

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 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,

Wuppertal steht vor großen Herausforderungen. Die finanzielle Situation unserer Stadt hat sich in den vergangenen Monaten zu einem der beherrschenden kommunalpolitischen Themen entwickelt. Die Diskussion um Haushaltssicherung, Einsparungen und neue finanzielle Belastungen wird uns in Anbetracht der Schuldenhöhe in den kommenden Jahren begleiten. Gleichzeitig erwarten Politik und Gesellschaft Investitionen in Wohnraum, Klimaschutz, Infrastruktur und lebenswerte Quartiere. Diese Gleichung kann jedoch nur aufgehen, wenn die Rolle privater Eigentümer stärker berücksichtigt wird.

Denn eines wird in der öffentlichen Debatte regelmäßig übersehen: Der überwiegende Teil des Wohnraums in unserer Stadt wird von uns privaten Eigentümern bereitgestellt. Wir investieren kontinuierlich in den Erhalt der Gebäude, modernisieren Wohnungen, schaffen Wohnqualität und tragen erhebliche finanzielle Risiken. Ohne dieses Engagement wäre die Wohnraumversorgung in Wuppertal nicht gesichert.

Die Herausforderungen, denen wir uns hierbei stellen müssen, sind vielfältig und reichen von energetischen Sanierungen über den Erhalt des wertvollen Gebäudebestands bis hin zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Doch Investitionen

entstehen nicht durch politische Appelle. Sie entstehen dort, wo Verlässlichkeit herrscht und wirtschaftliche Rahmenbedingungen stimmen. Hier gibt es für Politik und Verwaltung noch viel aufzuarbeiten.

Mit Sorge beobachten wir daher alle Entwicklungen, die Eigentümer zunehmend belasten. Und die Ideen dieser Tage sind vielfältig. Erhöhung der Grundsteuer, Heranziehung von Immobilien zur Finanzierung von Kranken- und Pflegekosten, Sanierungs- und Modernisierungszwänge, Deckelung der Mieten und viele Ideen mehr können wir nahezu täglich der Presse entnehmen. Eigentümer und Vermieter fragen sich zu Recht, ob zusätzliche finanzielle Spielräume für notwendige Investitionen überhaupt noch vorhanden sind oder zukünftig vorhanden sein werden.

Dabei sollte das Ziel klar sein: Wer Wohnraum erhalten und schaffen will, muss Investitionen erleichtern statt erschweren. Jede Sanierung eines Mehrfamilienhauses, jede Modernisierung einer Wohnung und jede energetische Verbesserung eines Gebäudes stärkt nicht nur den einzelnen Eigentümer. Sie stärkt unsere Stadt als Ganzes. Lokale Handwerksbetriebe profitieren ebenso wie Mieterinnen und Mieter, die in modernen und attraktiven Wohnungen leben.

Wuppertal verfügt über einen außergewöhnlichen Gebäudebestand. Unsere Gründerzeitquartiere, die zahlreichen denkmalgeschützten Häuser und die vielfältigen Wohnlagen prägen das Gesicht unserer Stadt. Diesen Schatz zu bewahren, erfordert erhebliche private Investitionen. Wer Eigentümer immer stärker als Einnahmequelle betrachtet, gefährdet langfristig genau die Investitionen, die für eine positive Stadtentwicklung und damit für den Abbau der Schulden notwendig sind.

Die Zukunft Wuppertals entscheidet sich nicht allein im Rathaus. Sie entscheidet sich auch in den Häusern, Wohnungen und Quartieren unserer Stadt. Dort, wo wir Eigentümer Verantwortung übernehmen, investieren und langfristig denken. Wir werden uns deshalb weiterhin mit Nachdruck für eine eigentümerfreundliche Politik einsetzen, die Investitionen fördert anstatt verhindert. Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten müssen Eigentümer als Partner der Stadtentwicklung verstanden werden.

Lassen Sie uns gemeinsam dafür sorgen, dass dies auch in Zukunft möglich bleibt.

Ihr Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar

5 Irrweg

Politik & Wirtschaft

- 6 FEIRE-Projekt: Was private Eigentümer bei der Sanierung wirklich bremst
- 8 NRW-Wohnkostenbericht 2026 – Erhebungsbogen
- 9 NRW-Wohnkostenbericht 2026:
Jetzt ist Ihre Mitwirkung gefragt!

Haus & Grund Rheinland Ruhr

10 Landesverbandstag

Politik & Wirtschaft

- 12 Zentralverbandstag 2026 in Saarbrücken–
Eigentum im Fokus
- 14 Die Haus & Grund-Vereine des Jahres

hausundgrund informiert

- 16 Mehr Kraft für Schutz des Eigentums
- 17 Kooperationspartner
- 18 Sonderauswertung zur Vermieterbefragung 2026

Recht & Steuern

- 20 Anschaffungsnahe Herstellungskosten: Wann schnappt die
Steuerfalle zu?

Vermieten & Verwalten

- 22 Gebäudeschaden – Warum die Versicherung nicht immer
sofort zahlt
- 24 Verwaltungs- und Schlusskompetenz der GdWE - Balkonsa-
nierung bleibt Gemeinschaftsaufgabe
- 25 Energetische Sanierung - Neuer Praxisguide soll Eigentümer
und Beiräte unterstützen

Technik & Energie

- 26 Heizungsmodernisierung - Mehr Wahlfreiheit, aber auch
neue Risiken
- 27 Neueste Rechtsprechung zum Thema Balkonkraftwerke

Service bei hausundgrund

- 28 Verträge & sonstige Formulare, Literatur
Leistungen von Haus & Grund, Serviceleistungen
- 29 Rezension „Nachbars Grenzbewuchs“

Geschäftszeiten hausundgrund

- 30 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

Impressum

- 30 Impressum



Beilagen

Auktionshaus Grundstücksbörse
Rhein-Ruhr AG



Kommentar

Irrweg

Der Vorstoß aus der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, selbst genutztes Wohneigentum zur Finanzierung der Pflege heranzuziehen, ist ein Irrweg. Er bestraft Menschen, die verantwortungsvoll für ihr Alter vorsorgen und mit ihrem Eigenheim zugleich die öffentlichen Kassen entlasten.

Die Pflegeversicherung ist bereits einkommensabhängig ausgestaltet: Wer mehr verdient, zahlt mehr ein. Die Versicherungsleistungen nun zusätzlich vom Vermögen abhängig zu machen, widerspricht dem Grundgedanken einer Versicherung. Das wäre, als würde eine Kfz-Versicherung den Schaden nur dann regulieren, wenn der Versicherte kein eigenes Vermögen besitzt. Wer im Pflegefall befürchten muss, sein Haus verkaufen zu müssen, verliert das Vertrauen in die private Altersvorsorge. Damit sendet die Politik vor allem an die junge Generation ein fatales

Signal: Eigenverantwortung und Vorsorge lohnen sich nicht, weil sie am Ende bestraft werden.

Statt immer neue Belastungen für Eigentümer zu diskutieren, sollte die Politik die eigentlichen Probleme der Pflegeversicherung angehen. Es muss sichergestellt werden, dass die Beiträge der Versicherten für ihren eigentlichen Zweck eingesetzt werden und die Menschen die Leistungen erhalten, für die sie jahrzehntelang eingezahlt haben.

Ihr Kai. H. Warnecke

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





FEIRE-Projekt

Was private Eigentümer bei der Sanierung wirklich bremst

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist eine der großen Aufgaben der kommenden Jahre. Ohne private Eigentümer wird sie nicht gelingen. Denn sie besitzen den weit überwiegenden Teil der Wohngebäude und Wohnungen in Deutschland und treffen jeden Tag konkrete Entscheidungen darüber, ob Heizungen erneuert, Gebäude gedämmt – oder Modernisierungen verschoben werden.

Trotz dieser zentralen Rolle war bislang wenig darüber bekannt, warum private Eigentümer sanieren – oder warum sie es nicht tun. Genau hier setzt das Forschungsprojekt FEIRE (Financing Ecological Investments in Real Estate) an. In dem vom Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt geförderten Projekt arbeiteten Haus & Grund Deutschland, die Humboldt-Universität zu Berlin und das Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung zusammen. Ziel war es, die tatsächlichen Hemmnisse energetischer Investitionen im privaten Wohneigentum besser zu verstehen.

Neue Daten durch das WohnKlima-Panel

Ein zentrales Ergebnis des Projekts ist das WohnKlima-Panel.

Dabei handelt es sich um eine Onlineplattform, auf der sich Eigentümer und Vermieter registrieren können, um an Umfragen zu verschiedenen Themen teilzunehmen. Dieses Panel liegt vollständig in der Hand von Haus & Grund und erfasst fortlaufend Investitionsverhalten, Einstellungen und Hemmnisse privater Eigentümer. Damit entsteht erstmals eine Datengrundlage, die nicht nur eine Momentaufnahme liefert, sondern Veränderungen über die Zeit sichtbar machen kann. Dieses Panel trägt dazu bei, privaten Eigentümern eine Stimme in der Politik zu geben und zu verdeutlichen, vor welchen Herausforderungen Eigentümer stehen und welche Nöte sie haben. Auch nach dem Projekt wird die Infrastruktur des Panels weiter genutzt, um Forschung zu unterstützen und als Sprachrohr der Eigentümer im politischen Prozess zu dienen.

Sanierung scheitert nicht nur am Geld

Eine wichtige Erkenntnis aus dem FEIRE-Projekt lautet, dass Sanierungshemmnisse vielfältiger sind als die politische Debatte oft vermuten lässt. Finanzielle Engpässe spielen zwar eine Rolle, sie sind aber unter den Befragten nicht das wichtigste Hindernis. Häufiger genannt werden wirtschaftliche und private Gründe. Dazu gehört vor allem die Frage, ob sich eine Investition über-

haupt lohnt. Gerade bei vermieteten Wohnungen ist das ein zentrales Problem. Hinzu kommen Unsicherheiten über politische Vorgaben, hoher organisatorischer Aufwand und persönliche Faktoren wie ein fortgeschrittenes Alter.

