

Eine Verlagsbeilage des **General-Anzeiger**

BONNER BAU- UND IMMOBILIENMESSE



Denkmalschutz

Wie energetische Altbausanierung funktionieren kann

SEITE 6

KI beim Hausbau

Wie sich Künstliche Intelligenz nutzen lässt und wo die Grenzen liegen

SEITE 12

Sicherheitssysteme

Was Kameras und Videoklingeln beim Schutz gegen Einbrecher bringen

SEITE 14

Bauen, sanieren und finanzieren

Die Bonner Bau- und Immobilienmesse bietet am 17. und 18. Oktober kostenlose Beratung, Fachvorträge und Informationen rund um Haus, Wohnung und Energie

Am 17. und 18. Oktober präsentieren sich zahlreiche Aussteller im Telekom Dome Bonn zur Bonner Bau- und Immobilienmesse. Ob auf der Suche nach einer neuen Immobilie, Fragen zur Finanzierung oder auch Tipps zum Ausbau – auf der Bau- und Immobilienmesse finden Besucherinnen und Besucher den richtigen Ansprechpartner.

Hierzu können sie die Expertinnen und Experten an den Ständen direkt ansprechen oder sich erst mal umfassend informieren. Für Letzteres eignet sich das Messeprogramm hervorragend, das eine breite Themenvielfalt bietet. Der Eintritt ist an beiden Tagen frei.

Vortragsprogramm Samstag, 17. Oktober

10.30-11 Uhr: „Strom-Blackout, Eigenversorgung bei Netzausfall mit PV, Speichersystem und Wärmepumpe“, Andreas Schwerter, Solarplatz
11.05-11.35 Uhr: „Baufinanzierung heute – Zinsentwicklung und Marktsituation“, Hakan Sahan, LBS
11.40-12.10 Uhr: „GModG: Was steht im Gebäudemodernisierungs-Gesetz?“, Gülsüm Mermer, Verbraucherzentrale NRW
12.15-12.45 Uhr: „Klimawandel, Starkregen und Baufeuchte – Ursachen und Lösungen“, Frank Brückner, Brückner GmbH
12.50-13.20 Uhr: „Energie 2027: Wer jetzt nicht umdenkt, zahlt später drauf?“, Markus Bolle, Solaris and more
13.25-13.55 Uhr: „Das Haus als Ganzes – die sinnvolle Sanierungsstrategie vom Keller über die Heizung bis zum Dach“, Volker Butzbach, Bonner Energie Agentur



Viele Besucher schätzen vor allem den persönlichen Austausch mit Experten.

FOTOS: AXEL VOGEL

14-14.30 Uhr: „Erst rechnen, dann renovieren. Welche Maßnahmen den Wert Ihrer Immobilie wirklich erhöhen“, Filippo Manella und Silke Telgen, Immobilien Manella
14.35-15.05: „Energetische Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften – was Eigentümer wissen müssen“, Dr. Sandra von Möller, Wohnen im Eigentum e.V.
15.10-15.40 Uhr: „Wo Energie zu Hause ist: Welche Lösung passt zu meinem Bauvorhaben? Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit im Vergleich“, Carlos Pancho, Knauber Unternehmensgruppe
15.45-16.15: „Ihr Zuhause neu gedacht. Anbauten & Aufstockungen als Lösung – kann mein Haus das auch?“, Florian Hamacher, Hamacher GmbH
16.20-16.50: „Die BürgerSolar-Beratung stellt sich vor – wie gestalte ich meine persönliche Energiewende“, Robert Bartz, BürgerSolarBeratung Bonn

Vortragsprogramm Sonntag, 18. Oktober

10.30-11 Uhr: „Fahrplan zur Gebäudemodernisierung –

wichtige Faktoren und Planungsschritte“, Gülsüm Mermer, Verbraucherzentrale NRW
11.05-11.35 Uhr: „Energie 2027: Wer jetzt nicht umdenkt, zahlt später drauf?“, Markus Bolle, Solaris and more
11.40-12.10 Uhr: „Klimawandel, Starkregen und Baufeuchte – Ursachen und Lösungen“, Frank Brückner, Brückner GmbH
12.15-12.45 Uhr: „Unzufrieden mit Ihrer Miet- oder WEG-Verwaltung? Hausverwaltung neu gedacht: digital, transparent, effizient“, Haksun Gülççek, Emlak AG
12.50-13.20: „Baufinanzierung heute – Zinsentwicklung und Marktsituation“, Hakan Sahan, LBS
13.25-13.55 Uhr: „Strom-Blackout, Eigenversorgung bei Netzausfall mit PV, Speichersystem und Wärmepumpe“, Andreas Schwerter, Solarplatz
14-14.30 Uhr: „Immobilienvermögen dauerhaft sichern und langfristig erhalten: Die 3 entscheidenden Strategien für private Eigentümer“, Haksun Gülççek, Emlak AG

14.35-15.05: „Die BürgerSolar-Beratung stellt sich vor – wie gestalte ich meine persönliche Energiewende“, Robert Bartz, BürgerSolarBeratung Bonn
15.10-15.40: „Immobilie verkaufen mit Plan: Vom realistischen Wert zur sicheren Übergabe“, Eva M. Siegmund, Siegmund Immobilien e.K.

