW.MAGERDACH.DE
0202 47 32 43

BÜRO & AUSSTELLUNG

HÄNDELER STR. 49-49A 42349 WUPPERTAL

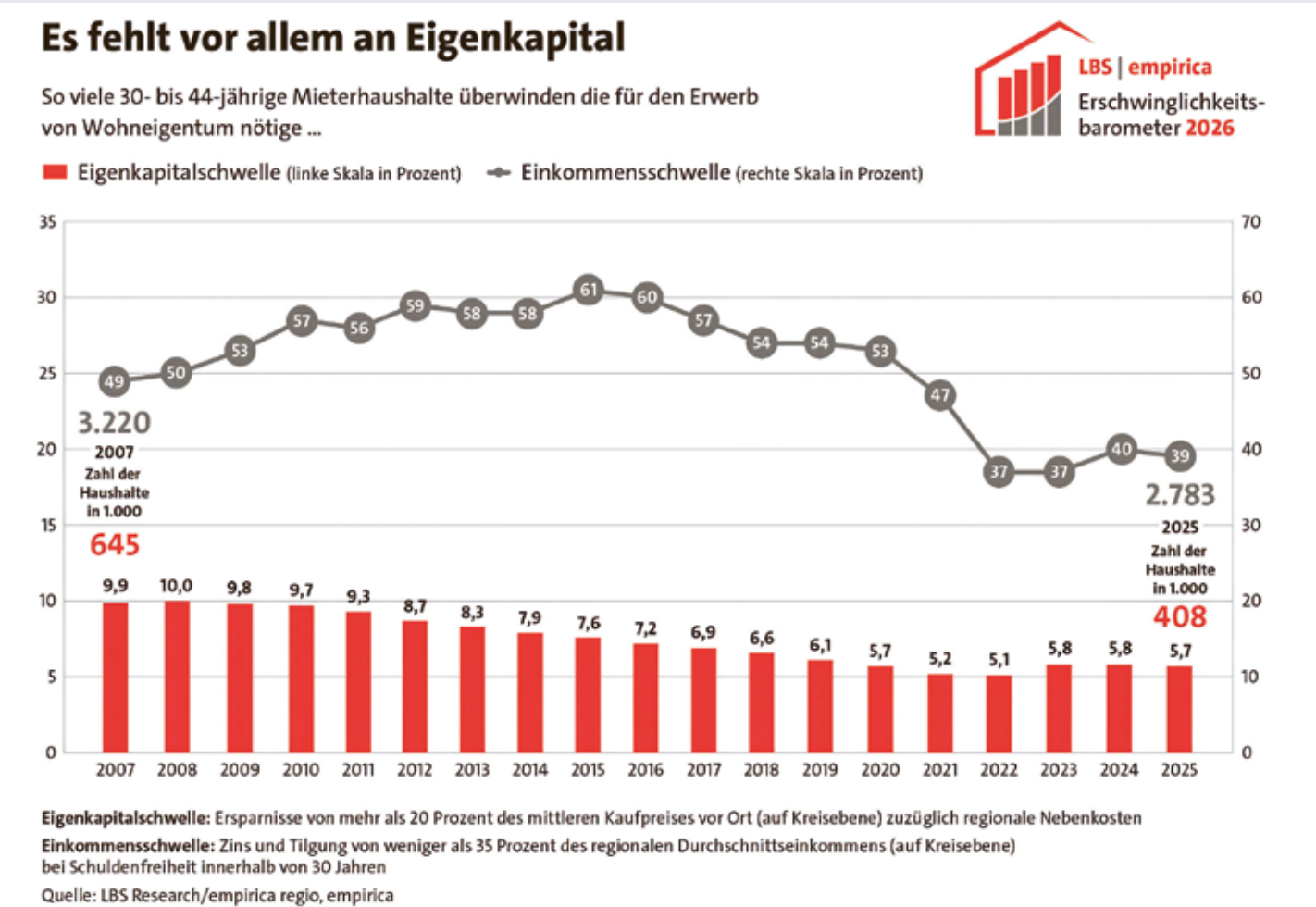
Irmgard Presia



Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen

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

Größte Hürde: Fehlendes Eigenkapital



Der Erwerb oder Bau eines Eigenheims scheitert meist daran, dass potenziellen Käufern das nötige Eigenkapital fehlt. Ende des vergangenen Jahres verfügten lediglich rund 6 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte über ausreichend finanzielle Mittel, um Wohneigentum zu erwerben – vor 15 Jahren waren es noch nahezu 10 Prozent.

Zugleich zeigen Umfragen immer wieder, dass viele Mieter lieber in den eigenen vier Wänden leben würden. Dennoch gelingt nur wenigen der Schritt ins Wohneigentum. Wie es tatsächlich um das Potenzial von Ersterwerbern in Deutschland steht, untersucht das Erschwinglichkeitsbarometer 2026 des Forschungsinstituts Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen.

Mangelnde Ersparnisse

Im Jahr 2025 verfügten lediglich 5,7 Prozent der Mieterhaushalte im typischen Erwerbsalter zwischen 30 und 44 Jahren über genügend Rücklagen, um die üblichen Eigenkapitalanforderungen von Banken für den Immobilienkauf zum regional üblichen Preis zu erfüllen. In der Studie wurde diese Schwelle mit 20 Prozent des Kaufpreises zuzüglich der jeweils anfallenden Nebenkosten (wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren sowie Maklerkosten) angesetzt.

Variiert man die Höhe dieser Eigenkapitalanforderung leicht nach oben oder unten, verändert sich der Anteil der entsprechend ausgestatteten Haushalte zwar etwas. An der grundlegenden Erkenntnis ändert das jedoch nichts: Der Erwerb von Wohneigentum scheitert deutlich häufiger am fehlenden Eigenkapital als am zweiten substanziellen Indikator – dem laufenden Einkommen.

Einkommenshürde nach Zinswende höher

Die Einkommensschwelle wurde erst nach der Zinswende zum kritischen Hemmnis. In den Jahren 2007 bis 2021 hatte zumindest knapp die Hälfte der Mieterhaushalte im relevanten Erwerbsalter ein kontinuierlich ausreichend hohes Haushaltsnettoeinkommen, um sich den Schuldendienst für die Finanzierung einer regional-typischen Immobilie leisten zu können. In der Spitze wären 2015 sogar 61 Prozent der Mieterhaushalte unterhalb der Belastungsgrenze von 35 Prozent ihres Einkommens geblieben, die üblicherweise für die Kreditrate als verkraftbar angesehen werden. Mit dem sprunghaften Zinsanstieg im Jahr 2022 – von kaum mehr als 1 Prozent auf deutlich über 3 Prozent – änderte sich die Situation jedoch abrupt. Aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten bei weiterhin hohen Kaufpreisen konnten plötzlich weniger als 40 Prozent der betrachteten Mieterhaushalte die Einkommensanforderungen für den Erwerb von Wohneigentum erfüllen.

Leichte Verbesserung bei beiden Indikatoren

Im Gegensatz zur Einkommenshürde war die Bedeutung der Eigenkapitalhürde bereits seit 2008 kontinuierlich angewachsen. Hauptursache dafür waren die stetig steigenden Immobilienpreise. Diese Entwicklung erklärt zugleich, warum sich die Lage zuletzt etwas entspannt hat: Im Zuge der Zinswende sind die Preise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser leicht gesunken.

Während sich das Einkommen unter anderem durch steigende Gehälter vergleichsweise dynamisch anpasst, gilt das eher weniger für die Eigenkapitalausstattung: Diese kann mit den Preissteigerungen am Immobilienmarkt schlicht nicht Schritt halten – und bleibt damit ein zentrales Hindernis auf dem Weg zum Wohneigentum.

Regionaler Vergleich

Im regionalen Vergleich stehen Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern bei der Eigenkapitalhürde am schlechtesten da. Dort haben nur gut 2 bis knapp 4 Prozent der jüngeren Mieterhaushalte ausreichend Ersparnisse, um aus eigener Kraft den Sprung ins Eigentum zu schaffen. Etwas besser stellt sich die Situation dagegen in den westlichen Bundesländern Bremen, Saarland, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz dar, wo zwischen knapp 7 und 9 Prozent der Zielgruppe genug Eigenkapital haben. Generell fällt es in den Städten schwerer, ausreichend Eigenka-

pital für den Immobilienerwerb aufzubringen. So schaffen es dort derzeit nur 5,3 Prozent aller jungen Mieterhaushalte, während es im Umland 5,6 Prozent und auf dem Land 6,5 Prozent sind. In den sieben größten deutschen Städten überwinden sogar nur 4,1 Prozent der Mieterhaushalte die Eigenkapitalschwelle.