Bürokratie und Aufwand werden unterschätzt

Das Projekt zeigt auch, wie stark sogenannte Transaktionskosten wirken. Gemeint ist der gesamte Aufwand rund um eine Sanierung: Informationen beschaffen, Beratung organisieren, Angebote vergleichen, Förderung beantragen, Handwerker koordinieren und Bauabläufe überwachen. Für private Eigentümer ist das häufig eine erhebliche Belastung. Sie verfügen in der Regel nicht über professionelle Verwaltungsstrukturen wie große Wohnungsunternehmen. Deshalb reicht es nicht aus, lediglich Fördermittel bereitzustellen. Die Förderverfahren müssen einfacher, verständlicher und verlässlicher werden.

CO₂-Kostenaufteilung wird kaum als Anreiz wahrgenommen

Auch das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz wurde im Projekt untersucht. Seit dem Abrechnungsjahr 2023 müssen sich Vermieter je nach energetischem Zustand des Gebäudes an den CO₂-Kosten ihrer Mieter beteiligen. Politisch soll dies Investitionen anreizen. Die Befragung zeigt jedoch, dass viele Vermieter die genaue Funktionsweise des Gesetzes nur unzureichend kennen. Zudem wird es mehrheitlich nicht als Investitionsanreiz verstanden, sondern vor allem als zusätzliche Kostenbelastung. Damit wird deutlich: Ein Instrument kann nur wirken, wenn die Betroffenen es verstehen und seine Folgen verlässlich einschätzen können.

Klimapolitik muss praxistauglich werden

Das FEIRE-Projekt macht deutlich: Energetische Sanierungen scheitern nicht allein an fehlendem Geld. Häufig bremsen mangelnde Rentabilität, Unsicherheit, Alter, Bürokratie und organisatorischer Aufwand. Für die Politik folgt daraus, dass private Eigentümer als zentrale Partner der Wärmewende ernst genommen werden müssen. Wer mehr Sanierungen will, braucht verlässliche Rahmenbedingungen, einfache Förderung und Beratung, die zur Lebensrealität privater Eigentümer passt. Gute Klimapolitik im Gebäudebestand beginnt nicht mit immer neuen Pflichten, sondern mit einem realistischen Verständnis dafür, was Eigentümer tatsächlich bewegt – und was sie bremst.

Jakob Grimm

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Weitere Informationen zum Projekt finden Sie unter

www.hausundgrund.de/wohnlklima-panel

oder folgendem QR-Code:



VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

verwalten sanieren verkaufen



VON BAUM IMMOBILIEN

42103 Wuppertal

T 0202 279 19 30

immobilien@von-baum.de

von-baum.de

AH 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



INGENIEURBÜRO VOSS

| Schadenanalyse | Bauwerksanierung | Bauwerkabdichtung



Adolf-Vorwerk-Straße 48
42287 Wuppertal
Telefon 0202 78 12 22
Telefax 0202 78 90 21
info@voss-ingenieurbuero.de
www.voss-ingenieurbuero.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



NRW-Wohnkostenbericht 2026 – Erhebungsbogen

Bitte senden Sie den ausgefüllten Erhebungsbogen bis spätestens 31.08.2026 entweder ...

... per Post an: Haus & Grund Rheinland Ruhr, Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf

... oder per Fax an: 0211 416317-89

... oder per E-Mail an: info@HausundGrund-Verband.de, Betreff: „NRW-Wohnkostenbericht 2026“

Erhebungsbogen
auch online
ausfüllbar!

[www.HausundGrund-Verband.de/
themen/wohnkostenbericht](http://www.HausundGrund-Verband.de/themen/wohnkostenbericht)

ACHTUNG! Wenn Sie ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten besitzen: Füllen Sie bitte für jede Wohneinheit einen gesonderten Erhebungsbogen aus! Ausnahme: Sollten die im Fragebogen genannten Daten für mehrere Wohneinheiten im Haus identisch sein, bitte hier angeben, für wie viele: _____

I. Allgemeine Angaben zum Objekt

Ort: _____ Baujahr: _____

- ☐ Ein-/Zweifamilienhaus ☐ Eigentumswohnung ☐ vermietete Wohnung in einem Mietshaus
☐ vermietet ☐ vermietet
☐ selbstgenutzt ☐ selbstgenutzt

Gesamtzahl der Wohnungen im Gebäude: _____

Handelt es sich um geförderten Wohnungsbau?

- ☐ ja ☐ nein ☐ vormals (Mietpreisbindung ausgelaufen)

II. Höhe der Nebenkosten der Wohneinheit (in Euro/Jahr)

	2024	2025
Wohnfläche in m ²		
Anzahl der Zimmer inkl. K/D/B		
Anzahl der Bewohner		
zeitweise Leerstand (Zahl Monate)		
Monatl. Kaltmiete (€)		
Heizkosten		
Warmwasserversorgung		
Schornsteinfeger		
Wartung Heizgeräte		
Allgemeinstrom (bei Mehrfamilienhaus)		
Beleuchtung		
Grundsteuer		
Wasserversorgung		
Entwässerung		
Niederschlagswasser		
Straßenreinigung/Müll		
Sach- & Haftpflichtversicherung		
Gebäudereinigung/ Ungezieferbeseitigung		
Gartenpflege		
Hauswart		
Aufzug		
Sonstige Kosten		
CO ₂ -Kosten des Mieters, die vom Vermieter zu zahlen waren		

III. Angaben zur Ausstattung

- ☐ Aufzug ☐ Keller ☐ Garage
☐ Garten ☐ Balkon ☐ Terrasse
☐ KfZ-Stellplatz ☐ Fahrradabstellraum
☐ rollstuhlgerechte Wohnung vorhanden ☐ Stecker-PV/Balkonkraftwerk
☐ seniorengerechte Wohnung vorhanden ☐ Dach-PV

Art der Heizung:

- ☐ Zentralheizung ☐ Etagenheizung
☐ Nachtspeicheröfen ☐ Blockheizkraftwerk

Energieträger Heizung (Mehrfachnennung möglich):

- ☐ Kohle/Koks/Braunkohle ☐ Heizöl ☐ Erdgas
☐ Strom ☐ Fernwärme ☐ Holz
☐ Pellets/Hackschnitzel ☐ Wärmepumpe ☐ Biogas
☐ Solarthermie

Art der Warmwasserversorgung (Mehrfachnennung möglich):

- ☐ Zentralheizung ☐ Etagenheizung ☐ Solarthermie
☐ Fernwärme ☐ elektr. Durchlauferhitzer

Modernisierungsmaßnahmen:

Fenster erneuert (Jahr): _____

Fassade gedämmt (Jahr): _____

Heizung erneuert (Jahr): _____

Dach/Geschossdecke gedämmt (Jahr): _____

Bad erneuert (Jahr): _____

Barrieren reduzierender Umbau (Jahr): _____

Letzte Mietanpassung im Jahr _____

- Grund: ☐ Modernisierung ☐ Anpassung an Mietspiegel
☐ Indexmiete ☐ Neuvermietung ☐ sonstiges

Wie wurde bei der letzten Wiedervermietung der Nachmieter gefunden?

- ☐ Internet ☐ Zeitungsinserat ☐ Makler ☐ Empfehlung des Mieters

Letzte Wiedervermietung im Jahr _____, Mietanpassung dabei um ____%



**ACHTUNG! Bitte den Erhebungsbogen erst ein-
senden, wenn die Zahlen für 2025 vorliegen.**

Jetzt ist Ihre Mitwirkung gefragt!

Bereits seit mehr als 10 Jahren ermittelt der NRW-Wohnkostenbericht jedes Jahr, wie sich Kaltmieten und Wohnnebenkosten in Nordrhein-Westfalen entwickeln. Auch in diesem Jahr wird wieder eine Studie erstellt – alle Mitglieder sind zur Unterstützung aufgerufen.

Die Nebenkosten des Wohnens steigen seit Jahren unaufhörlich und haben sich längst zu einer echten zweiten Miete entwickelt. Seit Jahren übertrifft ihr jährlicher Anstieg die Steigerungsrate der Kaltmieten. Der NRW-Wohnkostenbericht von Haus & Grund Rheinland Ruhr analysiert diese Entwicklung jedes Jahr, um der Öffentlichkeit deutlich zu machen, wo die wahren Ursachen für immer teureres Wohnen liegen.

Die Studie zeigt außerdem seit Jahren auf: Verantwortlich für steigende Nebenkosten ist zum größten Teil die Politik, die aktuell die Höhe von gut 73 Prozent der Wohnnebenkosten verantwortet. Dabei sind genaue, möglichst aktuelle Zahlen sehr wichtig, um der Politik zu verdeutlichen, wie sich durch einen verantwortungsvol-

len Umgang mit Entscheidungen, welche die Nebenkosten beeinflussen, etwas für bezahlbares Wohnen tun lässt.

Jetzt mitmachen beim NRW-Wohnkostenbericht 2026!

Alle Mitglieder sind daher ab sofort dazu aufgerufen, sich an der Datenerhebung für den NRW-Wohnkostenbericht 2026 zu beteiligen. Gesucht sind Angaben sowohl über vermietete, als auch über selbstgenutzte Objekte in ganz Nordrhein-Westfalen. Senden Sie uns daher bitte den nebenstehenden Erhebungsbogen ausgefüllt an die oben auf dem Formular genannte Adresse zurück.

Den Erhebungsbogen gibt es auch als PDF-Datei zum Download unter www.HausundGrund-Verband.de/themen/wohnkostenbericht oder in gedruckter Form bei Ihrem Ortsverein. Die PDF-Datei kann direkt am PC ausgefüllt werden. Dafür müssen Sie die Datei herunterladen, auf Ihrer Festplatte abspeichern und mit dem AdobeReader öffnen.

Wichtige Hinweise zum Erhebungsbogen

Bitte für jede Wohneinheit einen gesonderten Erhebungsbogen verwenden (Beispiel: Mietshaus mit 6 Wohnungen = 6 Erhebungsbögen). Für Eigentümer mit größeren Beständen steht auf der genannten Website außerdem eine Excel-Datei zum Download zur Verfügung, mit der einfach und bequem die Daten für eine Vielzahl von Wohneinheiten zugleich erfasst und an den Landesverband gesendet werden kann.