Anreise

Der Schnellbus SB69 verbindet den Hauptbahnhof mit dem Basketsring (bis 19 Uhr), außerdem können Besucher die Buslinie 608 (zum Basketsring) und die Buslinie 630 (zum Basketsring bis 18.38 Uhr) nehmen. Für die Rückfahrt stehen die Buslinien 608 (ab Haltestelle Basketsring) und 609 (ab Haltestelle Hardtberg-Schulzentrum) zur Verfügung. Für die Anreise mit dem Auto gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten, einschließlich eines großen Parkplatzes direkt am Telekom Dome. Der gesamte Telekom Dome ist barrierefrei, zusätzlich stehen zwölf Parkplätze für Menschen mit Behinderungen zur Verfügung. rps

Inhalt

Hitzeschutz im Eigentum

Was es bei Wohnungseigentümergeinschaften zu beachten gibt.....3

Rauchwarnmelder

Welche Fehler man bei der Pflege der Geräte vermeiden sollte.....4

Denkmalschutz

Wie energetische Altbausanierung funktionieren kann.....6

Digital bauen

Wie KI beim Hausbau helfen kann.....12

Haftungsrisiken vermeiden

Wie sich Eigner vor den finanziellen Folgen von Baumschäden schützen.....13

Kameras und Videoklingeln

Wie viel Schutz Sicherheitssysteme wirklich bringen.....14

Heizkosten senken

Welche fünf Tipps helfen 15

Baufinanzierung

Was Baukreditvermittler sind und wie sie arbeiten.....18

Jahresabrechnung

Warum Eigentümer ihre Abrechnung genau prüfen sollten 19

Impressum

Verlag

General-Anzeiger Bonn GmbH,
Baunscheidtstraße 17
53113 Bonn
Telefon: 0228/66 88 0
Anzeigen
Manuel Boddart (Ltg.),
Telefon: 0228/66 88 333,
anzeigen@ga.de

Vertrieb

Telefon: 0228/66 88 222,
vertrieb@ga.de

Redaktion

Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf,
Geschäftsführer: José Macias (verantwortlich), Nina Rheinheimer, Christian Hensen
Mitarbeit: Jan-Oliver Nickel
Kontakt: Tel. 0228/66 88 684,
ga-bonn@rheinland-presse.de
Titelbild:
Adobe Stock



Wo sonst die Basketballfans ihr Team anfeuern, dreht sich am Messeweekende alles ums Bauen und Wohnen.



An manchen Ständen ist Ausprobieren nicht nur erlaubt, sondern auch erwünscht. Dazu gibt es die passende Beratung.



Hitzeschutz im Eigentum

Was gibt es in Wohnungseigentümergeinschaften zu beachten? Der Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum informiert über Möglichkeiten, Bestandsgebäude nachzurüsten

Der Klimawandel bringt immer häufiger heiße Sommer und anhaltend hohe Temperaturen mit sich, die zu gesundheitlichen Belastungen führen können. Um sich in den eigenen vier Wänden vor Hitze zu schützen, können Wohnungseigentümer verschiedene Maßnahmen ergreifen. Allerdings dürfen sie diese meist nicht im Alleingang umsetzen, sondern benötigen dafür einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Außenliegender Sonnenschutz ist besonders wirksam

Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren spielen beim Wärmeschutz eine wichtige Rolle, da über die Glasflächen viel Sonnenwärme in die Wohnräume gelangt. Am wirkungsvollsten schützen außenliegende Fensterläden, Rollläden oder Außenjalousien (Raffstores), da sie die Sonnenein-

strahlung schon vor der Verglasung abfangen. Auch Markisen können einen wirksamen Hitzeschutz bieten.

„Wohnungseigentümer benötigen für das Anbringen eines außenliegenden Sonnenschutzes grundsätzlich die vorherige Zustimmung der Miteigentümer in Form eines Gestattungsbeschlusses“, informiert Sandra von Möller, Vorständin beim Verbraucherschutzverband Wohnen im Eigentum (WiE). Das gilt auch für Markisen, wenn diese fest an der Fassade angebracht werden. Denn Fenster und Fassade gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum, sodass Veränderungen daran grundsätzlich eines Beschlusses der WEG bedürfen.

Innenliegender Sonnenschutz – begrenzte Wirkung gegen Hitze

Sind Außenlösungen nicht möglich, bieten Plissees, In-



Wer ein Split-Klimagerät einbauen lassen möchte, benötigt vorab einen Gestattungsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft.

FOTO: Y_SEKI/GETTY IMAGES

nenrollos oder Lamellenvorhänge Abhilfe. Sie sind jedoch weniger effektiv, da die Sonnenstrahlen durch die Verglasung gelangen und den Sonnenschutz im Raum erwärmen. Sind für das Anbringen Eingriffe in das Fenster oder den Rahmen – etwa durch Anbohren – erforderlich, benötigen Wohnungseigentümer auch hierfür grundsätzlich einen vorheri-

gen Beschluss. Können die Elemente dagegen ohne Eingriffe, etwa durch Klemmhalter, angebracht werden, dürfen Eigentümer dies im Alleingang umsetzen.

Vor Anbringen von Klimagerät Beschluss der WEG einholen

Auch wer ein Split-Klimagerät mit Außenmodul einbauen lassen möchte, benötigt als

Wohnungseigentümer grundsätzlich vorab einen Gestattungsbeschluss der WEG. Die bloße Befürchtung, dass von dem Klimagerät störender Lärm ausgehen könnte, reicht übrigens nicht aus, um einen solchen Beschluss anzufechten. Sollte sich später eine Beeinträchtigung herausstellen, kann der Betrieb jedoch eingeschränkt oder untersagt werden.