Anna Katharina Fricke
Chefredakteurin

Über das Erschwinglichkeitsbarometer

Das Modell schätzt die regionale Einkommens- und Vermögensverteilung von Mieterhaushalten mit einem Altersdurchschnitt von 30 bis 44 Jahren auf Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte. Auf dieser Basis wird ermittelt, wie viel Prozent der Mieterhaushalte aus dieser Altersgruppe rein rechnerisch ausreichend Einkommen beziehungsweise Vermögen haben, um eine regionaltypische Immobilie zu finanzieren. Dies ist unter den getroffenen Annahmen dann möglich, wenn die Einkommensbelastung für Zins und Tilgung kleiner als 35 Prozent ist beziehungsweise wenn das Eigenkapital mindestens für 20 Prozent des Nettokaufpreises plus regionale Nebenkosten ausreicht. Nicht berücksichtigt sind in der Berechnung etwaige Erbschaften und Schenkungen, die Mieterhaushalten über die Eigenkapitalschwelle und auch Einkommensschwelle helfen können (weil die Belastung durch den Kredit sinkt). Gezeigt wird also, wie viele junge Mieterhaushalte den Eigentumserwerb aus eigener Kraft ohne familiäre Unterstützung bewerkstelligen können.

Politischer Handlungsbedarf

Mit einer Wohneigentumsquote von rund 47 Prozent gehört Deutschland zu den Ländern mit der niedrigsten Quote in ganz Europa. Vor diesem Hintergrund muss sich eine Wohnungspolitik, die die Bildung von Wohneigentum stärker fördern will, auf drei zentrale Ansatzpunkte konzentrieren:

1. Mehr Neubau:

Eine Ausweitung des Neubaus könnte zumindest die Preisentwicklung dämpfen. Impulse dafür ließen sich durch ein vereinfachtes Baurecht zur Senkung der Baukosten sowie durch eine bessere Verfügbarkeit von Bauland zur Reduzierung der Grundstückspreise setzen.

2. Erwerbsnebenkosten senken:

Dies würden dazu beitragen, dass mehr Mieterhaushalte die Eigenkapitalhürde überwinden. Helfen würden generell geringere Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer oder zumindest eine spürbare Reduktion der Steuer für angehende Selbstnutzer, die erstmals eine Immobilie kaufen.

3. Eigenkapitalbildung ankurbeln:

Impulse könnten beispielsweise durch eine Anhebung der Einkommensgrenzen und der maximalen Förderbeträge bei der Wohnungsbauprämie sowie durch höhere Fördersätze gesetzt werden.

VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

verwalten
sanieren
verkaufen



VON BAUM IMMOBILIEN

42103 Wuppertal
T 0202 279 19 30
immobilien@von-baum.de
von-baum.de



Wohnungspolitik

Flexible Wohnformen im Fokus der Regulierung

Das Segment „Wohnen auf Zeit“ steht zunehmend im Zentrum wohnungspolitischer Debatten. Eine aktuelle Studie des ifo Instituts zeigt: Die Bedeutung dieses Marktes wird häufig überschätzt – und pauschale regulatorische Eingriffe könnten mehr schaden als nutzen.

In vielen deutschen Großstädten bleibt bezahlbarer Wohnraum knapp. Die Angebotsmieten sind in den vergangenen zehn Jahren deutlich gestiegen, in den größten Städten im Schnitt um rund 75 Prozent. Gleichzeitig reagiert die Politik mit weiteren Regulierungsansätzen. Im Fokus steht derzeit auch das Segment möblierter und befristeter Vermietung – häufig zusammengefasst als „Wohnen auf Zeit“. Eine aktuelle Untersuchung des ifo Instituts ordnet dieses Segment ökonomisch ein und kommt zu einem differenzierten Ergebnis: Zwar wächst das Angebot, seine Bedeutung für den Gesamtmarkt bleibt jedoch gering. Selbst unter großzügigen Annahmen liegt der Anteil entsprechender Wohnungen bei unter 1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands.

Kein zentraler Treiber der Wohnraumknappheit

Die Studie widerspricht damit der verbreiteten Annahme, flexible Vermietungsformen seien ein wesentlicher Grund für steigende

Mieten. Zwar zeigt sich, dass das Angebot an befristeten und möblierten Wohnungen in Städten mit Mietpreisbremse stärker zunimmt. Gleichzeitig entwickelt sich das Angebot an regulären Mietwohnungen jedoch nicht schwächer als in nicht regulierten Märkten. Ein Verdrängungseffekt zulasten klassischer Mietverhältnisse lässt sich nicht nachweisen. Damit relativiert die Analyse eine zentrale These der aktuellen politischen Diskussion. Die beobachtete Ausweitung könnte ebenso auf eine steigende Nachfrage nach temporärem Wohnraum zurückzuführen sein – etwa durch Projektarbeit, internationale Fachkräfte oder Studierende.

Eigenständige Funktion des Segments

Tatsächlich erfüllt „Wohnen auf Zeit“ nach den Ergebnissen der Studie eine eigene Funktion im Wohnungsmarkt. Die Nachfrage ist überwiegend kurzfristig und häufig arbeitsbedingt. Ein großer Teil der Mietverhältnisse dauert nur wenige Monate. Gleichzeitig spielen auf Vermieterseite neben Renditeüberlegungen vor allem Flexibilität, Eigenbedarfsoptionen und die Vermeidung langfristiger Bindungen eine Rolle. Diese Motive haben konkrete Auswirkungen: Würden entsprechende Vermietungsformen stärker eingeschränkt, dann stünde ein erheblicher Teil der Wohnungen nicht automatisch dem regulären Mietmarkt zur Verfügung. Stattdessen drohen Leerstand oder alternative Nutzungen.



© fizkes/stock.adobe.com

Regulierung mit Augenmaß

Vor diesem Hintergrund warnt die Studie vor pauschalen Verschärfungen. Eingriffe könnten das Angebot für mobile und kurzfristig suchende Haushalte deutlich reduzieren, ohne zugleich den langfristigen Mietwohnungsmarkt spürbar zu entlasten. Aus Sicht der Autoren ist daher ein zielgenauer Ansatz erforderlich. Regulierung sollte dort ansetzen, wo tatsächlich Umgehungstatbestände vorliegen. Gleichzeitig gilt es, jene Fälle zu berücksichtigen, in denen flexible Vermietung einen realen Bedarf deckt.

Strukturelle Probleme bleiben entscheidend

Unabhängig von der Diskussion um einzelne Marktsegmente bleibt die zentrale Herausforderung bestehen: der Mangel an Wohnraum insgesamt. Die Studie verweist darauf, dass Neubautätigkeit, Flächennutzung und Mobilität im Bestand entscheidend für eine Entlastung der Märkte sind. Für Vermieter bedeutet dies vor allem eines: Die politische Debatte um Kurzzeitvermietung greift zu kurz, wenn sie strukturelle Ursachen der Wohnraumknappheit ausblendet. Flexible Wohnformen sind Teil des Marktes – nicht dessen Kernproblem.

Matthias zu Eicken

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

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 | www.renovieren-sanieren-wuppertal.de

WEGO
GmbH
0212 / 88 07 30-0

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!

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

www.wegogmbh.de **Notdienst 0212 / 88 07 30-48**

Sonnenschein 72c · 42719 Solingen · info@wegogmbh.de
Telefon 0212 / 88 07 30-0

runkel Heizung · Sanitär · Solar

Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02-25 55 40 · Telefax 02 02-57 13 80
Mobil 01 51-51 51 70 00 · e-Mail info@hans-runkel.de

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
02 02 / 30 80 34

ISOTEC-Fachbetrieb
Abdichtungssysteme Bobach & Schaub GmbH & Co. KG
Büro Wuppertal · www.isotec.de/wuppertal

ISOTEC
IMMER BESSER.

Gutachten zur Restnutzungsdauer

Welche Anforderungen sind zu beachten?

Mit einem Gutachten zur Restnutzungsdauer wird festgestellt, wie viele Jahre ein Gebäude noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Es ist zu unterscheiden vom Restwert-Gutachten, in dem Aussagen über den Wert zum Beispiel nach einer Beschädigung getroffen werden. Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer auf der Basis eines entsprechenden Gutachtens kann erhöhte Abschreibung und damit deutliche steuerliche Erleichterung bringen.