Die Auswertung erfolgt vollständig anonymisiert. Weil das auch schon im Vorjahr galt, können Vorjahresdaten nicht mit diesjährigen Einsendungen in Verbindung gebracht werden. Wer im letzten Jahr also bereits teilgenommen hat, muss auch in diesem Jahr wieder die Zahlen für 2024 vollständig eintragen. Wichtig außerdem: Den Bogen bitte erst einsenden, wenn die Daten für 2024 und 2025 vollständig vorliegen. Einsendeschluss: 31. August 2026.

Fabian Licher, M.A.
Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik



Lumina Wuppertal
Eichenhofer Weg 81
42279 Wuppertal
023 39 / 915 - 0
wuppertal@lumina-bad.de



Entdecken Sie die Bäderwelten von Lumina

Bei uns finden Sie alles Schöne für Ihr neues Bad. Als Ihr Experte für innovative Badplanung und einzigartige Traumbäder unterstützen wir Sie dabei, Ihre Visionen zum Leben zu erwecken und das für Sie perfekte Badezimmer zu gestalten.

lumina-bad.de



Haus & Grund Rheinland Ruhr

Jubiläum und Premiere zugleich

Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland Ruhr

Ein Jubiläum, eine Premiere, deutliche Botschaften an die Politik, viele Informationen und beste Unterhaltung für Augen, Ohren und Gaumen: Der Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland Ruhr am 13. Juni 2026 in Mülheim an der Ruhr war voller Höhepunkte.

Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Ruhr hat am 13. Juni in der Stadthalle Mülheim an der Ruhr einen glanzvollen Landesverbandstag begangen. Rund 600 Gäste feierten Jubiläum und Premiere zugleich: „Einerseits ist es der 111. Geburtstag unseres Landesverbands – der wurde nämlich am 13. Juni 1915 in Köln gegründet“, freute sich Landesverbandspräsident Walter Eilert, der die Eröffnungsrede hielt. „Andererseits ist es der erste Landesverbandstag unter unserem neuen Namen: Haus & Grund Rheinland Ruhr. Am 7. Mai ist die Verschmelzung von Haus & Grund Rheinland Westfalen und Haus & Grund Ruhr in das Vereinsregister Düsseldorf eingetragen worden. Nach mehr als einem Jahrhundert wächst nun zusammen, was zusammengehört.“



Hoher Besuch beim Landesverbandstag (v.l.): Erik Uwe Amaya, Karl-Josef Laumann (CDU), Dr. Johann Werner Fliescher, Andreas Noje, Walter Eilert.

Eilert dankte allen Beteiligten, die sich für die Verschmelzung engagiert hatten, sehr herzlich. Dabei verwies er auf die vielen ehrenamtlichen Mitwirkenden – nicht nur im Präsidium und im Vorstand des Landesverbandes, sondern auch in den Ortsvereinen, aus denen die Stärke der Organisation Haus & Grund erwächst, wie Eilert es formulierte. Er dankte ihnen allen sehr herzlich für ihren unermüdlichen Einsatz. In Zeiten der Energiewende im Gebäudesektor sei Haus & Grund besonders gefragt – als Berater für die Eigentümer genauso wie als politischer Interessenvertreter. Bezogen auf die Energiewende im Gebäudebestand mahnte

Eilert die Politik: „Hier werden Lasten, die die gesamte Gesellschaft tragen müsste, zu sehr auf die Schultern der Eigentümer und Eigentümerinnen, also unserer Mitglieder, verlagert.“

Karl-Josef Laumann (CDU) redete Klartext und erfuhr viel Zustimmung

Die Festrede hielt der NRW-Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales, Karl-Josef Laumann. Er sprach zum Thema „Wohnen als soziale Frage“ und berichtete über sein Vorgehen gegen Problemimmobilien: „Die Menschen, die in diesen Häusern wohnen, das sind nicht die Kriminellen. Die Kriminellen sind diejenigen, die diese Leute holen, Mini-Arbeitsverträge geben, Riesenmieten abkassieren und das alles mit den Bürgergeldämtern abrechnen.“ Das könne sich eine Gesellschaft nicht gefallen lassen. Er erntete stürmischen Beifall für seine Kampfansage an den Sozialbetrug – zumal er darauf hinwies, dass Problemimmobilien die Wertentwicklung von Immobilien im ganzen Quartier schmälern können.



Karl-Josef Laumann sprach in seiner Festrede Klartext – das kam bei den Zuhörern gut an.

Mit Blick auf seine Erfahrungen beim Vorgehen gegen die Problemimmobilien resümierte Laumann: „Dass dann auch noch Leute sagen, wir hätten keine Zuwanderung in die sozialen Sicherungssysteme, da habe ich den Eindruck, die fahren mit ziemlich dicker Sonnenbrille durch die Gegend und nehmen die Wahrheit nicht mehr wahr.“ Die schonungslose Analyse der Realität kam bei den Zuhörern gut an. Dabei sparte Laumann keinen seiner politischen Zuständigkeitsbereiche aus und skizzierte, wie er Gesundheitswesen und Rente für die Zukunft funktionsfähig und finanzierbar halten möchte.



Der neu gewählte Landesverbandsvorstand. Obere Reihe (v.l.): Dr. Heiner Kaumanns, Hans Hermann Lücke, Prof. Dr. Dr. Peter Rasche, Dr. Jens Wengeler, Dirk Rütten, Josef Könitz (Ehrenmitglied), Henner Sander. Mittlere Reihe (v.l.): Johannes Gastreich (Ehrenmitglied), Max Schunke, Sabine Thiel, Dr. Johann Werner Fliescher, Andreas Noje, Rolf Kerckhoff, Joachim Krebs. Untere Reihe (v.l.): Thomas Michael Wessel, Dr. Thomas Gutknecht, Dr. Oliver Thiemann, Walter Eilert, Erik Uwe Amaya, Luzie Pinggen, Bettina Wisniewski.
Fotos (alle): Haus & Grund Rheinland Ruhr

Haus & Grund Rheinland Ruhr: Zum 111. Geburtstag mit gestärkten Kräften

Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Ruhr, stellte den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025-2026 vor. Ein Schwerpunkt dabei: Die erfolgreiche Umsetzung der Verschmelzung. Amaya betonte die Dimensionen des hierdurch entstandenen Landesverbands mit seinen jetzt 155.050 Mitgliedern: „Wir von Haus & Grund Rheinland Ruhr haben mehr Mitglieder als CDU und Grüne und auch mehr Mitglieder als SPD, Grüne und FDP zusammen.“ Entsprechend unüberhörbar ist die Stimme des Landesverbandes in Politik und Öffentlichkeit – das zeigte der Überblick über das Geschäftsjahr mit politischen Erfolgen und großer Presse-Resonanz.

Der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, berichtete in seinem Grußwort von der Bundespolitik im Bereich Bauen und Wohnen. Die Abschaffung des „Heizungsgesetzes“ der Ampel-Regierung befürwortete er. Der Wegfall kleinteiliger Vorschriften für Hauseigentümer sei kein Problem. Angesichts der schon binnen 18 Jahren zu erreichenden Klimaneutralität müssten Eigentümer sowieso auf erneuerbare Heiztechnologien setzen. Zugleich kritisierte Warnecke, dass mit der neuen Heizungsgesetzgebung Modernisierungskosten verstärkt auf Vermieter abgewälzt werden sollen.

Für beste Unterhaltung sorgte das Sound-Orchester Burghthann unter der Leitung von Erhard Feil mit musikalischen Highlights der TV-Geschichte. Die Medleys spielten die Musiker synchron zu den passenden TV-Ausschnitten auf der Großbildleinwand und einer tollen Lichtshow. Die Besucher konnten sich vor und nach dem Festakt im Aussteller-Parcours über die neuesten Trends,

Produkte und Dienstleistungen rund um die eigene Immobilie informieren. Dazu gab es einen Sektempfang mit Fingerfood. Ein Angebot, das gerne angenommen wurde. Begonnen hatte der Landesverbandstag wie immer mit der Mitgliederversammlung von Haus & Grund Rheinland Ruhr. Diese wählte Hans Hermann Lücke von Haus & Grund Wuppertal erneut in den Landesverbandsvorstand.



Das Orchester spielte synchron zu Videos auf der Großbildleinwand und einer spektakulären Lichtshow.
© Haus & Grund Rheinland Ruhr (alle Fotos)

Mehr Impressionen vom Landesverbandstag 2026 finden Sie im Internet unter: www.hausundgrund-verband.de/verbandstag/verbandstag-2026/impressionen-2026/

Den Festakt können Sie sich in voller Länge auf Youtube ansehen: www.youtube.com/user/HausundGrundVerband.

Autor: Fabian Licher, M.A.
Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik



Zentralverbandstag 2026 in Saarbrücken

Eigentum im Fokus

© Milena Radatz (alle Fotos)

Beim 140. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland zeigte sich einmal mehr, dass private Vermieter weiterhin vor großen Herausforderungen stehen. Im Fokus standen vor allem das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz sowie aktuelle Änderungen im Mietrecht. Dabei wurde deutlich, dass viele Eigentümer angesichts wachsender regulatorischer Anforderungen, steigender Kosten und anhaltender Unsicherheiten zunehmend mit Kritik auf die politischen Rahmenbedingungen reagieren.

Astrid Zehbe – Chefredakteurin



Der diesjährige Zentralverbandstag begann mit einem Empfang im Saarbrücker Rathaus. Dort begrüßte Oberbürgermeister Uwe Conradt (CDU), zugleich Vizepräsident des Deutschen Städtetages, die Vertreter von Haus & Grund Deutschland und tauschte sich mit ihnen über aktuelle wohnungspolitische Fragen aus. Conradt würdigte das Engagement von Eigentümern und Vermietern und betonte, dass ihr Einsatz zugleich die demokratischen Strukturen stärke.



Vince Ebert über Mut und Maß: Mit viel Humor, pointierten Beobachtungen und einer klaren Botschaft griff der Physiker, Kabarettist und Wissenschaftsmoderator Vince Ebert die großen Herausforderungen der Gegenwart auf. In seinem Vortrag nahm er insbesondere überbordende Regulierung und politische Detailsteuerung kritisch in den Blick, ohne dabei den Optimismus zu verlieren. Ebert appellierte an das Publikum, sich aktiv in gesellschaftliche Debatten einzubringen, Missstände offen anzusprechen und Gestaltungswillen wieder aufleben zu lassen.