Fördermöglichkeiten prüfen und steuerliche Vorteile nutzen

Bestimmte Maßnahmen werden im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen gefördert. Manche Kommunen bieten zudem eigene Fördermittel an. Alternativ können Eigentümer Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen bei ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen. ~~w~~

BAUSTART VSL.
FRÜHJAHR 2027



Willkommen bei den Wingertshöfen.

Ein neues Kapitel Wohnkultur in Bonn-Beuel, Ramersdorf.

Zwischen Rhein, Natur und urbaner Dynamik entwickelt sich hier ein Quartier, das zeitgemäße Architektur, nachhaltige Bauweise und durchdachte Alltagstauglichkeit vereint.

Ein Wohnangebot für die unterschiedlichsten Lebensentwürfe – vom kompakten Apartment für Singles über moderne Wohnungen für Paare bis hin zur großzügigen Familienwohnung.

64

Wohneinheiten

1-5

Zimmer

27-145

m² Wohnfläche



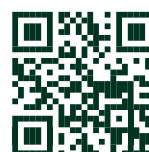
PROJEKTENTWICKLUNG



MANNELLA
IMMOBILIENSERVICE

VERTRIEB

Mehr Informationen erhalten Sie
an unserem Stand oder melden
Sie sich hier zum Newsletter an:



BONNER BAU- & IMMOBILIENMESSE

17. UND 18. OKTOBER 2026

TELEKOM DOME

Diese drei Fehler sollten Sie bei Rauchmeldern nicht machen

Die meiste Zeit beachtet man sie nicht, aber ab und zu brauchen die Rauchmelder ein wenig Pflege. Wer nicht aufpasst, kann dabei aber einiges falsch machen. So geht es richtig

Regelmäßig blinken und im Ernstfall laut warnen – mehr Aufgaben hat ein Rauchmelder nicht. Damit er das zuverlässig tun kann, braucht der Lebensretter an der Zimmerdecke ab und an ein wenig Hilfe. Diese drei Fehler sollte man dabei allerdings vermeiden.

Fehler 1: Den Rauchmelder aggressiv reinigen

Ja, der Staub muss runter, aber bitte vorsichtig. Am besten mit einem feuchten Tuch ohne Reinigungsmittel, rät das Forum Brandrauchprävention. Auf keinen Fall pusten. Dadurch könnte der Staub erst so richtig tief ins Gerät gedrückt werden und dort die Sensorik stören.

Auch der Staubsauger ist tabu: Es könnten sich Teile der Elektrik im Inneren lösen. Dann funktioniert das Gerät

schlimmstenfalls einfach nicht mehr. Beim Putzen darauf achten: Sind die Eintrittsöffnungen frei von Staub, Insektenkot und Schmutz?

Fehler 2: Den Rauchmelder vergessen

Kein Piepton von der Decke, kein Problem? Weit gefehlt: Der Rauchmelder braucht Strom. Die meisten Modelle mit Wechselbatterien warnen zwar, wenn die Spannung nachlässt, darauf verlassen sollte man sich aber nicht. Also bitte nach Herstellerangaben regelmäßig die Funktion prüfen und die Batterien austauschen.

Bei Geräten mit fest verbauter Batterie muss nach Ablauf der Herstellerangaben ausgetauscht werden – auch wenn der Melder noch funktioniert.



Damit der Rauchmelder richtig arbeiten kann, sollte auf genug Abstand zu Wänden und Möbeln geachtet werden. FOTO: CHRISTIN KLOSE/DPA

Nur so kann man sicherstellen, dass es im Brandfall auch piepst.

Spätestens alle zehn Jahre ist ohnehin ein neuer Melder fällig, raten Experten. In Raucherhaushalten lohnt sich ein noch häufigerer Austausch.

Fehler 3: Den Rauchmelder einsperren

Rauchmelder brauchen Platz. Mindestens 50 Zentimeter zu allen Seiten, manche Modelle noch mehr. Baut man das Gerät mit hohen Schränken zu oder packt es an ei-

nen ungünstigen Platz hinter Raumtrennern oder großen Deckenbalken, kommt der Rauch nicht an – und kann dann auch nicht zum Auslösen des Deckenpiepsers führen.

Rauchmelder prüfen: So geht es richtig

Einmal im Jahr, gerne auch öfter auf den Prüfkopf drücken und den Testalarm auslösen. Ertönt dabei kein lauter Alarmton, zunächst die Batterien austauschen. Bleibt der Melder auch dann stumm, muss er ausgetauscht werden. Mieter müssen hier Vermieter oder Hausverwaltung informieren. Eigentümer sind selbst verantwortlich, falls die Wohnungseigentümergeinschaft nicht andere Regelungen getroffen hat. dpa-tmn




SEIT 1971



BERATUNG
PRODUKTION
MONTAGE
SERVICE

WIR PRODUZIEREN
IN DEUTSCHLAND

www.heimhaus.de

Markisen
Fenster
Haustüren
Vordächer
Dachfenster
Rollläden
Garagenrolltore
Terrassenüberdachungen
Senkrechtbeschattungen



HEIM & HAUS®

Exklusive Bauelemente rund ums Haus

DIREKT AB WERK!

Zuhause fühlen!

Verkaufsleitung HEIM & HAUS Köln
 Rommerskirchener Straße 21
 50259 Pulheim
 E-Mail: buero-koeln@heimhaus.de
 Tel. 0 22 38/9 69 29 47

Besuchen Sie uns auf
der Bonner Bau- und Immobilienmesse
am 17. und 18. Oktober 2026 im Telekom Dome
und erleben Sie unsere exklusiven Bauelemente
für Ihr Zuhause.