Das Gutachten über die Restnutzungsdauer muss nicht zwingend von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen und auch nicht zwingend im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung erstellt werden. Entsprechende Vorstöße aus dem Bundesfinanzministerium (BMF), diese strengen Vorgaben in einer Verordnung festzulegen, konnten durch Haus & Grund erfolgreich abgewehrt werden. In der Folge hat das Ministerium auch ein Anwendungsschreiben mit strengen Vorgaben zu solchen Gutachten aufgehoben.

Anforderungen für die Praxis

Damit stellt sich in der Praxis die Frage: Welche Anforderungen gelten nun, nachdem die zunächst geplanten Verschärfungen im Hinblick auf zulässige Gutachter und Vor-Ort-Besichtigung entfallen und auch das BMF-Schreiben vom 22. Februar 2023 zum 1. Dezember 2025 aufgehoben wurde? Muss die Finanzverwaltung nun automatisch jedes Gutachten akzeptieren, egal von wem und in welcher Qualität es vorgelegt wird? So einfach ist es leider nicht. Aus Rechtsprechung und Gesetzeswortlaut des § 7 Absatz 4 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EstG) können folgende Anforderungen abgeleitet werden:

- Ein Sachverständigengutachten muss plausibel darlegen, dass das Gebäude wegen baulicher Mängel, intensiver Nutzung oder aus anderen Gründen, wie zum Beispiel rechtlichen Nutzungseinschränkungen, eine kürzere Restnutzungsdauer aufweist.
- Als besondere Umstände können die Absicht, das Gebäude in Kürze abreißen zu wollen, oder eine besonders hohe Abnutzung – beispielsweise durch gewerbliche Nutzung oder bautechnische Mängel oder Schäden am Gebäude – herangezogen werden.

- Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ist nicht auf bestimmte Gutachtenformen beschränkt. Zulässig sind alle Methoden, die geeignet sind, den technischen oder wirtschaftlichen Verschleiß eines Gebäudes plausibel darzustellen. So hat der Bundesfinanzhof (BFH) in einem Urteil vom 28. Juli 2021 (IX R 25/19) eine Verengung auf Baustanzgutachten verworfen.

- Erforderlich ist ein Antrag auf Verkürzung der Nutzungsdauer beim zuständigen Finanzamt, der auch genehmigt werden muss. Ohne Genehmigung bleibt es bei der regulären Dauer der Absetzung für Abnutzung (AfA).

© Jens Oellermann



Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Mit einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer können höhere jährliche Abschreibungen jetzt wieder deutlich einfacher geltend gemacht werden. Das Finanzamt darf für den Nachweis keine überzogenen Anforderungen mehr stellen oder starre Muster und Methoden vorgeben. Ein Selbstläufer ist der Nachweis aber dennoch nicht, denn inhaltliche Zweifel kann das Finanzamt nach wie vor geltend machen, und auch die Rechtsprechung hat für Restnutzungsgutachten Mindestanforderungen aufgestellt. Plausibilität und ausreichende Gutachter-Qualifikation sind daher nach wie vor wichtig, damit der Nachweis gelingt. Vor einer Gutachtenbeauftragung sollte daher überschlägig ermittelt werden, ob die steuerlichen Vorteile die Gutach-
tenkosten rechtfertigen.“

Sibylle Barent
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Stellplatz ist absetzbar

BFH-Machtwort zu doppelter Haushaltsführung

Im Rahmen der doppelten Haushaltsführung sind nicht nur die Mietkosten für die Zweitwohnung steuerlich geltend zu machen, sondern unter Umständen auch die Ausgaben für einen PKW-Stellplatz. Letztere fallen nach Auskunft des Informationsdienstes Recht und Steuern der LBS nicht unter die monatliche Werbungskostengrenze von 1.000 Euro. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen VI R 4/23)

Der Fall: Ein Steuerpflichtiger hatte seine Hauptwohnung in Niedersachsen und seine beruflich bedingte Zweitwohnung in Hamburg. Die monatliche Miete inklusive Nebenkosten überstieg bereits den möglichen Höchstbetrag von 1.000 Euro. Trotzdem machte der Steuerzahler auch noch die 170 Euro Monatsmiete für den Stellplatz geltend. Der Fiskus erkannte das nicht an und verwies auf das Erreichen der maximal absetzbaren Kosten.

Das Urteil: Das höchste deutsche Finanzgericht musste sich mit der Frage befassen, ob die Abstellmöglichkeit für

den PKW zu den Unterkunftskosten zählt. Dann wären die Ausgaben dafür nicht mehr anzuerkennen gewesen. Doch der BFH machte hier einen Unterschied: Mit der „Unterkunft“ im eigentlichen Sinne habe der Stellplatz nichts zu tun, weswegen er zusätzlich absetzbar sei. Das gelte zumindest dann, wenn dessen Anmietung erforderlich sei. Angesichts der angespannten Parksituation in Hamburg sei das tatsächlich so.





HAPPE Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Heizungsbau

42389 Wuppertal · Schwelmer Straße 46

Heizöl Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-261 20 16

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing



Was interessiert Sie?

- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagensor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

GRENZDÖRFER www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

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



Dirk Hünninghaus®

**SCHIMMEL?
NASSE WÄNDE?
FEUCHTE KELLER?**

Wir lösen das Problem.
Schnell, zuverlässig, dauerhaft.

WWW.HUENNINGHAUS.COM

Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Tel: 0202-785520

50 JAHRE
ERFAHRUNG



Elflein
Isolierbau GmbH

Tel. 02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

Ihre Fachfirma für:

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

Fachbetrieb nach
AWSY
TÜV NORD

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.

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



500/1000 €
Nachlass



Ralf Zinzus Versicherungsmakler Bergisch Land

Sonder-
konditionen

B & E BAUELEMENTE GmbH

10%
Rabatt



Sonder-
konditionen



vergünstigte
Lieferung

Das Lagerhaus Scholz

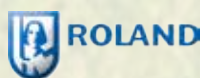
Haushaltsauflösungen & Entsorgungen

10%
Rabatt



Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.

10%
Rabatt



Der Rechtsschutz-Versicherer

Sonder-
konditionen

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



Sonder-
konditionen

Versicherungen rund ums Haus - Erdinc Özcan-Schulz www.oezcan-schulz.de



Kooperationspartner

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.

Vermieten & Verwalten

Gebäudeversicherung

Warum sie auch Mieter schützt

Die Gebäudeversicherung ist eine der wichtigsten Versicherungen für Eigentümer. Sie sichert das Gebäude gegen Schäden ab und ist die Basis für die Wiederherstellung nach Schadensereignissen. Weniger bekannt ist jedoch: In vielen Fällen entfaltet diese Versicherung auch eine unmittelbare Schutzwirkung zugunsten des Mieters.

Kommt es in einer Mietwohnung zu einem Schaden, beispielsweise weil der Mieter fahrlässig einen Brand oder einen Leitungswasserschaden verursacht hat, liegt es zunächst nahe, den Mieter in Anspruch zu nehmen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) geht jedoch einen anderen Weg: Der Vermieter ist in solchen Fällen regelmäßig verpflichtet, vorrangig seine Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen.

Ständige Rechtsprechung des BGH

Der BGH hat diesen Grundsatz mehrfach bestätigt. Mit Urteil vom 8. November 2000 (IV ZR 298/99) wurde entschieden, dass in der Gebäudefeuerversicherung durch ergänzende Vertrags-

auslegung ein konkludenter Regressverzicht des Versicherers für Fälle einfacher Fahrlässigkeit des Mieters besteht. Das heißt, der Versicherer kann beim Mieter nur dann Rückgriff nehmen, wenn dieser den Brandschaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Die Beweislast für grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachten Schaden trägt der Versicherer.

Kein Anspruch bei versichertem Wasserschaden

Der BGH entschied zudem mit Urteil vom 3. November 2004 (VIII ZR 28/04), dass ein Vermieter keinen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter hat, wenn der Schaden durch die Gebäudeversicherung gedeckt ist und der Mieter die Kosten dafür über die Betriebskostenumlage anteilig zahlt. Der Mieter ist bei einfacher Fahrlässigkeit durch einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers geschützt.