Kontinuität an der Verbandsspitze: Im Rahmen des diesjährigen Zentralverbandstages fand auch die Mitgliederversammlung des Verbandes statt. Ein wichtiger Punkt auf der Tagesordnung war dabei die Wahl des Präsidenten, die turnusmäßig alle fünf Jahre stattfindet. Kai Warnecke, der das Amt bereits seit 2016 innehat, trat zur Wiederwahl an und wurde mit sehr großer Mehrheit in seinem Amt bestätigt. Die Mitglieder sprachen ihm damit erneut ihr Vertrauen für die kommende Amtszeit aus. In seiner Ansprache nach der Wiederwahl bedankte sich Warnecke bei den Delegierten und Mitgliedern für die breite Unterstützung. Zugleich machte er deutlich, dass der Verband auch in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen stehen werde. Neben politischen und regulatorischen Entwicklungen nannte der Präsident insbesondere den zunehmenden Einfluss neuer Technologien wie Künstlicher Intelligenz. Der Verband werde sich weiterhin dafür einsetzen, die Interessen von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in einem sich wandelnden Umfeld entschlossen zu vertreten.



Dialog statt Gegeneinander:

Die saarländische Ministerpräsidentin Anke Rehlinger (SPD) eröffnete ihren Beitrag mit einem persönlichen Bekenntnis: Sie sei selbst Mitglied bei Haus & Grund.

Rehlinger betonte, dass Mieter und Vermieter nicht als Gegenspieler verstanden werden sollten, sondern Teil eines gemeinsamen Wohnungsmarktes sind. „Wir brauchen pragmatische Vorgaben, damit Wohnen einerseits bezahlbar bleibt und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leistet“, so die Politikerin. In der anschließenden Diskussion mit Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und dem Vorsitzenden von Haus & Grund Saarland Norbert Behle standen insbesondere mietrechtliche Fragen im Mittelpunkt.



Gebäudemodernisierungsgesetz im Fokus: In den Fachforen standen erneut aktuelle Themen und praxisnahe Informationen im Mittelpunkt. Im Forum Energie erläuterte Corinna Kodim (Haus & Grund Deutschland) die Inhalte des Referentenentwurfs zum Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) und diskutierte die Auswirkungen auf Eigentümer mit Moderatorin Lis Blume und Haus & Grund-Geschäftsführer Alexander Wiech.

Eigentum im Spannungsfeld: Auch der frühere Bundesverfassungsrichter und ehemalige Ministerpräsident des Saarlandes Peter Müller (CDU) griff wohnungspolitische Fragen auf und beleuchtete insbesondere das Spannungsverhältnis von Eigentumsfreiheit und gesellschaftlicher Verantwortung. „Der wirksamste Mieterschutz besteht in einem ausreichenden Wohnungsangebot“, stellte Müller fest und forderte die Politik auf, private Eigentümer in der Debatte stärker zu berücksichtigen. Schließlich stellen sie einen Großteil des Wohnungsangebots.



Aktuelle Entwicklungen in Energie- und Mietrecht: Im Forum Recht berichteten Luisa Peitz und Inka-Marie Storm (Haus & Grund Deutschland) aus der Expertengruppe Mietrecht, wie Haus & Grund dort die Interessen von Eigentümern vertritt, und ordneten den Gesetzentwurf zur Änderung des Wohn- und Geschäftsraummietrechts (Mietrecht II) hinsichtlich seiner Folgen für Eigentümer und Vermieter ein.



Studien zur Lage der Eigentümer: Dass die Herausforderungen für Eigentümer in Deutschland tatsächlich groß bleiben, machten anschließend Jakob Grimm und Matthias zu Eicken (Haus & Grund Deutschland) anhand von Zahlen deutlich. Sie stellten das FEIRE-Projekt sowie das WohnKlima-Panel vor, mit denen sie die Situation von Eigentümern in Deutschland untersuchen und wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen analysieren. Die gewonnenen Erkenntnisse bieten eine wertvolle Grundlage für die politische Arbeit des Verbandes und helfen dabei, die Interessen der Eigentümer gezielt zu vertreten.



Austausch auf Augenhöhe: Das Programm stieß bei den Verbandsmitgliedern auf großes Interesse und überzeugte durch seine thematische Vielfalt, die zahlreiche Perspektiven und aktuelle Fragestellungen zusammenführte. Zahlreiche Wortmeldungen aus dem Plenum, differenzierte Einschätzungen sowie spannende fachliche Einblicke prägten den Austausch und boten vielfältige Anknüpfungspunkte für die Praxis.



Die Haus & Grund-Vereine des Jahres:

Herzlichen Glückwunsch

© Milena Radatz (alle Fotos)

Beratungsbedarf weiterhin hoch

Komplexe mietrechtliche Vorgaben, neue energiepolitische Anforderungen und die Grundsteuer stellen private Eigentümer weiterhin vor große Herausforderungen. Zugleich steigt der Bedarf an fundierter Beratung – ein Trend, der sich auch in den

Mitgliederzahlen widerspiegelt: Wie Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke mitteilte, verzeichnet der Verband mit 957.075 Mitgliedern einen neuen Höchststand. Getragen wird diese Entwicklung maßgeblich vom Engagement der Ortsvereine, deren erfolgreichste erneut ausgezeichnet wurden.

Kategorie „Höchster Mitgliederzuwachs des Jahres – absolut“

1. München (Bayern)..... + 795 Mitglieder
2. Köln (Rheinland Ruhr) + 667 Mitglieder
3. Stuttgart (Württemberg) + 317 Mitglieder

Kategorie „Höchster Mitgliederzuwachs des Jahres – relativ“

1. Charlottenburg (Berlin)..... + 20,54 %
2. Montabaur (Rheinland-Pfalz) + 16,10 %
3. Rodgau (Hessen)..... + 14,70 %



Alexander Blazek mit Großem Ehrenzeichen von Haus & Grund ausgezeichnet

Im Rahmen des Gala-Abends anlässlich des 140. Zentralverbandstages in Saarbrücken wurde Alexander Blazek mit dem Großen Ehrenzeichen von Haus & Grund Deutschland geehrt. Mit dieser Auszeichnung würdigt der Eigentümerverband Blazeks langjährige Verdienste und sein besonderes Engagement für die Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer. Blazek ist seit 2016 Vizepräsident von Haus & Grund Deutschland und zudem Vorsitzender des Landesverbands in Schleswig-Holstein. Mit seinem kontinuierlichen Einsatz auf Bundes- und Landesebene prägt er die verbandspolitische Arbeit maßgeblich und setzt sich insbesondere für verlässliche Rahmenbedingungen für Eigentümer ein.

Kunststoff • Boden • Technik

KBT-MEIS

Meisterbetrieb

Top bewertet

4,9 ★★★★★

bei Google

Neuer Kunststoffboden?

Wir machen das!

Für innen und außen

Hitze- und kälteresistent

Äußerst belastbar

Fugenlos

UV-beständig

Geprüftes Abdichtungssystem

Auf Altbelag verlegbar

BALKONE & TERRASSEN • TREPPEN • GARAGEN & KELLER • INDUSTRIE



0212 / 310030 oder



www.kbt-meis.de

KBT-Meis GmbH & Co. KG | Alte Ziegelei 3 | 42653 Solingen | Tel.: 0212 310030 | info@kbt-meis.de | www.kbt-meis.de

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 Beratungsverbund 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.

Haus & Grund

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



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.

Mietrechtspaket II verunsichert private Vermieter

Die Bundesregierung plant Änderungen im Wohn- und Geschäftsraummietrecht. Eine Sonderauswertung im Rahmen der Vermieterbefragung 2026 von Haus & Grund zeigt: Viele private Vermieter sehen darin erhebliche Eingriffe in ihre Handlungsspielräume – mit möglichen Folgen für das Wohnungsangebot.

Das sogenannte Mietrechtspaket II soll Mieter stärker schützen und bestehende Regelungen verschärfen. Aus Sicht privater Vermieter stellt sich jedoch die Frage, wie stark die geplanten Änderungen in die Praxis der Vermietung eingreifen. Erste Ergebnisse der Sonderauswertung zeigen eine deutliche Tendenz: 60,5 Prozent der befragten Vermieter halten es für wahrscheinlich, dass sie ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufgeben und Wohnraum verkaufen würden. Entscheidend ist damit nicht allein die einzelne Maßnahme, sondern vor allem die Gesamtwirkung mehrerer gleichzeitiger Regulierungsvorhaben.

Schonfristzahlung

Besonders kritisch bewerten die Befragten die geplante Ausweitung der Schonfristzahlung. Mieter sollen künftig einmalig auch eine ordentliche Kündigung durch Nachzahlung abwenden können. 68,5 Prozent der Vermieter sehen darin eine starke oder sehr starke Einschränkung. Betroffen ist damit ein Kernbereich des Mietverhältnisses: die Durchsetzbarkeit von Zahlungsansprüchen.

Mietpreisbremse

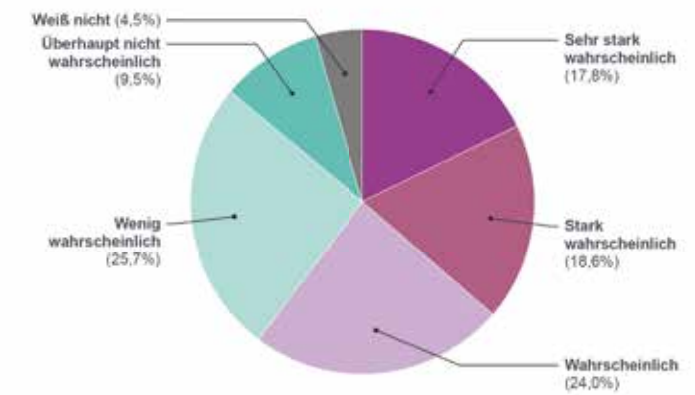
Auch die geplante weitere Einschränkung von Ausnahmen bei der Mietpreisbremse wird als spürbare Belastung wahrgenommen: 38,4 Prozent der privaten Vermieter erwarten starke oder sehr starke Einschränkungen, nur 22,9 Prozent rechnen mit keinen Auswirkungen. Da die Mietpreisbremse unmittelbar die Neuvermietung betrifft, greift sie direkt in die wirtschaftliche Kalkulation ein.