Energie, die zu dir passt. Alles aus einer Hand.

Energieprodukte, Lösungen und Services für dein Zuhause – und das seit über 140 Jahren.



Wärme & Strom

Für ein rundum warmes Zuhause bieten wir dir passende und flexible Energielösungen.

- Ökostrom
- Wärmestrom
- Erdgas & Biogas
- Flüssiggas & Bio-Flüssiggas
- Holzpellets
- Heizöl*
- Flaschengas
- Gas2Go Automaten (24/7)



PV & Speicher

Mit persönlicher Beratung und modularen Bausteinen zur passenden Energielösung für dein Zuhause.

- Photovoltaik
- Batteriespeicher
- Wallbox

*Optional erhältlich: Sparheizöl schwefelarm Plus mit finanziellem Klimaschutzbeitrag.



Mobilität

Für E-Mobilität und alternative Kraftstoffe erhältst du bei uns die passenden Lösungen und Services.

- THG-Prämie
- Hypercharger/Schnellladesäulen
- HVO100
- Waschpark



Unser Service

Als unabhängiges Familienunternehmen machen wir komplexe Energiethemen verständlich – praktikabel, praxisnah und passend zu deinen Anforderungen.

**Triff uns am
Stand F26.**

Stand: Oktober 2026



Jetzt beraten lassen:

✉ info@knauber.de

☎ 0228 512-0

🌐 www.knauber.de

KNAUBER

Immer weiter: *Energie.*

Historischer Stuck trifft auf Energieberatung

Stuck und Energieeffizienz schließen sich nicht aus. Ein Stuckateur und ein Energieberater erklären, wie Altbauten mit historischen Fassaden modernisiert werden können

Für die Vorhalle des Pantheons in Rom wurden einst 16 massive korinthische Granitsäulen aus Ägypten eingeschifft. Heute bewundern Touristen zwar die Kunstfertigkeit dieser rund 60 Tonnen schweren Stützpfeiler, in modernen Bauplänen spielen edel verzierte Säulen aber selten eine Rolle. Weil der Stuckateurmeister Tobias Kleine von der Bonner Firma Heinrich Becker Söhne in seinem Arbeitsalltag kaum noch mit Säulen oder neuen Balustraden im Neubau in Berührung kommt, hat er sich dazu entschieden, diese Elemente wenigstens im Privaten einzubauen. „Zwischen meinem Esszimmer und der Küche stehen zwei korinthische Säulen auf einem dreiteiligen Korbboden. Das war schon viel Arbeit“, sagt Kleine. Stuckelemente und eine selbstgebaute Balustrade aus Zement komplettieren das heimische Bauprojekt.

Was Kleine zu Hause ausprobiert, gehört in seinem Berufsalltag inzwischen zu den selteneren Aufgaben. „Das Stuckateurhandwerk ist in meinen Augen leider sehr stark in Richtung Trockenbau und Putz gewandert. Das gehört natürlich auch zum Beruf des Stuckateurs dazu, aber zu meiner Ausbildungszeit war der Stuckanteil noch deutlich größer“, sagt Kleine. Wenn sein Team an einer Stuckfassade arbeitet, was in Bonn aufgrund des Baubestands noch recht häufig der Fall sei, handele es sich dabei fast ausschließlich um Sanierungsarbeiten an Gründerzeithäusern. Bei diesen Aufträgen sei die handwerkliche Arbeit am Stuck über die Jahrhunderte größtenteils gleichgeblieben. „Vielleicht hat sich die Reihenfolge der Arbeit ein bisschen verändert. Früher hat man viele Sachen an Ort und Stelle gezogen – etwa an der Decke“, sagt Kleine. Heutzutage werde der Stuck eher in der Werkstatt gezogen und anschließend wieder eingebaut.

Das „Ziehen“ bezieht sich auf die Arbeit mit einem Schlitten, einer Art Schablone. Dafür wird zunächst entweder ein Stück vom intakten Stuckkern von der Baustelle mitgenommen oder ein Gipsabdruck gefertigt. Dieser wird anschließend auf ein Blech übertragen, das mit einer Anreißnadel angerissen und so



Stuckateurmeister Tobias Kleine leitet in der Bonner Werkstatt der Firma Heinrich Becker Söhne die Stuckateure an.

FOTOS: JAN-OLIVER NICKEL



Stuckrosetten sind plastische, meist runde oder ovale Zierelemente, die an der Decke oder an den Wänden angebracht werden.



Von den Stuckleisten werden gut erhaltene Stücke ausgebaut, die anschließend verwendet werden, um eine Schablone aus Blech herzustellen.

lange saubergefeilt wird, bis es die exakte Form des Abdrucks für das gewünschte Stuckelement angenommen hat. Dann wird es an einem Holzbrett – dem Sattelholz – angebracht, mit dem man in der Werkstatt über Gips oder Zement fährt, um das Material in die gewünschte Form zu bringen.

Bei Neubauten kommen solche Stuckaufträge äußerst selten vor. „Es ist eben kein relevanter bautechnischer Bereich

wie etwa das Dach oder die Heizungsanlage. Es ist nett zu haben, aber letztendlich nur Optik“, sagt Kleine. Deutlich relevanter ist inzwischen für viele Hausbesitzer das Thema der Energieeffizienz geworden. Hierfür kann eine Stuckfassade ein Hindernis sein, muss sie aber nicht. Wie Kleine erzählt, hat die Bonner Firma vor einer Weile bei einem größeren Neubauprojekt zunächst die Wärmedämmung aufgebracht und anschlie-

ßend die Fassade großflächig mit selbstgezogenen Stuckelementen versehen – unter anderem mit Kranzgesims, Pilastern und Fenstergewänden. Diese Ausführung sei technisch machbar, erfordere jedoch hohe Präzision. „Im Gegensatz zu einer konventionellen Fassade, bei der schwere Stuckelemente klassisch verankert und verklebt werden, müssen die Profile auf einem Wärmedämmverbundsystem deutlich leichter konstruiert sein. Zudem muss eine Durchdringung der Dämmschicht konsequent vermieden werden, um schädliche Wärmebrücken auszuschließen“, sagt Kleine.