Brandschadensabwicklung im Mietverhältnis

Mit seinem Urteil vom 19. November 2014 (VIII ZR 191/13) stellt



© Jens Oellermann

Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

„Die Rechtsprechung des BGH hat eine klare und bewährte Risikoverteilung geschaffen: Schäden werden über die Gebäudeversicherung abgewickelt, an deren Kosten sich der Mieter über die Betriebskosten beteiligt. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussionen über eine Pflichtversicherung gegen Elementarschäden und mögliche Verknüpfungen mit der Gebäudeversicherung sollte diese Systematik nicht infrage gestellt werden. Im Koalitionsvertrag heißt es schließlich auch, dass die Belange der Mieterinnen und Mieter im Blick behalten werden sollen. Vor diesem Hintergrund wird teilweise gefordert, Versicherungskosten künftig nicht mehr als Betriebskosten umlegen zu dürfen. Das überzeugt nicht. Denn die Gebäudeversicherung schützt den Mieter unmittelbar, die Elementarschadenversicherung jedenfalls mittelbar, indem sie die Beseitigung von Schäden und damit die Wohnbarkeit der Wohnung sichert. Die bestehende Systematik sorgt für Rechtssicherheit, vermeidet Konflikte und schützt beide Seiten.“

© Robert Kneschke/stock.adobe.com

der BGH ferner klar, dass der Vermieter bei einem durch den Mieter leicht fahrlässig verursachten Brandschaden, der von der Wohngebäudeversicherung abgedeckt ist, zur Schadensbeseitigung verpflichtet bleibt. Die Pflicht zur Instandsetzung besteht auch dann, wenn der Vermieter die Versicherung nicht in Anspruch nimmt. Der Mieter hat daher einen Anspruch auf Mietminderung, so lange der Schaden nicht beseitigt ist. Danach gilt: Bei fahrlässig verursachten Schäden am Mietobjekt ist regelmäßig die Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen – und nicht der Mieter.

Schutz des Mieters

Für den Mieter bedeutet diese Rechtslage konkret:

- Er wird in der Regel nicht unmittelbar auf Schadensersatz in Anspruch genommen.
- Er profitiert vom Versicherungsschutz, ohne selbst Versicherungsnehmer zu sein.
- Gleichzeitig bleibt ihm das Recht zur Mietminderung bei Nutzungseinschränkungen erhalten.

Im Ergebnis schützt die Gebäudeversicherung somit nicht nur

das Gebäude und den Eigentümer, sondern auch den Mieter. Ohne diese gefestigte Rechtsprechung wäre die Situation eine andere:

Der Vermieter könnte, soweit alle Voraussetzungen vorliegen, Schadensersatz unmittelbar vom Mieter verlangen oder dessen Haftpflichtversicherung in Anspruch nehmen.

Inka-Marie Storm
Chefjustiziarin



Beschlussgrundlagen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Keine Pflicht zu drei Angeboten

Müssen vor jeder Erhaltungsmaßnahme mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden? Bei vielen Hausverwaltungen galt dies lange als feste Regel. Eine starre „Drei-Angebote-Regel“ gibt es, wie nun vom Bundesgerichtshof (BGH) verkündet, jedoch nicht. Entscheidend ist vielmehr, ob die Wohnungseigentümer auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage entscheiden.

Mit Urteil vom 27. März 2026 (V ZR 7/25) hat der BGH klargestellt: Für Erhaltungsmaßnahmen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) besteht keine Pflicht, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Im verhandelten Fall wollte eine GdWE verschiedene Erhaltungsmaßnahmen, unter anderem Fensterarbeiten, jeweils auf Grundlage nur eines Angebots an bekannte und bewährte Unternehmen durch Beschluss vergeben. Vergleichsangebote wurden bewusst nicht eingeholt. Ein Eigentümer hielt die Beschlüsse deshalb für fehlerhaft.

Ein einziges realistisches Angebot kann genügen

Der BGH wies diese Sichtweise nun zurück: Eine starre Pflicht zur Einholung mehrerer Angebote besteht nicht. Ent-

scheidend sei allein, ob die Wohnungseigentümer auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage entscheiden. Wie diese im Einzelfall aussieht, hängt von den konkreten Umständen ab. Auch ein einzelnes Angebot kann genügen – beispielsweise bei einfachen Standardmaßnahmen, bei Unternehmen, mit der die GdWE bereits sehr positive Erfahrungen gemacht hat oder wenn zeitnah gehandelt werden muss. Ebenso kann die fachliche Einschätzung eines Sachverständigen, Architekten oder Fachplaners zu einem Angebot eine ausreichende Grundlage zur Meinungsfindung bilden. Hinzu kommt: In der Praxis fehlen gerade bei speziellen Gewerken oft geeignete Vergleichsanbieter. Weiter kann eine Beauftragung entfernter Anbieter schon aufgrund von Anfahrtkosten offensichtlich unwirtschaftlich sein. In solchen Fällen liegt es nahe, auf ein einzelnes, realistisches Angebot zurückzugreifen und dieses fachkundig überprüfen zu lassen.

Es kommt daher nicht auf die Anzahl der Angebote an, sondern darauf, ob die Gemeinschaft auf einer verlässlichen und wirtschaftlich nachvollziehbaren Grundlage entscheidet.

Erleichterung für die Praxis

Die Entscheidung bringt vor allem Klarheit und dürfte die Praxis spürbar entlasten.

Denn auch wenn sich in vielen Verwaltungen und Lehrbüchern die „Drei-Angebote-Regel“ etabliert hatte, war sie rechtlich nie zwingend vorgegeben.

Der BGH rückt dies nun zurecht: Eine schematische Vorgehensweise wird den Anforderungen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht gerecht. Maßgeblich ist vielmehr eine sachgerechte Entscheidung im Einzelfall auf Grundlage der konkret verfügbaren Informationen.

Gerade angesichts knapper Handwerkskapazitäten ist das Urteil von erheblicher praktischer Bedeutung. Häufig fehlt es bereits an geeigneten Anbietern; mehrere vergleichbare Angebote einzuholen, ist dann weder realistisch noch sinnvoll. Nicht selten wissen sowohl Verwalter als auch angefragte Handwerksbetriebe bereits im Vorfeld, dass bestimmte Angebote lediglich „pro forma“ eingeholt werden und keine echte Zuschlagschance haben. Dieser unnötige bürokratische Aufwand wird durch die Entscheidung nun spürbar reduziert. Für Verwalter und Eigentümer bedeutet das mehr Flexibilität und weniger Formalismus. Im Fokus steht wieder das, worauf es ankommt: eine wirtschaftlich nachvollziehbare und praxisgerechte Entscheidungsfindung.

Luisa Peitz
Referentin Recht

Schadenersatz von der Gemeinschaft

Haftung für nicht ordnungsmäßige Verwaltung

Wenn eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) das Gemeinschaftseigentum nicht ordnungsmäßig verwaltet, können Wohnungseigentümer hierdurch Schäden erleiden. Diese Schäden können sie sich von der Gemeinschaft ersetzen lassen, wenn diese für die fehlerhafte Verwaltung haf-ten muss.

Welche Voraussetzungen hierfür erfüllt sein müssen und in welchem Umfang diese Haftung besteht, war bisher unklar. In seinem Urteil vom 27. Februar 2026 (V ZR 18/25) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun einen Rahmen gesetzt.

Der Fall

In der Teilungserklärung einer GdWE ist geregelt, dass das Gebäude nur für Wohnzwecke genutzt werden darf. Eine Wohnungseigentümerin verpachtete das zu ihrem Eigentum gehörende Dachgeschoss an eine GmbH, die es wiederum an eine GmbH & Co KG vermietete. Das Dachgeschoss ist mit einem eigenen Wasseranschluss, Küche, Bad, Briefkasten und Klingel ausgestattet. Ein zweiter Rettungsweg ist jedoch nicht vorhanden. Aufgrund dessen wurde die Nutzung des Dachgeschosses behördlich untersagt, und die GmbH kündigte das Pachtverhältnis. Die Wohnungseigentümerin ver-

langt jetzt von der GdWE den Ersatz der Pachtausfallschäden, was die Gerichte zunächst ablehnten.

Haftung der GdWE

Die BGH-Richter entschieden, dass ein Anspruch auf Schadenersatz grundsätzlich bestehen könne. Denn seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 obliegt die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums der GdWE. Hierzu gehört auch die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Bauanforderungen und somit die Herstellung eines zweiten Rettungsweges. Wenn die Gemeinschaft dieser Verpflichtung schuldhaft nicht nachkommt, macht sie sich schadenersatzpflichtig. Der entgangene Gewinn kann aber nur dann verlangt werden, wenn dieser durch eine rechtmäßige Nutzung erzielt worden wäre.