Indexmieten

Bei Indexmieten erwartet ein relevanter Teil der Befragten ebenfalls Einschränkungen. Geplant ist, Mietsteigerungen oberhalb von 3 Prozent künftig nur noch teilweise zu berücksichtigen. 26 Prozent der Vermieter sehen darin starke oder sehr starke Folgen. Für sie sind Indexmieten ein Instrument, um steigende Kosten und Inflation zumindest teilweise abzufedern.

Sechs von zehn Vermietern denken über Rückzug nach

Wie wahrscheinlich wäre es, dass Sie Ihre Vermietungstätigkeit ganz oder teilweise aufgeben und Wohnraum verkaufen?



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Vermieterbefragung 2026 | n=12.962

Möbliertes Wohnen

Kleinere Marktsegmente wie möbliertes Wohnen und Kurzzeitvermietung betreffen zwar nicht die Mehrheit der privaten Vermieter, können für einzelne Anbieter aber spürbare Folgen haben. Beim möblierten Wohnen erwarten rund 18 Prozent starke oder sehr starke Auswirkungen. Bei der Kurzzeitvermietung geben 48,8 Prozent an, dass dieses Segment für sie überhaupt keine Rolle spielt, weitere 16,3 Prozent messen ihm wenig Bedeutung bei. Gleichzeitig rechnen rund 19 Prozent mit starken oder sehr starken Einschränkungen.



Fazit von Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Das Mietrechtspaket II trifft private Vermieter nicht nur punktuell. Vor allem die Summe der geplanten Eingriffe wird als Belastung empfunden. Wenn mehr als sechs von zehn Befragten einen teilweisen oder vollständigen Rückzug aus der Vermietung für wahrscheinlich halten, ist das ein politisches Warnsignal. Mieterschutz darf nicht dazu führen, dass private Eigentümer ihre Wohnungen vom Mietmarkt nehmen. Wer bezahlbaren Wohnraum sichern will, muss die Anbieter dieses Wohnraums mitdenken.“



Immobilienauktion:

Der Immobilienmarkt im Wandel – trotz der herausfordernden Zeiten Mehrerlöse erzielen

Sie kennen das – der Angebotspreis einer Immobilie entscheidet über den Erfolg des Verkaufs. Steigen Sie zu hoch ein, dann findet sich kein Käufer und Sie verlieren Zeit, bei einem zu niedrigen Angebot lassen Sie bares Geld liegen. „Das läuft bei uns anders“, erklärt Klaus-Peter Großmann von der Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG. „Vorab wird der Marktwert der Immobilie unverbindlich eingeschätzt und der Mindestkaufpreis mit dem Verkäufer festgelegt. Die Bieterkämpfe sind immer spannend und der Preis kann gewaltig nach oben gehen“.

Mit der Auktion bündeln wir etliche potentielle Bieter im Saal. Noch mehr Interessenten verfolgen den Livestream im Internet und bieten telefonisch oder über die APP mit. Direkt nach dem Zuschlag erfolgt die Beurkundung des Kaufvertrages. Dafür sind die Notare vor Ort. Für Verkäufer wichtig zu wissen: die Bieter müssen vorab ihre Bonität nachweisen.

Wenn Sie verkaufen wollen, können Sie mit der Auktion einen hervorragenden

Preis erzielen. Das Auktionshaus ist auf die bundesweite Vermarktung von Immobilien spezialisiert. Ein Team aus Maklern, Architekten und Gutachtern betreut Käufer und Verkäufer: Von der Beratung über die Besichtigung bis zum Vertragsabschluss. Mit unserer AuktionsPartner in Berlin erweitern wir das Netzwerk zu Ihrem Vorteil.

Bei der vergangenen Auktion am 4. Dezember 2025 in der PHILHARMONIE Essen Conference Center wurden wieder eine Reihe interessanter Immobilien versteigert.

Besonders erfolgreich war es für die Verkäuferseite einer Eigentumswohnung in Essen. Für diese Wohnung fanden sich über 7 potentielle Interessenten im Auktionssaal ein und boten sich ein spannendes Bietergefecht. Das Startgebot für diese Immobilie lag bei 35.000 Euro. Durch die Nachfrage stieg der Preis bis zum Zuschlag in zahlreichen Bietschritten auf 47.000 Euro – **ein Mehrerlös von 34%**. Für ein Mehrfamilienhaus in Essen-Wer-

den wurde am selben Tag ein Mehrerlös von rund 140.000 Euro erzielt.

„Wir freuen uns auf jede Art von Immobilie: Ob Eigentumswohnung, Geschäftshaus, Grundstück oder Schloss“, sagt Klaus-Peter Großmann. Die nächste Auktion findet am 28. Mai 2026 in der PHILHARMONIE ESSEN Conference Center statt.

Wollen Sie Ihre Immobilie zur Auktion einliefern oder sind Sie an einer zweiten Meinung interessiert?

Auktionshaus 
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

AUKTIONSHAUS

Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

Huyssenallee 85 | 45128 Essen

Telefon: 0201-5071 8680

info@agb-rr.de

www.immobilien-auktionshaus.com

Recht & Steuern

Tipp

Die Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwand und Anschaffungs- und Herstellungskosten ist nicht immer einfach. Das Bundesfinanzministerium hat die Rechtsprechung und Auslegungsfragen dazu sowie zu weiteren Abschreibungsthemen in einem Schreiben zusammengefasst:

**hausund.co/
49J5pFB**



Anschaffungsnahe Herstellungskosten

Wann schnappt die Steuerfalle zu?

Vermietende Eigentümer können grundsätzlich Erhaltungsaufwendungen für die vermietete Immobilie sofort als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Eine der Ausnahmen von diesem Grundsatz stellen die anschaffungsnahe Herstellungskosten dar. Dabei müssen die getätigten Aufwendungen über die gesamte Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden – was sich letztlich als Steuerfalle herausstellen kann. Doch wann genau handelt es sich um anschaffungsnahe Herstellungskosten?

Zu den anschaffungsnahe Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Regel 1: Es muss um Erhaltungsaufwendungen gehen

Ob die Steuerfalle der anschaffungsnahe Herstellungskosten zuschnappt, hängt davon ab, ob es sich bei der Modernisierungsmaßnahme überhaupt um Erhaltungsaufwendungen handelt. Denn sind die diesbezüglichen Ausgaben als Anschaffungs- und Herstellungskosten einzuordnen, müssen sie ohnehin über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben werden. Typische Erhaltungsaufwendungen sind zum Beispiel:

- Badezimmer-Renovierung,
- Austausch von Türen oder Fenstern,
- Fassadenanstrich,
- Erneuerung der Elektroinstallation.

Keine typischen Erhaltungsaufwendungen – und somit den Anschaffungs- und Herstellungskosten zuzurechnen – sind hingegen beispielsweise:

- die erstmalige Schaffung eines ausbaufähigen Dachraums,
- der Anbau eines Balkons,
- die Errichtung einer Außentreppe.

Regel 2: Nur das Gebäude zählt

Relevant für die Frage, ob die 15-Prozent-Grenze überschritten ist, sind nur die Anschaffungskosten für das Gebäude, da Grund und Boden mangels Abnutzung in aller Regel nicht der Abschreibung unterliegen. Der Gebäudewert als Abschreibungsgrundlage muss deshalb, wenn er nicht im Gesamtkaufpreis ausgewiesen ist, gesondert ermittelt werden. Hinzuzurechnen sind dabei auch Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklerkosten.

Regel 3: Drei Jahre ab Übergang des wirtschaftlichen Eigentums

Wann beginnt nun konkret die Frist für die drei Jahre? Sie startet mit dem Zeitpunkt, zu dem nach der Vereinbarung im notariellen Kaufvertrag Eigenbesitz, Gefahr, Lasten und Nutzen auf den Erwerber übergehen.

Fazit von Sibylle Barent,
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Die anschaffungsnahen Herstellungskosten sind und bleiben vorerst eine der größten Steuerfallen für sanierungswillige private Immobilieneigentümer. Dies gilt gerade für die privaten Kleinvermieter, die zur Erhaltung der Liquidität auf Abschreibungsoptimierung oft besonders angewiesen sind und für die sich Fehler hier oft gravierend auswirken. Größere Sanierungen sollten daher nicht ohne vorherige Übersicht über deren steuerliche Folgen in Angriff genommen werden. Denn das absurde Ergebnis kann so ausfallen, dass steuerlich bestraft wird, wer zu schnell zu viel saniert. Haus & Grund Deutschland setzt sich seit vielen Jahren bereits für die Abschaffung dieser steuerlichen Sanierungsbarriere ein. Erster Schritt könnte dabei die Umsetzung unseres Vorschlags sein, zumindest energetisch relevante Sanierungsmaßnahmen aus der Berechnung der 15-Prozent-Grenze herauszunehmen.“



Regel 4: Mieterabfindungen
zählen nicht mit

Der Käufer einer vermieteten Eigentumswohnung schließt einen Mietaufhebungsvertrag mit dem Mieter, um das Gebäude umfangreich renovieren zu können. Für die vorzeitige Räumung der Wohnung zahlt der neue Eigentümer an den Mieter eine Abfindung. Derartige Mieterabfindungen sind keine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen und gehören nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten.

Regel 5: Schönheitsreparaturen
zählen mit

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesfinanzhofes gehören auch Schönheitsreparaturen zur Ermittlung der 15-Prozent-Grenze.

Regel 6: Jährlich anfallende Arbeiten
zählen nicht mit

Nicht zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören Aufwendungen für Erweiterungen sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen, zum Beispiel für die laufende Wartung von Aufzugs- oder Heizungsanlagen, die Beseitigung von Rohrverstopfungen und -verkalkungen sowie Ablesekosten.