Energieberatung beim Denkmal

Mit den energetischen Schwachstellen von Altbauten beschäftigt sich auch der Energieberater Axel Schimpf von der Deutschen Sanierungsberatung regelmäßig. Innerhalb des Berliner Startups mit Gründern aus Bonn, das sich auf Energieberatungen mit Handwerkervermittlung spezialisiert hat, ist er zuständig für den Fachbereich Denkmal. Zu Beginn jeder Energieberatung stehe zunächst eine Bestandsanalyse, bei der die Schwachstellen des jeweiligen Gebäudes ausgelotet würden. „Was sind die Grundmauern? Ist es ein homogenes Mauerwerk oder ist es aus verschiedenen Materialien zusammengebaut? Häufig hat man bei Denkmä-

lern einen Sockel aus Naturstein und danach in Holzbauweise weitergebaut“, erklärt Schimpf.

Wenn bei einer denkmalgeschützten Stuckfassade etwa eine Außendämmung nicht infrage komme, gebe es mit Dach, Heizung oder Fenstern noch genug potenzielle Schwachstellen, die energetisch optimiert werden können. Gerade das Dach „ist oft ein Bauteil, bei dem viel verloren geht und wo viel Potenzial steckt. Denn die Anforderungen für eine Förderung bei Denkmälern sind viel geringer als bei einem normalen Gebäude“, sagt Schimpf. Teils treffe er in seinem Arbeitsalltag auf Denkmäler, deren hölzerne Dachstühle im Zweiten Weltkrieg Schäden erlitten haben. Dann gebe es auch im Inneren viel Potenzial für energetische Verbesserung, ohne dass die Optik des alten Gebäudes beeinflusst werde. So könne man schon nach ein bis zwei Maßnahmen über die Anschaffung einer Wärmepumpe nachdenken, sagt der Energieberater. „Klar, die wird nicht so effizient und klein sein wie bei einem Haus aus den 1980er-Jahren, aber trotzdem kann man das Haus weg von fossiler Energie bringen“, sagt Schimpf.

Der häufigste Streitpunkt zwischen Bauherrschaft, Energieberatung und Denkmalamt sei die Photovoltaikanlage. „Es gibt einige Kommunen, die damit einverstanden sind, PV-Anlagen an den Dächern anzubringen, wenn sie nicht großartig das Ortsbild stören, oder von der Straße sichtbar sind“, sagt Schimpf. In anderen Fällen stoße man mit derartigen Anfragen aber pauschal auf Ablehnung. Aus Sicht des Energieberaters ist das eine verschenkte Chance, denn gerade alte Gebäude verfügten teils über sehr große Dachflächen und entsprechendes Potenzial zur Stromgewinnung. Auch wenn jeder Altbau so seine individuellen Herausforderungen mit sich bringe, seien diese Projekte für ihn besonders spannend. Denn in Stuck und Fachwerk stecke jedes Mal eine Geschichte. Diese historischen Bauten fit für die Zukunft zu machen, sei eine lohnende Aufgabe. noj

Wie Sie Schimmel selbst entfernen

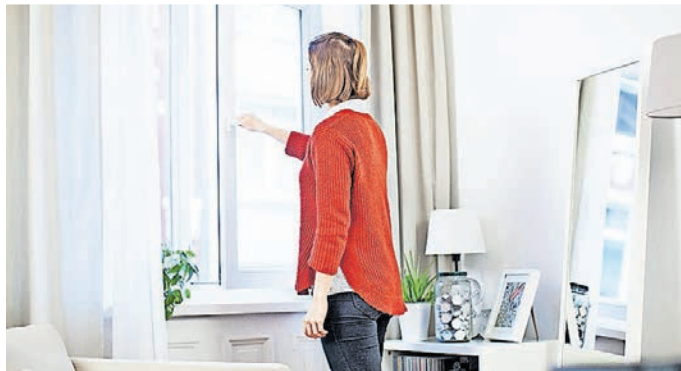
Vorbeugen ist besser als Nachsorgen: Das gilt auch bei Schimmel. Etwa indem man gut lüftet. Doch was tun, wenn man trotzdem einen dunklen Fleck an der Wand entdeckt? Kann man den einfach abwaschen?

Oh Schreck, ein Fleck! Hat man sich Schimmel eingefangen, etwa an der Wand, ist es wichtig, der Ursache dafür auf den Grund zu gehen – und sie zu beheben. Die gute Nachricht: Einen kleinen Befall kann man dann manchmal auch selbst beseitigen.

Doch was heißt in diesem Fall „klein“? Als Orientierung gilt laut der DIY Academy in Köln eine Fläche von weniger als einem halben Quadratmeter – allerdings nur dann, wenn der Schimmelbefall wirklich rein oberflächlich ist. Je nachdem, auf welchem Material der Schimmel sitzt, muss man außerdem unterschiedlich vorgehen.