Gebrauch ist entscheidend

Für eine Nutzung für Wohnzwecke komme es aber nicht darauf an, wie die Vermietung steuerlich oder unternehmerisch zu werten sei. Auch bei mehreren Untervermietungen komme es letztlich nur auf den tatsächlichen oder beabsichtigten Gebrauch der Räume an. Daher spiele es keine Rolle, dass der Mieter als juristische Person die Räume nicht selbst „bewohnen“ könne. Vielmehr sei entscheidend,

ob in dem Pachtvertrag festgehalten ist, dass die Räume nur für Wohnzwecke genutzt werden dürfen. Hier müsse das Berufungsgericht noch weitere Feststellungen treffen.

Keine Mahnung

Abschließend wiesen die BGH-Richter darauf hin, dass ein möglicher Schadenersatzanspruch auch ohne eine vorangegangene Mahnung entstehen könne, wenn er auf einer unterlassenen oder verzögert durchgeführten ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums beruhe. Denn zwischen der Gemeinschaft und den Eigentümern besteht aufgrund der Verbandszugehörigkeit ein gesetzliches Schuldverhältnis mit wechselseitigen Treue- und Schutzpflichten. Die Haftungspflicht der Gemeinschaft beginnt daher mit dem Zeitpunkt, in dem die pflichtgemäßen Maßnahmen (hier die Errichtung eines zweiten Rettungsweges) beschlossen und durchgeführt hätten werden müssen. Wie viel Zeit der Gemeinschaft aber für die Beschlussfassung und Durchführung eingeräumt werden müsse, nachdem sie von dem Mangel Kenntnis erlangt hatte, ließ der BGH offen.

Gerold Happ
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht



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



HAUS & LEBEN



© Roman Babakin/stock.adobe.com

Fassadentrends

Visitenkarte im Wandel

Fassaden sind weit mehr als nur die äußere Hülle eines Gebäudes – sie sind auch ein Spiegel ihrer Zeit. Materialien, Farben und Formen verändern sich im Einklang mit technischen Entwicklungen, ökologischen Anforderungen und gesellschaftlichen Strömungen. Aktuelle Trends zeigen, dass Nachhaltigkeit, technologische Innovation und individuelle Gestaltung heutzutage Hand in Hand gehen.

War die Fassade früher in erster Linie ein funktionales Bauteil zum Schutz vor Witterungseinflüssen, steht sie heute zunehmend im Zeichen der Nachhaltigkeit. Neben bewährten Wärmedämmverbundsystemen rücken zunehmend ökologische Materialien in den Fokus von Bauherren und Planern. Besonders der Rohstoff Holz erlebt in diesem Zusammenhang eine bemerkenswerte Renaissance. Was lange Zeit vor allem im Einfamilienhausbau verbreitet war, findet inzwischen auch bei Mehrfamilienhäusern und größeren Bauprojekten Anwendung.

Renaissance von Holz

Moderne Holzfassaden überzeugen nicht nur durch ihre natürliche Optik und angenehme Haptik, sondern auch durch ihre gute CO₂-Bilanz. Dank technischer Weiterentwicklungen in der Verarbeitung und Oberflächenbehandlung sind Holzfassaden heute deutlich langlebiger, widerstandsfähiger und pflegeleichter als

noch vor einigen Jahren – und damit eine attraktive Alternative zu konventionellen Lösungen.

Darüber hinaus setzen sich recycelte und recyclingfähige Materialien in der Fassadengestaltung zunehmend durch. Faserzementplatten, wiederverwertete Metalle oder mineralische Putze überzeugen dabei nicht nur durch ihre gute Ökobilanz, sondern auch durch ihre Vielseitigkeit in der Gestaltung. Unterschiedliche Oberflächenstrukturen, Farben und Formate eröffnen zahlreiche architektonische Möglichkeiten.

Materialien im Wandel

Neben Holz gewinnen auch Metallfassaden – etwa aus Aluminium oder Zink – weiter an Beliebtheit. Sie gelten als langlebig, wartungsarm und vielseitig einsetzbar. In Kombination mit Glas entstehen so moderne Gebäudefassaden. Gleichzeitig bleibt Putz ein wichtiger Bestandteil der Fassadengestaltung, wird jedoch zunehmend neu interpretiert: Strukturierte Oberflächen und besondere Körnungen kombiniert mit innovativen Farbkonzepten sorgen für eine individuelle Optik. Auch keramische Elemente und Klinker erleben eine Rückkehr, oft in moderner, reduzierter Form.

Mut bei der Gestaltung

Optisch zeigt sich ein klarer Trend zu mehr Individualität. Natürliche Farbtöne wie Sand, Grau oder Erdfarben dominieren,

werden jedoch zunehmend mit kräftigen Akzenten kombiniert. Auch Materialmix ist gefragt: Holz trifft auf Metall, Putz auf Glas. Auf diese Weise entstehen lebendige und zugleich zeitgemäße Fassadenbilder.

Naturfassaden und Begrünung

Ein besonders auffälliger Trend sind Naturfassaden. Begrünte Außenwände verbinden Architektur mit Natur und leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Sie verbessern das Mikroklima, binden Feinstaub, reduzieren die Aufheizung im Sommer und wirken zusätzlich schalldämmend.

Unterschieden wird dabei zwischen bodengebundenen Begrünungen, bei denen Pflanzen an Rankhilfen wachsen, und wandgebundenen Systemen mit integrierter Bewässerung. Letztere sind aufwendiger, bieten aber größere gestalterische Freiheit. Gerade in urbanen Räumen gewinnen solche Lösungen zunehmend an Bedeutung, da sie zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen.

Energie erzeugende Fassaden

Ein weiterer wichtiger Trend ist die Integration von Photovoltaik in die Gebäudehülle. Bei der sogenannten bauwerkintegrierten Photovoltaik (BIPV) werden Solarmodule direkt in die Fassade eingebaut und ersetzen klassische Materialien. So entsteht

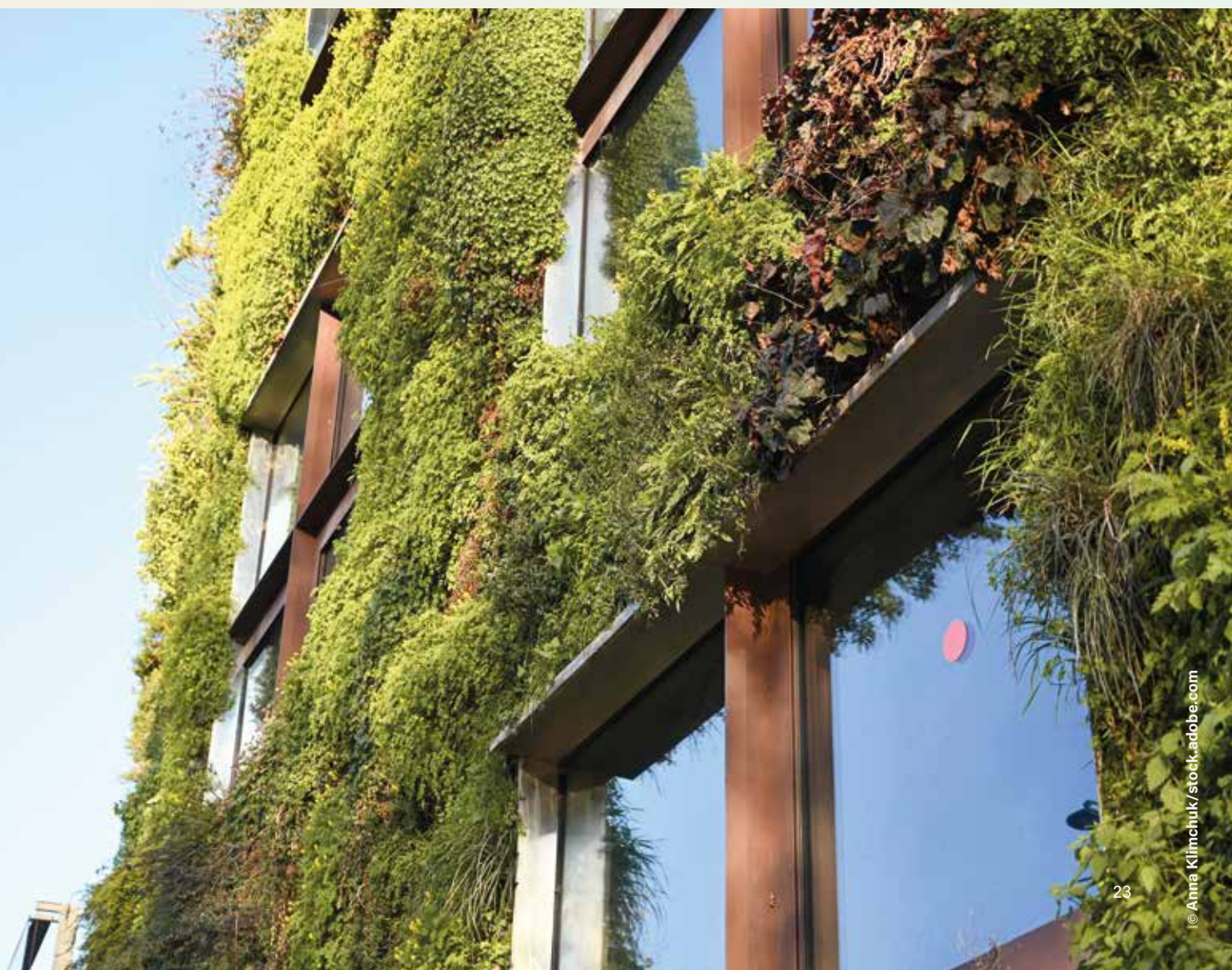
eine Doppelfunktion: Schutz und Energiegewinnung zugleich. Neue Entwicklungen ermöglichen dabei eine ansprechende Gestaltung, etwa durch farbige Module oder unterschiedliche Oberflächenstrukturen. Damit wird die Solartechnik zunehmend auch architektonisch attraktiv.