Sibylle Barent
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

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- 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

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung

Schnell
Preiswert
Kompetent

Zuverlässig seit 1919

Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung

Auch im Notdienst

Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

Elflein
Isolierbau GmbH

Ihre Fachfirma für:

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

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

Fachbetrieb nach
AWSV
TÜV NORD

Vermieten & Verwalten

Gebäudeschaden

Warum die Versicherung nicht immer sofort zahlt

Nach einem Brand, Sturm- oder Leitungswasserschaden verlassen sich viele Eigentümer darauf, dass die Gebäudeversicherung den Schaden reguliert und die Auszahlung schnell erfolgt. Doch ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zeigt: So einfach ist es nicht immer – insbesondere dann, wenn auf dem Gebäude noch eine Grundschuld oder Hypothek lastet.

Der Fall betraf einen Hauseigentümer, dessen Gebäude versichert war. Nach einem Schaden verlangte er, dass die Versicherung direkt auszahlt. Das Problem: Auf dem Grundstück bestanden mehrere Grund- und Hypothekenschulden zugunsten von Banken. Der BGH entschied, dass die Versicherung in einem solchen Fall nicht ohne Weiteres allein an den Eigentümer zahlen muss (Urteil vom 11. Dezember 2024 – IV ZR 191/22). Für Eigentümer gibt das Urteil einen wichtigen Hinweis darauf, welche Rolle finanzierende Banken bei einem Versicherungsschaden spielen – und worauf man achten sollte.

Zeitwert oder Neuwert – wo liegt der Unterschied?

Viele Wohngebäudeversicherungen arbeiten heute mit einer sogenannten Neuwertversicherung. Sie soll sicherstellen, dass ein beschädigtes Gebäude nicht nur in seinem alten Zustand ersetzt wird, sondern tatsächlich wieder aufgebaut werden kann. Dabei unterscheidet man zwischen:

Versicherung zum Zeitwert

Der Zeitwert berücksichtigt Alter, Abnutzung und Zustand des Gebäudes. Vereinfacht gesagt: Es wird ersetzt, was das Gebäude unmittelbar vor dem Schaden noch wert war. Ein 40 Jahre altes Dach hat beispielsweise nicht mehr den Wert eines neuen Daches. Die Versicherung ersetzt daher nur den entsprechend verminderten Wert. Der Anspruch auf den Zeitwert entsteht grundsätzlich bereits mit Eintritt des Versicherungsfalls.

Versicherung zum Neuwert

Die Neuwertversicherung geht darüber hinaus. Sie übernimmt zusätzlich die Kosten, die tatsächlich erforderlich sind, um den

früheren Zustand wiederherzustellen – also etwa den Neubau oder die vollständige Reparatur zu heutigen Preisen. Der ergänzende Betrag über den Zeitwert hinaus wird oft als Neuwertspitze bezeichnet. Diese zusätzliche Entschädigung erhält der Versicherungsnehmer in der Regel nur dann vollständig, wenn das Gebäude tatsächlich wiederhergestellt wird. Viele Versicherungsverträge enthalten hierfür sogenannte Wiederherstellungsklauseln.

Wiederaufbau oft nur innerhalb bestimmter Fristen

Gerade diese Wiederherstellungsklauseln bergen in der Praxis erhebliche Risiken. Denn der Anspruch auf die zusätzliche Neuwertentschädigung besteht häufig nur dann, wenn der Wiederaufbau innerhalb einer bestimmten Frist sichergestellt oder durchgeführt wird.

Je nach Versicherungsvertrag gelten dabei unterschiedliche Fristen. Üblich sind etwa:

- ▶ 12 Monate,
- ▶ 18 Monate,
- ▶ 24 Monate,
- ▶ oder – wie im vom BGH entschiedenen Fall – bis zu drei Jahre nach Eintritt des Versicherungsfalls.

Wer diese Fristen nicht einhält, riskiert den Verlust der sogenannten Neuwertspitze. Dann bleibt häufig nur noch die Entschädigung zum Zeitwert. Eigentümer sollten deshalb frühzeitig prüfen, welche Fristen ihr Versicherungsvertrag vorsieht und welche Nachweise der Versicherer verlangt.

Warum Banken mitreden

Bei finanzierten Immobilien stellt sich häufig die Frage, an wen die Versicherung überhaupt zahlen darf. Denn meistens bestehen Grundschulden zugunsten der Bank. Nach Auffassung des BGH dient die Versicherungsleistung dann auch dem Schutz der finanzierenden Gläubiger. Der Gedanke dahinter: Die Bank hat ihre Sicherheit im Gebäude. Wird das Gebäude zerstört, soll die Versicherungsleistung verhindern, dass diese Sicherheit verloren geht. Deshalb darf die Versicherung die Auszahlung an

den Eigentümer allein verweigern oder von Zustimmungen der Grundpfandgläubiger abhängig machen, solange nicht geklärt ist, dass deren Interessen gewahrt sind.

In der Praxis bedeutet das: Die finanzierenden Banken müssen der Auszahlung an den Eigentümer häufig schriftlich zustimmen. Erfolgt nach Mitteilung des Schadens innerhalb eines Monats kein Widerspruch der Bank, kann dies ebenfalls genügen (§ 1128 des Bürgerlichen Gesetzbuches, BGB). Besonders wichtig: Das gilt nicht nur für die erstplatzierte Bank. Auch nachrangige Grundschuldgläubiger können Rechte an der Versicherungsleistung haben. Daher müssen sämtliche Banken zustimmen oder jedenfalls nachweislich informiert werden.

Worauf Eigentümer achten sollten

Das Urteil zeigt vor allem eines: Nach einem Gebäudeschaden sollte nicht nur die Schadensmeldung schnell erfolgen. Eigentümer müssen auch die Finanzierungssituation im Blick behalten und:

- ▶ frühzeitig Kontakt mit der finanzierenden Bank aufnehmen,
- ▶ prüfen, welche Grundschulden noch eingetragen sind,
- ▶ Zustimmungen der Gläubiger rechtzeitig einholen,
- ▶ Wiederherstellungsfristen im Versicherungsvertrag beachten,
- ▶ Reparatur- oder Wiederaufbaupläne dokumentieren.

Während es beim Zeitwert vor allem um die Frage geht, an wen die Versicherung zahlen darf, kann der Anspruch auf die zusätzliche Neuwertentschädigung ganz verloren gehen, wenn Wiederherstellungsfristen nicht eingehalten werden.



© Jens Oellermann

Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

„Viele Eigentümer gehen davon aus, dass eine Wohngebäudeversicherung nach einem Schaden automatisch und vollständig leistet. Das Urteil macht deutlich, dass dies bei belasteten Immobilien nicht selbstverständlich ist. Wer finanziert baut, versichert nicht nur für sich selbst – auch die Bank hat Rechte an der Versicherungsleistung. Gerade bei größeren Schäden sollten Eigentümer deshalb frühzeitig sowohl mit dem Versicherer als auch mit den finanzierenden Banken sprechen. Nur so lässt sich vermeiden, dass Ansprüche verzögert werden oder Teile der Entschädigung verloren gehen.“

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!!

WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0

- 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

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.

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.

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



Verwaltungs- und Beschlusskompetenz der GdWE

Balkonsanierung bleibt Gemeinschaftsaufgabe

Auch wenn die Teilungserklärung die Instandhaltung von Balkonen einzelnen Eigentümern zuweist, bleibt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) handlungsfähig – und ist unter Umständen sogar zum Agieren verpflichtet. Der Bundesgerichtshof (BGH) stärkt damit die praktische Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen und schafft Klarheit bei gefährlichen Schäden am Gemeinschaftseigentum.

Der BGH hat mit Urteil vom 24. April 2026 (V ZR 102/24) eine für die Praxis durchaus relevante Entscheidung zur Reichweite der Verwaltungs- und Beschlusskompetenz der GdWE getroffen. Im Mittelpunkt stand die Frage, ob die Gemeinschaft eine Balkonsanierung selbst beschließen und durchführen darf, obwohl die Teilungserklärung die Instandhaltung und Instandsetzung der Balkone einzelnen Eigentümern auferlegt.

Baufällige Balkone

Ausgangspunkt war eine Wohnanlage mit mehreren sanierungsbedürftigen Balkonen. Es bestand die konkrete Gefahr, dass sich Betonteile lösen und herabstürzen. Teile der darunterliegenden Grünflächen waren deshalb bereits gesperrt worden. Ein Sachverständiger entwickelte drei verschiedene Sanierungsvarianten, über die in der Eigentümerversammlung abgestimmt wurde. Keine der Varianten erhielt

jedoch eine Mehrheit. Hintergrund war ein Streit über die Zuständigkeit: Nach der Teilungserklärung sollten die jeweiligen Eigentümer ihre Balkone auf eigene Kosten instandhalten und instandsetzen. Mehrere Eigentümer vertraten deshalb die Auffassung, die Gemeinschaft dürfe eine gemeinschaftliche Balkonsanierung überhaupt nicht beschließen.

BGH widerspricht Vorinstanzen

Die Vorinstanzen folgten dieser Sichtweise. Sie gingen davon aus, dass mit der Übertragung der Erhaltungslast zugleich auch die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft entfalle. Der BGH hat dieser Auffassung nun ausdrücklich widersprochen. Zwar sei eine abweichende Regelung zur Erhaltungslast grundsätzlich zulässig, insbesondere bei Bauteilen mit ausschließlichem Nutzungsbezug wie Balkonen oder Fenstern. Die Gemeinschaft verliere dadurch jedoch nicht ihre grundsätzliche Zuständigkeit für den ordnungsgemäßen Zustand des Gemeinschaftseigentums.

Besonders deutlich arbeitete der BGH heraus, dass die GdWE weiterhin für die Verkehrssicherung und die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verantwortlich bleibt. Sie könne ihre Pflichten zwar delegieren, sich ihrer Verantwortung aber nicht vollständig entziehen. Gerade bei Gefahren für Personen, andere Gebäudeteile oder das Gemeinschaftseigentum müsse die Gemeinschaft handlungsfähig

bleiben. Selbst eine ausdrückliche Vereinbarung könne der GdWE die Kompetenz für notwendige Erhaltungsmaßnahmen nicht vollständig entziehen. Gerade größere Balkonsanierungen ließen sich häufig nur gemeinschaftlich koordinieren. Besonders praxisrelevant sind die vom BGH formulierten Eingriffsschwellen: Müssen mehrere Balkone saniert werden oder drohen Gefahren für Personen oder Eigentum, muss die Gemeinschaft regelmäßig selbst tätig werden. Zugleich trennt der Senat klar zwischen Zuständigkeit und Kostenlast. Auch wenn die Gemeinschaft die Sanierung durchführt, können die Kosten weiterhin allein dem jeweiligen Balkoneigentümer zugeordnet bleiben.