Glatt geht glatt

Glatte, geschlossene Oberflächen wie Fliesen, Keramik, Glas oder Metall lassen sich relativ leicht von Schimmel befreien. Sie können einfach mit Wasser



Vorbeugen ist günstiger als Schrubben: Regelmäßiges Lüften hilft, Schimmel zu verhindern.

FOTO: CHRISTIN KLOSE/DPA

und etwas Allzweckreiniger abgewaschen werden. Meist ist der Schimmel dann schon weg.

Anders sieht das aus, wenn der Schimmel auf verputzten oder gestrichenen Wänden sitzt. Kleine, nur oberflächlich befallene Stellen kann man zwar auch hier mit einem haushaltsüblichen Reiniger entfernen, solange es kein Essigreiniger ist. Der Verbraucherzentrale Nieder-

sachsen zufolge sollte man die Schimmelpilzkeime aber am besten mit Ethanol abtöten. Dafür eignet sich 70- bis 80-prozentiger Alkohol. Zu finden ist er in der Apotheke.

Und Vorsicht: Hochprozentiger Alkohol ist brennbar. Achten Sie also darauf, dass in der Nähe der Arbeiten keine Funken fliegen. Nehmen Sie außerdem nur kleine Mengen Alko-

hol und ein Einwegtuch zum Entfernen. Letzteres gehört, wie immer, wenn man Schimmel entfernt, anschließend in den Müll.

Tapete erst anfeuchten

Bei schimmeligen Tapeten ist die Sache komplizierter. Sie kann man nicht einfach abwaschen. In der Regel ersetzt man sie am besten gleich ganz. Wichtig: Wischen Sie die Tapeten vor dem Abziehen mit einem in Spülwasser getränkten Tuch ab oder feuchten Sie sie mit einem Kleisterpinsel an. Das soll, so die Verbraucherzentralen, Sporen und Bakterien binden. Nun die Tapete ablösen – und die Wand mit einem Tuch und 70- bis 80-prozentigem Alkohol abwischen. Die Wand anschließend gut trocknen lassen.

Sie können die Tapeten nicht direkt entfernen und ersetzen? Dann kann man in Ausnahme-

fällen – und als Übergangslösung – einzelne Flächen mit einem Tuch und dreiprozentiger Wasserstoffperoxidlösung abreiben. Die Wasserstoffperoxidlösung gibt es ebenfalls in Apotheken. Achten Sie darauf, dass sie nicht auf empfindliche Flächen wie Holz oder auf Möbel kommt.

Nicht vergessen: Tragen Sie beim Werkeln an Schimmelflächen immer Schutzhandschuhe aus Kunststoff und einen geeigneten Atemschutz, mindestens FFP2. Bei Arbeiten über Kopf oder bei Spritzgefahr ist laut DIY Academy eine Schutzbrille sinnvoll. Wer allergisch auf Schimmelpilze reagiert, ein geschwächtes Immunsystem oder eine chronische Atemwegserkrankung hat, sollte übrigens auch bei kleinen Flächen die Arbeiten am Schimmel lieber Mitbewohnern oder gleich ganz Profis überlassen. dpa-tmn



KOSTENFREI + UNABHÄNGIG

Fachberatung zum energieeffizienten Bauen & Sanieren

Architektinnen und Ingenieure beantworten Ihre Fragen:

- Heiztechnik und Heizungstausch
- Photovoltaik
- Dämmung und Lüftung
- Altbau
- Neubau
- Förderung

Unser Vortrag:

Samstag, 17.10.2026

13:25 Uhr bis 13:55 Uhr

„Das Haus als Ganzes – die sinnvolle Sanierungsstrategie vom Keller über die Heizung bis zum Dach“

Volker Butzbach
BEA-Energieberater

BESUCHEN
SIE UNS AUCH
AM STAND
F25

Bonner Energie Agentur | Stadthaus-Loggia
Thomas-Mann-Straße 2-4 | 53111 Bonn

☎ 0228 / 763 727 60

@ info@bea.bonn.de

Die Bonner Energie Agentur nebenan
Auch in Friesdorf, Hardtberg und Küdinghoven

🌐 bonner-energie-agentur.de

Vor dem Baubeginn muss das Baugrundstück vom Eigentümer erschlossen werden

Günstiges Baugrundstück gefunden? Herzlichen Glückwunsch. Doch der Käufer sollte vor allem das Kleingedruckte im Kaufvertrag lesen. Denn nur ein erschlossenes Baugrundstück ist dann wirklich ein Schnäppchen

Was im Vertrag unter Baugrunderschließung nicht aufgeführt ist, erscheint später in der Rechnung. Erschließung beschreibt, was passieren muss, bevor auf einem Grundstück gebaut werden darf. Das Grundstück braucht einen Weg, über den man es erreicht. Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation müssen ebenfalls verfügbar sein. Erst wenn diese Anschlüsse vorhanden oder vertraglich gesichert sind, gilt das Grundstück als bebaubar. Grundstücke ohne Erschließung sehen im Angebot oft attraktiv aus. Was die Erschließung kostet, steht nicht im Exposé. Für viele Bauherren kommt erst später die böse Überraschung.

Bei der Erschließung unterscheidet man zwei Arten. Die verkehrsmäßige Erschließung sorgt dafür, dass das Grund-

stück erreichbar ist. Dazu gehören Straßen, Gehwege, Parkflächen und öffentliche Beleuchtung. Die technische Erschließung legt alle Ver- und Versorgungsleitungen fest, also Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation. Diese Leitungen verlaufen zunächst bis zur Grundstücksgrenze. Das nennen Fachleute äußere oder öffentliche Erschließung. Von der Grenze bis zum Haus ist dann der Eigentümer zuständig. Es handelt sich hier um die innere oder private Erschließung. Die Gemeinde organisiert die äußere Erschließung, der Bauherr übernimmt die innere. Beide kosten Geld.