Smarte und adaptive Systeme

Mit der Digitalisierung halten auch intelligente Fassaden Einzug. Sensoren und automatisierte Steuerungen sorgen dafür, dass sich Gebäudehüllen dynamisch an ihre Umgebung anpassen. Verschattungselemente reagieren auf Sonneneinstrahlung, Lüftungssysteme regulieren die Luftzufuhr, und spezielle Gläser passen ihre Lichtdurchlässigkeit an. Diese sogenannten adaptiven Fassaden tragen dazu bei, den Energieverbrauch zu senken und gleichzeitig den Wohnkomfort zu erhöhen. Vor allem bei Neubauten und hochwertigen Sanierungen spielen solche Technologien eine immer größere Rolle.

Die Fassade entwickelt sich damit zunehmend zu einem multifunktionalen Bestandteil des Gebäudes. Sie vereint Schutz, Energieeffizienz sowie Gestaltung und gewinnt sowohl für den Werterhalt als auch für die Nachhaltigkeit von Immobilien immer mehr an Bedeutung.

Astrid Zehbe
Chefredakteurin



Technik & Energie



Kühlen mit der Wärmepumpe

Wie Heiztechnik im Sommer zur Klimaanlage wird

Moderne Wärmepumpen können mehr als häufig vermutet. Gerade in heißen Sommern bieten sie eine effiziente Alternative zur klassischen Klimaanlage. Allerdings müssen bestimmte Voraussetzungen dafür erfüllt sein.

An heißen Sommertagen sehnen wir uns nach Kühlung – und dabei denken die meisten Menschen zuerst an klassische Klimaanlage, insbesondere Split-Geräte oder Luft-Luft-Wärmepumpen. Doch zunehmend gewinnt eine alternative Technologie an Bedeutung: die Wärmepumpe. Ursprünglich primär für die Beheizung von Gebäuden genutzt, kann sie in der warmen Jahreszeit auch zur Kühlung von Gebäuden eingesetzt werden – effizient und vergleichsweise umweltfreundlich.

Das Prinzip: Umkehrung des Heizbetriebs

Eine Wärmepumpe arbeitet nach einem einfachen physikalischen Prinzip: Sie entzieht der Umgebung (Luft, Erdreich oder Grundwasser) Wärme und gibt sie an ein Heizsystem ab. Im Sommer lässt sich dieser Prozess umkehren. Die Anlage entzieht dann dem Gebäude Wärme und leitet sie nach außen – ähnlich wie ein Kühlschrank, nur in größerem Maßstab.

Man unterscheidet dabei zwei Techniken: die aktive und die passive Kühlung.

► **Aktive Kühlung:** Hier arbeitet die Wärmepumpe wie im Heizbetrieb, nur in umgekehrter Richtung. Das System benötigt Strom, ist aber deutlich effizienter als viele herkömmliche Klimageräte.

► **Passive Kühlung:** Diese Variante kommt vor allem bei Erd- oder Grundwasser-Wärmepumpen zum Einsatz. Dabei wird die vergleichsweise kühle Temperatur des Erdreichs genutzt, um das Gebäude ohne laufenden Kompressor zu temperieren. Der Energieverbrauch ist minimal.

Voraussetzungen für effektive Kühlung

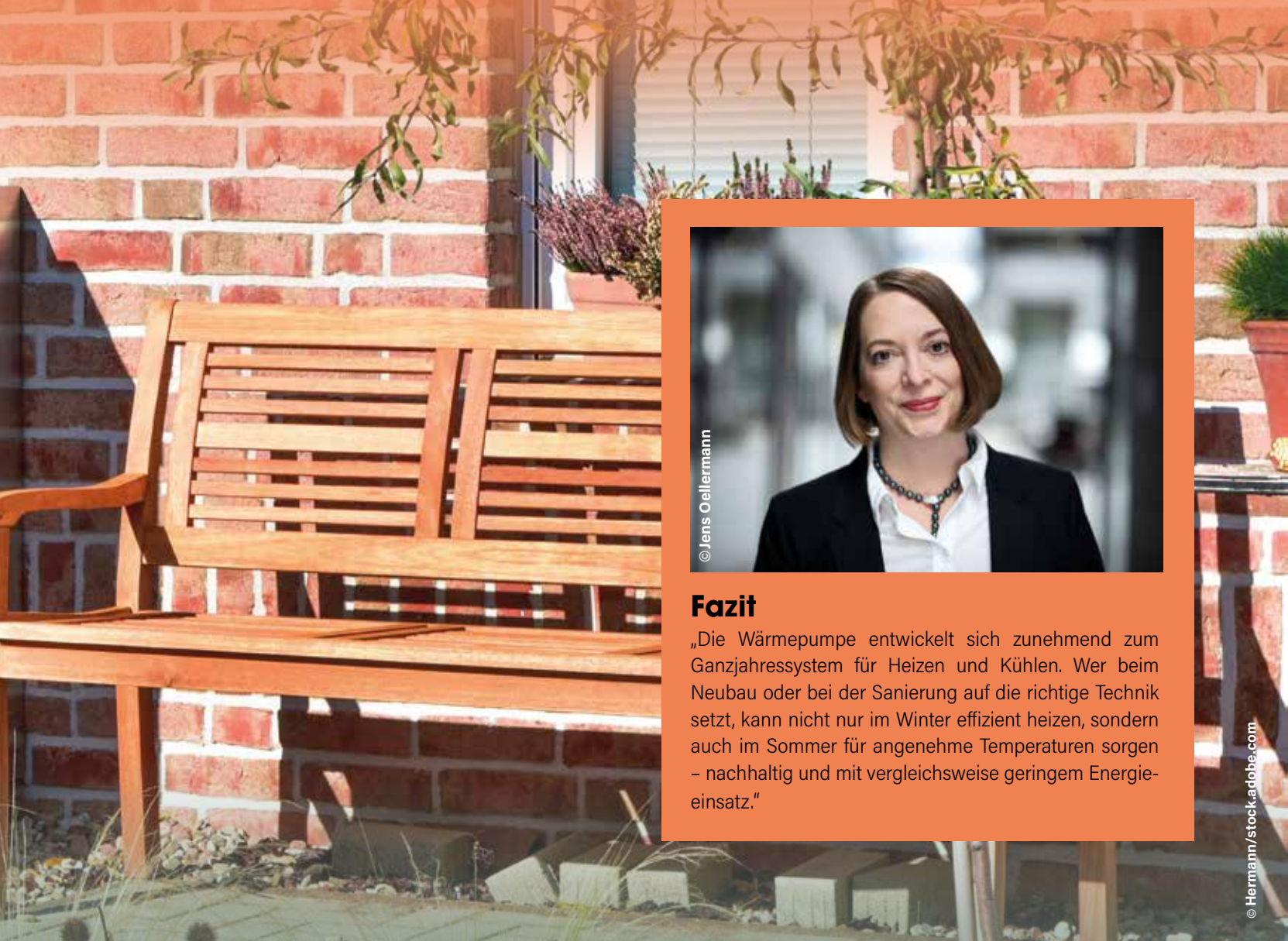
Nicht jede Wärmepumpe eignet sich automatisch zum Kühlen. Entscheidend sind mehrere Faktoren:

► Geeignetes System

Luft-Wärmepumpen können meist aktiv kühlen, während Erd- und Wasser-Wärmepumpen oft zusätzlich passive Kühlung ermöglichen. Ob eine Anlage diese Funktion unterstützt, hängt vom konkreten Modell ab. Für den Kühlbetrieb sind oft zusätzliche Komponenten oder Einstellungen notwendig – etwa Umschaltventile oder eine angepasste Regelungstechnik.