Urteil hat weitreichende Relevanz

Die Entscheidung dürfte weit über Balkonsanierungen hinaus Bedeutung entfalten. Viele Teilungserklärungen enthalten vergleichbare Regelungen für Fenster, Terrassen oder andere Gebäudeteile mit ausschließlichem Nutzungsbezug. Der BGH macht nun deutlich: Die GdWE bleibt trotz solcher Vereinbarungen letztlich verantwortlich dafür, dass das Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß erhalten wird und Gefahren für Eigentümer oder Dritte verhindert werden. Gerade bei größeren Sanierungen dürfte dies viele Gemeinschaften künftig vor organisatorischen Blockaden bewahren.

Luisa Peitz
Referentin Recht

Neuer Praxisguide soll Eigentümer und Beiräte unterstützen

Steigende Energiepreise, neue gesetzliche Vorgaben und unsichere internationale Entwicklungen setzen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) zunehmend unter Druck. Der neue WEG-Praxisguide der Deutschen Energie-Agentur (dena) soll Eigentümern, Beiräten und Verwaltungen nun konkrete Hilfe bei energetischen Sanierungen bieten – von der Finanzierung und Förderung bis hin zur Vorbereitung von Beschlüssen.

Viele GdWE stehen derzeit vor denselben Fragen: Muss die Heizung modernisiert werden? Welche Maßnahmen sind wirtschaftlich sinnvoll? Welche Förderungen gibt es? Und wie lassen sich größere Projekte innerhalb der GdWE überhaupt organisieren? Zusätzliche Dynamik erhält die Diskussion durch den aktuellen Entwurf eines Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG), das das bisherige sogenannte Heizungsgesetz ablösen soll. Auch wenn der Entwurf noch nicht beschlossen ist, zeigt sich bereits deutlich, dass energetische Anforderungen an Gebäude weiter zunehmen werden. Gleichzeitig führen steigende Energiepreise sowie internationale Krisen vielen Eigentümern vor Augen, wie wichtig planbare Energiekosten und Versorgungssicherheit geworden sind.

Praxisguide bietet Orientierung

Vor diesem Hintergrund hat die dena ihr Projekt „WEGweiser“ weiter ausgebaut. Herzstück ist der kostenfreie WEG-Praxisguide, der sich speziell an GdWE richtet. Ergänzt wird das Angebot durch ein digitales E-Learning mit kurzen Videos und interaktiven Modulen. Eigentümer und Beiräte können sich damit auch abends oder zwischendurch unkompliziert über typische Fragen energetischer Sanierungen informieren.

Besonders hilfreich ist der praktische Aufbau des Angebots. Der Praxisguide enthält unter anderem Checklisten zur Vorbereitung

Weitere Informationen finden Sie unter
www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide



von Eigentümerversammlungen, Hinweise zur Kommunikation innerhalb der GdWE sowie Erläuterungen zu Fördermitteln, Gemeinschaftsdarlehen und individuellen Sanierungsfahrplänen (iSFP). Auch Muster und Entscheidungshilfen für Beschlussfassungen werden bereitgestellt.

Finanzierung im Fokus

Ein weiterer Schwerpunkt des Guides liegt bereits jetzt auf Finanzierungsfragen. Erläutert werden unter anderem Rücklagen, Fördermittel, Sonderumlagen und Gemeinschaftsdarlehen. Dieses Thema will die dena im Herbst weiter vertiefen und neue Finanzierungsmodelle für GdWE erläutern sowie die Einbindung von Beiräten in die Entscheidungsprozesse noch stärker in den Blick nehmen.

Doch schon jetzt lohnt sich für Eigentümer, Verwaltungen und Beiräte ein Blick in den WEG-Praxisguide. Der Leitfaden bietet einen niedrigschwelligen Einstieg, um sich dem oft komplexen Thema energetischer Sanierungen Schritt für Schritt zu nähern.

Luisa Peitz, Referentin Recht

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



**HAPPE**
Seit 1885
TÜV gepr. Fachbetrieb
§ 19 WHG
Tankreinigung • Tankschutz
Demontage
Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Heizöl Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-2 61 20 16





- 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

Heizungsmodernisierung

Mehr Wahlfreiheit, aber auch neue Risiken

Die Bundesregierung hat im Mai 2026 den Entwurf für ein Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) beschlossen. Die starre 65-Prozent-Vorgabe für erneuerbare Energien beim Heizungstausch soll entfallen. Eigentümer erhalten damit mehr formale Wahlfreiheit. Zugleich entstehen aber neue Pflichten und Kostenrisiken.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll durch das GModG abgelöst werden. Kernpunkt ist die weitgehende Streichung der Regelungen zum sogenannten Heizungsgesetz (§§ 71 – 71p sowie § 72 GEG). Damit würde auch die Pflicht entfallen, neue Heizungen grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Geplant sind zudem Änderungen im Mietrecht und im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Sie sollen Mieter vor hohen Energiekosten schützen, können für Vermieter aber zusätzliche Belastungen und Rechtsunsicherheiten bedeuten.

Mehr Technikoptionen

Eigentümer sollen beim Heizungstausch wieder zwischen mehreren Lösungen wählen können. Dazu zählen Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen, Wärmepumpen, Solarthermie, Biomasseheizungen, wasserstofffähige Heizungen, Hybridheizungen, Stromdirektheizungen, Wärmenetzanschlüsse sowie weitere innovative Lösungen. Mit dem geplanten Wegfall des bisherigen § 72 GEG sollen zudem generelle Betriebsverbote für bestimmte Heizungsarten entfallen. Auch die Vorgabe, dass Heizkessel längstens bis Ende 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden dürfen, wäre damit vom Tisch. Funktionierende Heizungen könnten grundsätzlich weiterlaufen.

„Bio-Treppe“ bleibt Risikofaktor

Für neue Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen soll künftig eine „Bio-Treppe“ gelten. Ab 2029 müssten mindestens 10 Prozent, ab 2030 mindestens 15 Prozent, ab 2035 mindestens 30 Prozent und ab 2040 mindestens 60 Prozent der Wärme aus Biomethan, Bio-Öl, biogenem Flüssiggas oder bestimmten Wasserstoffarten stammen. Alternativ könnten die Anteile auch durch Kombinationen mit Solarthermie, Wärmepumpe oder Biomasse erfüllt werden. Unklar bleibt, ob die Biobrennstoffe in ausreichender Menge verfügbar und bezahlbar sein werden.

Kostenaufteilung belastet Vermieter

Besonders kritisch sind die geplanten Änderungen im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Beim Einbau und Betrieb neuer Gas- oder Ölheizungen sollen Vermieter und Mieter bestimmte Kosten pauschal je zur Hälfte tragen. Das betrifft ab 2028 die Gasnetzentgelte und CO₂-Kosten. Ab 2029 sollen zusätzlich Mehrkosten für

verpflichtend beizumischende biogene Brennstoffe hinzukommen. Eine solche pauschale 50/50-Aufteilung ist problematisch. Verbrauchsabhängige Kosten dürfen nicht unabhängig vom Nutzerverhalten auf Vermieter verlagert werden.

Mietrecht bleibt entscheidend

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sollen alle im Gebäudemodernisierungsgesetz genannten Heizungsoptionen grundsätzlich als Modernisierungsmaßnahmen gelten. Damit könnte auch der Austausch einer alten fossilen Heizung gegen eine neue fossile Anlage modernisierungsrechtlich erfasst werden, wenn die Anforderungen der „Bio-Treppe“ eingehalten werden. Bei Wärmepumpen bleibt es dabei, dass eine Modernisierungsmieterhöhung nur vollständig möglich sein wird, wenn eine Jahresarbeitszahl von mindestens 2,5 nachgewiesen wird. Bei fossilen Heizungen soll der pauschale Instandhaltungsabzug von 15 Prozent entfallen. Das Gesetz soll noch vor der parlamentarischen Sommerpause vom Bundestag verabschiedet werden. Wir werden dann an dieser Stelle über die konkreten Regelungen informieren und Praxistipps geben.

Bewertung aus Sicht von Corinna Kodim,

Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Der Entwurf markiert einen richtigen Kurswechsel, weil er die starre 65-Prozent-Vorgabe aufgibt und mehr Technologieoffenheit ermöglicht. Diese Entlastung bleibt jedoch begrenzt. Neue Pflichten zu Bio-Anteilen, Nachweisen und Kostenregelungen können die gewonnene Wahlfreiheit wieder entwerfen.

Besonders kritische Punkte sind die Bio-Treppe, die pauschale 50/50-Kostenaufteilung und zusätzliche mietrechtliche Risiken. Modernisierung muss für Eigentümer refinanzierbar, verständlich und rechtssicher bleiben.“



**Neueste
Rechtsprechung
zum Thema**

Balkon- kraftwerke

Es ist längst nicht mehr nur für Hausbesitzer möglich, mit großen Solarpaneelen auf dem Dach von der Sonnenenergie zu profitieren. Inzwischen sind kleinere Balkonkraftwerke stark im Trend, die auf Terrassen und größeren Balkonen montiert werden können. Doch mit der steigenden Verbreitung dieser Anlagen gab es auch zunehmend Streitigkeiten um deren Anbringung durch Mieter oder Mitglieder von Eigentümergemeinschaften.

Die Rechtsprechung zu diesem Thema befindet sich seit Jahren im Wandel. Gab es früher noch gewisse Vorbehalte von Seiten der Gerichte, so werden in jüngerer Vergangenheit eher zustimmende Urteile zum Einbau von Balkonkraftwerken gesprochen. Sie werden faktisch inzwischen zu den privilegierten Maßnahmen im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht gezählt. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile dazu gesammelt. Wenn keine konkreten wirtschaftlichen oder praktischen Beeinträchtigungen mit dem Einbau solch einer kleineren Solaranlage für Terrasse oder Balkon verbunden sind, dann kann der Vermieter seine Zustimmung nicht verweigern. Das Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 311 S 44/24) stellte fest, eine Ablehnung der Maßnahme aus lediglich subjektivem Schönheitsempfinden reiche nicht aus. Mieter hätten das schutzwürdige Interesse, so das Gericht, ihre Stromkosten durch die Installation einer Balkonsolaranlage zu reduzieren und einen Beitrag zur Ener-

giehende zu leisten.