Als Richtwert gelten aktuell zwischen 15.000 und 40.000 Euro für ein durchschnittliches Baugrundstück. Wer weit vom nächsten Versorgungs-



Vor dem Hausbau hat der Gesetzgeber die Grundstücksererschließung gesetzt.

FOTO: H. BARTH/GETTY IMAGES

netz entfernt oder auf schwierigem Baugrund baut, zahlt entsprechend mehr. Pro laufendem Meter privater Erschließungsleitung rechnen Experten grob mit rund 1000 Euro. Die Gemeinde darf nach Paragraph 129 des Baugesetzbuchs grundsätzlich bis

zu 90 Prozent der technischen Erschließungskosten auf die Eigentümer umlegen. Bei der verkehrsmäßigen Erschließung kann sie bis zu 70 Prozent weiterreichen. Mindestens zehn Prozent der öffentlichen Kosten trägt die Gemeinde selbst. Detaillierte Auskünfte gibt das zuständige Bau- oder Tiefbauamt.

Wer ein unerschlossenes Grundstück kauft, sollte auf den Begriff „ebf“ achten. Er steht für erschließungsbeitragsfrei und zeigt an, dass die öffentlichen Erschließungskosten bereits abgerechnet sind. Wer dieses Kürzel im Bodenrichtwert findet, hat eine erhebliche Kostenposition weniger zu schultern. Wer es nicht findet, sollte vor dem Kauf genau nachfragen, wie weit die Erschließung fortgeschritten ist, wer welche Kosten noch trägt und ob die Gemeinde

Erschließungsverträge anbietet. Erfahrene regionale Baufirmen kennen die Gepflogenheiten der jeweiligen Gemeinde und können einschätzen, was noch zu erwarten ist.

Bei einem selbst genutzten Wohnhaus gehören Erschließungskosten zu den Herstellungskosten. Sie sind nicht direkt als Werbungskosten absetzbar, erhöhen aber den steuerlichen Einstandspreis des Grundstücks, was erst beim Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist relevant wird. Nur bei vermieteten Immobilien können Erschließungskosten als Herstellungskosten geltend gemacht und über die Abschreibung steuerlich berücksichtigt werden. Das geschieht über die Nutzungsdauer von in der Regel 50 Jahren, also zwei Prozent jährlich. hob



BAUSTOFF

FASSBENDER TENTEN®



Die
SCHELLSTEN
BAUSTOFFE
im Rheinland!

12 x IN DER REGION!

Alfter • Blankenheim • Bonn • 3 x Düsseldorf • Godesberg 2 x Köln
Königswinter • Rheinbach • Zülpich

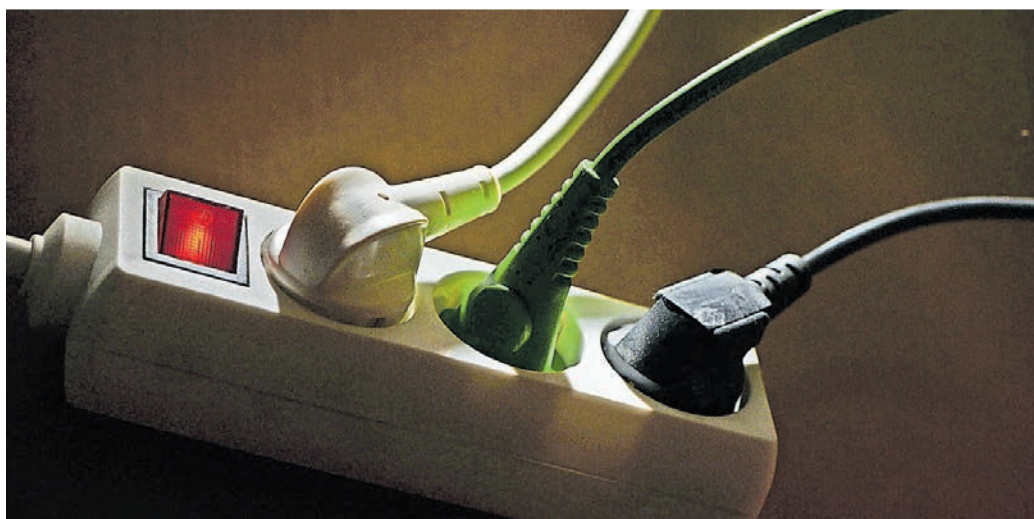
www.fassbender-tenten.de • info@fassbender-tenten.de

Nicht alle Geräte an die Steckdosenleiste

Zu wenig Steckdosen in der Küche? Das kann nervig sein, aber auch brandgefährlich – nämlich dann, wenn man eine vermeintlich praktische Lösung für das Problem wählt

Waschmaschine, Trockner, Spülmaschine: Sie stehen in Wohnungen und Häusern teils dicht beieinander, etwa in Küche, Bad oder Hauswirtschaftsraum.

Doch nur weil sich die Großgeräte oft knappen Wohnraum mit zu wenigen Steckdosen teilen, sollten sie nicht auch noch an derselben Mehrfachsteckerleiste hängen. Denn das kann zu Schmorstellen, Kurzschlüssen oder gar einem Wohnungsbrand führen, warnt die Aktion „Das sichere Haus“ (DSH).