► Flächenheizungen statt Radiatoren

Für einen spürbaren Kühleffekt braucht es eine Fußboden-,



© Jens Oellermann

Fazit

„Die Wärmepumpe entwickelt sich zunehmend zum Ganzjahressystem für Heizen und Kühlen. Wer beim Neubau oder bei der Sanierung auf die richtige Technik setzt, kann nicht nur im Winter effizient heizen, sondern auch im Sommer für angenehme Temperaturen sorgen – nachhaltig und mit vergleichsweise geringem Energieeinsatz.“

© Hermann/stock.adobe.com

Wand- oder Deckenheizung. Diese sogenannten Flächenheizsysteme können die Kälte gleichmäßig im Raum verteilen. Klassische Heizkörper eignen sich nicht zum Kühlen, da die Oberfläche schlicht zu klein ist und sie auch nur dafür konzipiert sind, bei hoher Vorlauftemperatur Wärme abzugeben.

► Gute Gebäudeisolierung

Damit der Kühleffekt spürbar bleibt, muss das Gebäude gut gedämmt sein. Andernfalls dringt die Hitze von außen schnell wieder ein. Die Kühlleistung hängt stark vom Dämmstandard ab: In gut gedämmten Häusern kann man mit 3 bis 5 Grad Celsius Temperatursenkung rechnen, während der Effekt in schlecht isolierten Gebäuden kaum spürbar ist.

► Taupunktüberwachung

Da sich beim Kühlen schnell Kondenswasser bilden kann, wird eine Taupunktüberwachung dringend empfohlen. Dieses Bauteil misst die Raumtemperatur sowie die relative Luftfeuchtigkeit und gibt die Werte an die Wärmepumpensteuerung weiter. Diese ermittelt in Echtzeit den aktuellen Taupunkt im Raum. Solange die Vorlauftemperatur im Heizsystem über dem Taupunkt liegt, bildet sich kein Kondensat, und die Kühlfunktion der Wärmepumpe kann mit voller Leistung laufen. Steigt der Taupunkt an, etwa wenn es draußen besonders schwül ist, hebt die Wärme-

pumpe die Temperatur entsprechend an. Die Kühlleistung sinkt, aber dafür bildet sich kein Kondenswasser, das zu Schimmelpilzbildung und Bauschäden führen kann.

Vorteile gegenüber klassischen Klimaanlage

Wärmepumpen punkten vor allem durch ihre Effizienz. Da sie vorhandene Energiequellen insbesondere Erdwärme oder Grundwasser nutzen, verbrauchen sie weniger Strom als viele herkömmliche Klimageräte. Zudem entfällt die Installation separater Kühlsysteme, was Kosten und Platz spart. Ein weiterer Vorteil ist die gleichmäßige Kühlung: Statt kalter Luftströme entsteht ein angenehmes Raumklima ohne Zugluft. Gerade für Allergiker oder empfindliche Personen kann das ein entscheidender Pluspunkt sein.

Im Gegensatz zu einer Klimaanlage lässt sich die Temperatur allerdings meist weniger stark absenken, insbesondere bei passiver Kühlung. An extrem heißen Tagen kann der Effekt daher begrenzt sein.

Anna Katharina Fricke
Chefredakteurin



Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern

Bis zu 2.000 Euro Zuschuss pro Stellplatz

Der Blick auf den Benzinpreis an der Zapfsäule lässt aktuell viele schauen. Dabei gibt es eine preiswerte Alternative: das Elektrofahrzeug. Seit Jahresbeginn wird das E-Auto wieder gefördert. Für viele ist das dennoch keine Option, da geeignete Lademöglichkeiten fehlen. Seit Mitte April 2026 fördert das Bundesministerium für Verkehr (BMV) nun auch das Laden an Mehrfamilienhäusern. Pro Stellplatz sind bis zu 2.000 Euro Zuschuss drin.

Ziel des Förderprogramms ist es, Lademöglichkeiten für die Bewohner der rund 20 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Zu diesen Wohnungen gehören fast 9 Millionen Stellplätze. Insgesamt stehen 500 Millionen Euro Fördervolumen bereit. Grundvoraussetzung für eine Förderung ist, dass mindestens sechs Stellplätze zum Objekt gehören und nicht bereits eine gesetzliche Pflicht zum Nachrüsten von Ladeinfrastruktur nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) besteht.

Wer wird gefördert?

Das Förderprogramm richtet sich vor allem an

- Gemeinschaften der Wohneigentümer (GdWE),

- einzelne Wohnungseigentümer einer GdWE,
- private Vermieter und
- kleine und mittlere Unternehmen (KMU).

Für private Wallboxen in Einfamilienhäusern gibt es seit 2024 keine Förderung vom Bund mehr.

Was wird gefördert?

Gefördert werden die Anschaffung und Errichtung privater Ladeinfrastrukturen in und an Mehrparteienhäusern mit mindestens sechs Stellplätzen, und zwar:

- Wallboxen in Verbindung mit einer Vorverkabelung,
- die Vorverkabelung von Stellplätzen,
- Netzanschluss und Elektroarbeiten sowie
- notwendige Baumaßnahmen.

Es werden nur gängige Modelle wie Typ-2- oder CCS-Ladepunkte mit mindestens 11 bis 22 Kilowatt kW Ladeleistung gefördert. Der Einbau ist durch einen geeigneten Fachbetrieb vorzunehmen.

Wie gestalten sich die Konditionen?

Je nach Ausstattung sind folgende pauschale Zuschüsse je Stellplatz erhältlich:

- bis zu 1.300 Euro, wenn nur die Vorverkabelung ohne Wallbox erfolgt,
- bis zu 1.500 Euro, wenn zusätzlich eine Wallbox bis maximal 22 kW installiert wird und
- bis zu 2.000 Euro, wenn eine Wallbox für bidirektionales Laden installiert wird.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass pro Mehrfamilienhaus mindestens 20 Prozent der Stellplätze und mindestens sechs Stellplätze vorverkabelt werden. Die Förderung gibt es für Stellplätze auf Außenflächen, in Parkhäusern und Tiefgaragen, sofern diese zum Mehrfamilienhaus gehören und ausschließlich von den Bewohnern genutzt werden. Die geförderten Stellplätze und Ladeinfrastruktur müssen über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren betrieben werden. Der Strom, mit dem das E-Auto geladen wird, muss außerdem aus erneuerbaren Energien stammen. Dies kann mit einem Ökostrom-Liefervertrag oder Strom aus der eigenen Photovoltaik-Anlage erfüllt werden.

Wie beantrage ich die Förderung?

Anträge können seit 15. April bis 10. November 2026 online gestellt werden, solange die verfügbaren Fördermittel nicht ausgeschöpft sind. Die Maßnahme darf erst nach der Bewilligung starten. Der Auftrag darf also nicht vor der Förderbewilligung an Fachbetriebe oder Lieferanten erteilt werden. Für die Antragstellung ist ein Kostenvoranschlag erforderlich, der alle zu berücksichtigenden Kosten für Ladepunkte, Vorverkabelung, Netzanschluss und Baumaßnahmen enthalten muss. Bei GdWE muss zusätzlich ein Beschluss über den Ausbau der Ladeinfrastruktur spätestens sechs Monate nach der Förderzusage vorliegen.

Alle Informationen zum Programm und zur Antragstellung finden sich unter:

www.laden-im-mehrparteienhaus.de

Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Gefahrerhöhung

Was veränderte Risiken für Hauseigentümer bedeuten

Ein leer stehendes Haus, ein neuer Kamin oder eine Nutzungsänderung – es gibt viele Gründe, die den Versicherungsvertrag beeinflussen können. Denn solche neuen Umstände können die Schadenwahrscheinlichkeit erhöhen oder das Schadenausmaß vergrößern und damit eine Gefahrerhöhung darstellen.

Von einer Gefahrerhöhung spricht man, wenn sich gefahrerhebliche Umstände nach Vertragsabschluss so verändern, dass sich die Risikolage neu darstellt. Versicherungen kalkulieren ihren Schutz auf Basis bestimmter Annahmen. Ändern sich diese Grundlagen, kann der Versicherer prüfen, ob eine Anpassung von Beiträgen oder Bedingungen erforderlich ist. Maßgeblich bleibt dabei immer die konkrete Situation der Immobilie und ihrer Nutzung.