In einem anderen Fall hatte der Eigentümer die Sorge, dass die Anbringung der Solaranlage einen Eingriff in die Substanz der Immobilie darstelle und der Rückbau nach dem Auszug des Mieters nicht geklärt sei. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 222 C 150/23) hielt hier die Zahlung einer angemessenen Sicherheit in Höhe von 200 Euro für angemessen, um die Rückbaukosten zu gewährleisten. Erfolge diese Zahlung, dann müsse die Zustimmung erteilt werden.

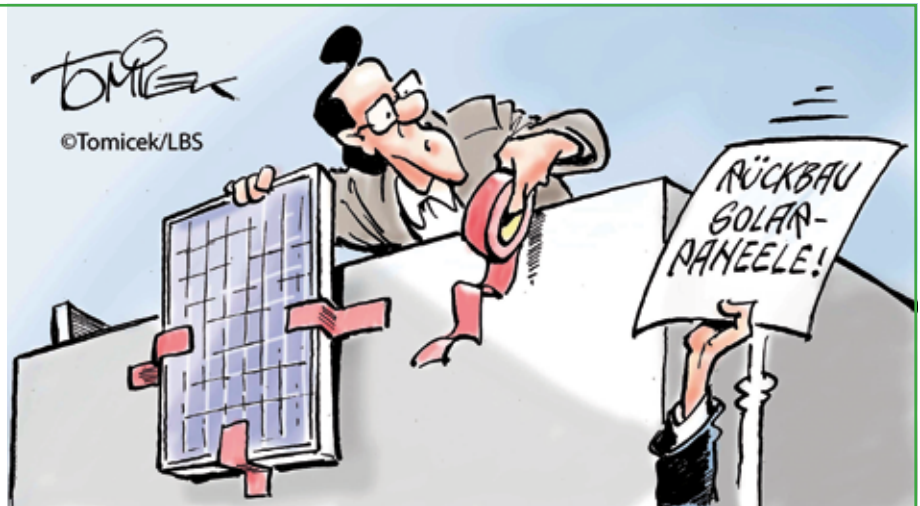
Eine Mieterin und ihr Enkel brachten an der Außenseite ihres Balkons im zweiten Stock zwei Solarpaneele an. Die Vermieterin, die nicht gefragt worden war, ging dagegen vor. Ihr sei eine fachgerechte Installation weder dargelegt noch nachgewiesen worden. Das Schadensrisiko bei einem Unwetter sei enorm, weil man ja nicht wissen könne, ob die Anlage ausreichend stabil angebracht sei. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 208 C 460/23) war von dieser Argumentation überzeugt und ordnete einen Rückbau an.

Wenn in unmittelbarer Umgebung ohnehin schon Solarmodule angebracht sind, dann ist dies ein gutes Argument für jemanden, der dies selbst ebenfalls plant. Ein Wohnungseigentümer brachte auf dem Dach seiner Garage eine kleine Anlage an und wurde deswegen von einem anderen Eigentümer verklagt. Das Landgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 13 S 135/20) ließ sich jedoch durch den Hinweis über-

zeugen, dass bereits die zur Garage zeigende Dachseite des Hauses mit Paneelen bestückt sei. Insofern füge sich die beanstandete Anlage über der Garage ins Gesamtbild ein.

Ein Wohnungskonzern befand, die Genehmigung eines Balkonkraftwerks sei mit zu großem Verwaltungs- und Prüfaufwand verbunden – zumal dann, wenn viele Mieterinnen und Mieter einen entsprechenden Antrag stellten. Man müsse mit Beschwerden und Blendwirkungen sowie Verschattungen rechnen. Das Amtsgericht Hamburg-Wandsbek (Aktenzeichen 714 C 160/25) hielt das für überzogen. Es gelte, den gesetzlichen Anspruch der Mieter auf eine Solaranlage nicht mit zu hohen Forderungen auszuhebeln, zumal es sich im konkreten Fall nicht um eine Billiganlage handle und der Mieter Garantieleistungen erbringe.

Bereits durchgeführte bauliche Veränderungen wie die Anbringung von Solarpaneelen können von einer Eigentümergemeinschaft nachträglich genehmigt werden. Wenn allerdings dieses Verfahren erhebliche Mängel aufweist, dann ist der Beschluss ungültig. Hier hatten die Eigentümerinnen und Eigentümer vor der Versammlung wesentliche Informationen nicht erhalten, der Beschlusstext selbst wurde erst in der Versammlung vorgelegt und frühere Anfragen von Eigentümerinnen und Eigentümern hatte man ignoriert. Das sei kein korrektes Vorgehen gewesen, befand das Amtsgericht Hamburg St. Georg (Aktenzeichen 980b C 37/23).



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

RA Dr. Hans-Reinold Horst

Nachbars Grenzbewuchs

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinem Nachbarn verlangen, was kann ich – ohne dass ich meinen Nachbarn einspanne – selbst tun; anders ausgedrückt: Kann ich mir selbst helfen und an des Nachbarn Pflanzen und Bäume an der Grenze Hand anlegen – habe ich ein Selbsthilferecht? In der Beratungspraxis zeigen sich immer wieder „Klassiker“, die als Eingangsszenario in einer ersten Betrachtung des Themas vorgestellt werden. Dem widmet sich der erste Teil. In einem zweiten Teil werden die gesetzlichen Grundlagen erarbeitet, um eine Basis für die gesuchten Antworten zu finden. Der dritte Teil vermittelt diese Antworten auf die im Eingangsszenario gestellten Fragen. Einzelne vertiefende Themen werden in einem vierten Teil behandelt. Der fünfte und sechste Teil widmet sich den Verhältnissen in der Wohnungseigentümergeinschaft und Rechten, die der Inhaber eines Wegerechts gegen störenden Bewuchs hat. Beispiele aus der Rechtsprechung sowie die einschlägigen Vorschriften des Nachbarrechts der Länder sollen zusätzliche Hilfestellungen geben. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, die Justiz, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und seine Nachbarn. Die erweiterte Neuauflage berücksichtigt die neueste Rechtsprechung.



14,95 Euro

inklusive MwSt.,
zzgl. 3,50 Euro Versandkosten
ISBN: 978-3-96434-055-9
3. Auflage 2025

Vermieter ließ korrekte Trennung kontrollieren

Den Müll im Visier

Die Mülltrennung stellt in vielen Wohnanlagen ein Problem dar. Wertstoffe werden in die falschen Tonnen eingeworfen und manchmal gelangen Gegenstände in den Müll, die dort gar nichts verloren haben. Deswegen erlaubt es ein höchst-richterliches Grundsatzurteil nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS den Vermietern, die korrekte Trennung kontrollieren und gegebenenfalls nachbessern zu lassen.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 117/21)

Der Fall: Ein Vermieter führte unter den Nebenkosten das sogenannte „Behältermanagement“ ein. Pro Jahr sollten die Mieterinnen und Mieter rund zwölf Euro pro Partei dafür bezahlen, dass ein Dienstleister nach dem Rechten sah. Die Betroffenen wollten nicht bezahlen. Sie wiesen darauf hin, dass keinesfalls alle Hausbewohner ein problematisches Verhalten an den Tag legen. Es seien nur einige „Müllsünder“ gewesen. Der Streit zog sich über mehrere Instanzen hin.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof entschied, dass dieser Service unter den Oberbegriff „Müllbeseitigung“ falle und deswegen die Kosten dafür über die Betriebskostenverordnung auf alle Parteien umgelegt werden dürften. Allerdings müssten sich die Kosten im Rahmen des Ortsüblichen halten und dürften nicht überzogen sein.



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: mitifoto/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

Bandweberei Frowein



Das Gebäude der ehemaligen Bandweberei Frowein an der Uellendahler Straße ist ein herausragendes Beispiel der Industriearchitektur in Wuppertal. Errichtet wurde es im Jahr 1899 – zu dieser Zeit verlagerte sich die Bandweberei zunehmend von der Heimarbeit in die Fabriken. Das Gebäude liegt an einer leichten Straßenbiegung nahe am Mirker Bahnhof und der ehemaligen Wuppertaler Nordbahn. So konnten auf kurzen Wegen Rohstoffe bezogen und fertige Produkte versandt werden.

Das fünfgeschossige Backsteingebäude mit seinen 19 Fensterachsen war seinerzeit die größte Textilfabrik in Elberfeld, prägt bis heute den Straßenzug und ist ein markanter Blickpunkt. 1986 wurde es unter Denkmalschutz gestellt. Die Fassade ist streng symmetrisch gegliedert, profilierte Pfeiler und andeutete Risalite (Gebäudevorsprünge), insbesondere der Mittelrisalit, betonen die Vertikale, zum Teil reich verzierte Gesimse teilen die Fassade horizontal. Ein kunstvolles Ziegelornament bildet den krönenden Abschluss. Über dem Portal ist das Jahr 1763 zu lesen – Gründungsjahr des Unternehmens und Hinweis auf die lange Tradition.

Bis zu 500 Webstühle ratterten hier in drei Schichten – wegen des großen Gewichts waren ebenerdige Räume erforderlich, so dass das Gelände hinter dem Gebäude dicht mit Shed-Häusern bebaut wurde.

Bis in die 1970er Jahre lief an der Uellendahler Straße die Textilproduktion, dann wurde sie an die Friedrich-Ebert-Straße verlegt. 2004 kam das Aus für das Unternehmen.

Nach der Sanierung einiger Teilflächen stehen diese als Gewerbeflächen, z. B. für Büroräume oder Arztpraxen zur Verfügung – eine Kombination aus historischem Charme und modernen Ansprüchen.

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

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



Meisterfachbetrieb

Enge

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Unsere nächste Ausgabe
erscheint
Freitag, 7. August 2026.

VON GANZEM HERZEN IMMOBILIE

verwalten
sanieren
verkaufen



VON BAUM IMMOBILIEN

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

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 · Info 0202 25 59 50

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