Typische Veränderungen im Alltag

Gefahrerhöhungen entstehen häufig im Zuge ganz normaler Entwicklungen. Dazu zählen etwa längerer Leerstand, bestimmte bauliche Eingriffe oder neue technische Anlagen wie Kamin, Photovoltaik oder Wallbox – vorausgesetzt, die Risikolage verändert sich dadurch wesentlich. Auch eine geänderte Nutzung, etwa durch gewerbliche Tätigkeiten, kann relevant werden. Ob im Einzelfall Handlungsbedarf besteht, hängt von den konkreten Umständen ab.

Warum eine Meldung sinnvoll ist

Nur wenn die aktuelle Risikosituation zutreffend erfasst ist, kann der Versicherungsvertrag den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Wird eine Veränderung gemeldet, lässt sich prüfen, ob und in welcher Form eine Anpassung notwendig ist. In vielen Fällen bleibt der Schutz unverändert, in anderen muss er gezielt angepasst werden.

Mögliche Folgen bei fehlender Anzeige

Wer eine Gefahrerhöhung nicht mitteilt, riskiert im Ernstfall Nachteile. Wird eine solche Veränderung erst später bekannt, kann dies je nach Einzelfall Auswirkungen auf den Versicherungsschutz haben; im Schadenfall sind auch Einschränkungen bei der Leistung möglich.

Praktisches Vorgehen

Nicht jede Veränderung ist automatisch relevant. Entscheidend ist, ob sie die Risikosituation beeinflussen kann. Da dies im Einzelfall nicht immer eindeutig zu beurteilen ist, empfiehlt es sich,

bei Unsicherheiten frühzeitig Rücksprache mit dem Versicherer zu halten.

Bei Veränderungen genügt meist ein einfacher Ablauf:

- ▶ prüfen, ob eine Veränderung vorliegt, die Einfluss auf das Risiko haben könnte
- ▶ im Zweifel die Versicherung kurz informieren
- ▶ Rückmeldung abwarten

So bleibt der Vertrag aktuell und nachvollziehbar, ohne dass jede Kleinigkeit gemeldet werden muss.

Gebäude und Hausrat im Blick

Gefahrerhöhungen können sowohl die Wohngebäude- als auch die Hausratversicherung betreffen. Beim Gebäude stehen bauliche Veränderungen, Leerstand oder Nutzungsänderungen im Vordergrund. Für die Hausratversicherung sind vor allem veränderte Nutzungssituationen oder zusätzliche Risiken relevant – nicht der reine Wertzuwachs durch Neuanschaffungen.

Fazit

Veränderungen an Nutzung oder Zustand können die Risikosituation beeinflussen und sollten daher geprüft werden. Wer seine Versicherung frühzeitig informiert, sorgt dafür, dass der Vertrag den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht und der vereinbarte Schutz im Schadenfall verlässlich greift.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Haben Sie dazu Fragen?

Lassen Sie sich von den Experten der
GEV Grundeigentümer-Versicherung
telefonisch unter 040 – 37 66 33 67 beraten.
www.gev-versicherung.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

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

Rezensionen

Thomas Christ, Dr. Michael Sommer, LL.M.

Der Verwaltungsbeirat

Seine Pflichten und seine Rechte

Das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz ist seit einigen Jahren in Kraft. Einige strittige Rechtsfragen des neuen Rechts konnten bereits durch die Gerichte geklärt werden; andere sind noch offen. Die von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer überarbeitete gebrachte Auflage soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Miteinander im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage. Das Amt des Verwaltungsbeirates ist eine ehrenamtliche und von Verantwortung für die Gemeinschaft geprägte Tätigkeit, die maßgeblich zu einem verträglichen und harmonischen Miteinander in der Gemeinschaft beitragen kann. Der Verwaltungsbeirat als „Hilfsorgan“ der Wohnungseigentümergeinschaft muss die gesetzlichen Regelungen und die ergangene Rechtsprechung kennen, um seine Aufgaben erfüllen und seinen Pflichten nachkommen zu können.



19,95 Euro

inklusive MwSt.,
zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-044-3
7. Auflage 2024

Wohnklima-Panel

Frage des Monats Juni



Fühlen Sie sich mit Ihrem aktuellen Versicherungsschutz für Ihre Immobilie ausreichend abgesichert?

- 1) Ja, umfassend abgesichert.**
- 2) Eher ja, aber unsicher.**
- 3) Eher nein, lange nicht geprüft.**
- 4) Nein, unzureichend abgesichert.**
- 5) Weiß ich nicht.**

Mit unserem WohnKlima-Panel analysieren wir fortlaufend, vor welchen praktischen und rechtlichen Herausforderungen Immobilieneigentümer stehen – sei es bei der energetischen Sanierung oder bei der langfristigen Sicherung ihres Vermögens. Ziel ist es, auf dieser Grundlage fundierte Impulse für eine praxistaugliche Wohnungspolitik zu geben.

Werden auch Sie Teil des Projekts und beantworten Sie die Frage unter **hausund.co/06** oder scannen Sie den QR-Code.



Geschäftszeiten

Barmen

Tel. 02 02 | 25 59 50

Fax 02 02 | 25 59 54

E-mail: 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

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 | 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: P. M. Ebel/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

Primark Gebäude am Döppersberg - City Plaza

Im Zuge der Neugestaltung des Döppersbergs ist im Bahnhofsumfeld ein modernes Tor zur Stadt entstanden. Um eines der prägnantesten Gebäude gab es anfangs viele Diskussionen – am Primark-Gebäude, auch City Plaza genannt, schieden sich



die Geister. Bewunderten die einen die moderne, ausgefallene Architektur und sahen das Gebäude als Hingucker, empfanden Gegner den Bau als hässlichen Klotz, der das neue Eingangstor zur Stadt verschandelte. Auch der Mieter Primark rief die Kritiker auf den Plan. Ein Anbieter von Billigtextilien, die unter prekären Arbeits- und Umweltbedingungen produziert werden, sei vor allen an dieser exponierten Stelle ein negatives Zeichen. Auf jeden Fall bildet der auffällige Bau, der im April 2019 eröffnet wurde, einen Kontrast zum klassizistischen Bahnhofsgebäude und der ehemaligen Bundesbahndirektion, die heute städtische Ämter beherbergt. Inzwischen gehört für viele Wuppertaler das Primark-Gebäude selbstverständlich zum Döppersberg.

Die Architekten von Chapman Taylor aus Düsseldorf haben es für den deutsch-irischen Investor Signature Capital entwickelt. Das fünfgeschossige Gebäude mit einer Bruttogrundfläche von 17.100 Quadratmetern erinnert mit seiner geschwungenen Kupferfassade an einen Stoff-Faltenwurf und damit an die große Geschichte der Textilindustrie in Wuppertal. Auch die perforierten Metallelemente, die mit großen Glasflächen die Fassade kennzeichnen, erinnern an eine Gewebestruktur.

Das gesamte Städtebauprojekt und das Primark-Gebäude erhielten einige renommierte internationale Auszeichnungen. So ging unter anderem 2016 der 1. Preis des polis Awards in der Kategorie „Reaktivierte Zentren“ an das städtebauliche Gesamtprojekt und mit dem European Property Award (2019/20) wurde das Primark-Gebäude in der Kategorie „Beste Einzelhandelsarchitektur in Deutschland“ ausgezeichnet. Auch den MAPIC-Award der internationalen Einzelhandels-Immobilienmesse gewann das Projekt 2019 in der Kategorie „Bestes regeneriertes Einzelhandelszentrum“.

B & E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollläden · Garagentore · Vordächer
Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.979090.de ☎ 02 02 / 97 90 90

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

BVI
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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?

WIR HABEN
DIE LÖSUNG!

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

Freiwillig
überwacht durch



Abdichtungen

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

Enge Meisterfachbetrieb

**Rollläden
Markisen
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service**

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

Ihr Meisterbetrieb für:

- Sanitäre Anlagen
- Heizungsanlagen
- Regenerative Energien
- Öl- und Gasfeuerungsanlagen
- Regenwassernutzungsanlagen

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

www.baeder-braun.de · Schwarzbach 123 · 42277 Wuppertal

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-muenter.de
E-Mail: schreinerei-muenter@t-online.de

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

**verwalten
sanieren
verkaufen**

VON BAUM IMMOBILIEN

42103 Wuppertal
T 0202 279 19 30
immobilien@von-baum.de
von-baum.de

Unsere nächste Ausgabe erscheint Freitag, 10.7.2026.