Sie sind praktisch, können aber auch schnell zur Gefahr werden: Mehrfachsteckdosen. FOTO: JENS KALENE/DPA

Steckdosenleisten haben eine maximale Belastungsgrenze

Der Grund: Mehrfachsteckdosen haben eine maximale Belastungsgrenze – oft liegt die bei etwa 3.500 Watt. Werden mehrere leistungsstarke Großgeräte daran angeschlossen und gleichzeitig angeschal-

tet, ist diese Belastungsgrenze schnell überschritten.

Gefährlich: Eine Überlastung des Mehrfachsteckers erkennt man nicht zwangsläufig sofort. Sie kann laut DSH aber dazu führen, dass der Stecker sich stark erhitzt.

Leistungen addieren und mit Grenze abgleichen

Riecht es verschmort, sind die Kunststoffteile verfärbt oder ist der Stecker ungewöhnlich warm, sollten Sie also unbedingt prüfen, ob er womöglich überlastet ist. Die maximale

Belastungsgrenze ist meist auf der jeweiligen Mehrfachsteckdose angegeben, etwa auf deren Unterseite.

Wer mehrere Geräte einsteckt, rechnet am besten vorab deren Leistungsaufnahme in Watt zusammen und ver-

gleicht diesen Wert mit der Belastungsgrenze der Mehrfachsteckdose, also ihrer maximalen Leistungsaufnahme in Watt. Eine Angabe zur Leistungsaufnahme von Geräten findet man in alle Regel auf den Typenschildern.

Steckdosenleisten nicht verstecken

Außerdem sollte man Mehrfachsteckdosen nicht hinter Möbeln, Vorhängen oder Geräten aufstellen. Denn von dort kann Wärme kaum entweichen, so DSH. Und es fliegt womöglich auch die ein oder andere Wollmaus herum. Das Problem: Staub kann sich entzünden, wenn es etwa einen Funkenflug gibt.

Der Deutsche Feuerwehrverband rät übrigens auch davon ab, Mehrfachsteckdosen dort zu nutzen, wo es schnell feucht wird: im Bad, unter Pflanzen oder über einem Aquarium etwa. dpa-tmn



R. SCHEBEN
SICHERHEITSTECHNIK
BAUELEMENTE
GLAS LEPPER

Wir sind dabei - ... komm vorbei!

Bonner Baumesse

im Telekom Dome am 17. und 18.10.2026

Sa. 10–18 Uhr und So. 10–17 Uhr

Unsere Leistungen:

- Einbruchschutz
- Fenster & Haustüren
- Brandschutz
- Hochwasserschutz
- Rollladenbau – Motoren
- Sonnenschutz
- Markisen
- Terrassendächer
- Garagentore
- Insektenschutz
- Plisses
- Reparaturservice

*... und ich
komme auch*



0228 548 597 44
scheben-glaslepper.de



HALLENPLAN

Außengelände

GAYKO
BESSERE FENSTER UND TÜREN

A4

A3

EINGANG

A2

A1

F01

F02

F03

F04

F05

F10

F13

F12

F15

F17

F16

F24

F25

F26

F27

F20

F21

Vortragsraum
im
Obergeschoss

F22

Kinder-
Ecke

Messe-
Information

F28

ISO TEC
IMMER BESSER.

U06

U04

U01

U08

U07

U05

U03

U02

U10

U11

U12



Bistro

Veranstalter:

General-Anzeiger



Wir sind dabei!

Aussteller	Stand
HEIM & HAUS GmbH	A1 & F19
Müller Motors	A2
Wiedmann GmbH	A3 + F02
Gebäudeservice Reintgen	A4
Glas Lepper Showtruck	A5
Hamacher Holzbau	F01
dsf Immobilienpflege	F03
Almburschen	F04
Gayko Fenster- u. Fassadentechnik	F05
INFO POINT	F07
LBS	F10
Solarplatz	F12

Aussteller	Stand
Modahum GmbH	F13
Stocksiefen	F15
Brückner GmbH	F16
Wüba	F17
Marius Eich Bauunternehmung	F20
Fassbender Tenten GmbH & Co.KG	F21
Steinreinigung Wesel	F22
Solaris and more	F24
Bonner Energie Agentur	F25
Knauber Energie	F26
Mannella Immobilien	F27
Verbraucherzentrale NRW	F28

Aussteller	Stand
Bauherren-Schutzverein	U01
Cookit BSH Bosch	U02
Vorwerk	U03
Schmidt Secure	U04
Streif Haus	U05
Planville Renewables	U06
Siegmund Immobilien	U07
Domini Hausverwaltungen	U08
Vissmann GmbH	U10
Modullogic Zimmerei Pauls	U11
BürgerSolarBeratung	U12

Kann KI beim Hausbau helfen?

Künstliche Intelligenz spielt auch beim Bauen eine große Rolle. Experten erklären, wie Bauleute die Systeme für sich nutzen können, wo die Grenzen liegen – und worauf man achten sollte

Sie ist eine von vielen Branchen, aus denen Künstliche Intelligenz (KI) kaum mehr wegzudenken ist: die Baubranche. „Das beginnt schon bei ganz einfachen Dingen wie der Protokollierung auf der Baustelle“, sagt Peter Reinwald. Er ist Bausachverständiger beim Verband Privater Bauherren und arbeitet viel mit Programmen wie ChatGPT, Claude oder Perplexity. „Alles, was dokumentiert werden muss, erledigt ein Bauleiter heute oft mit Hilfe von KI-Tools schneller und genauer.“

Ein wichtiges Feld ist auch die Visualisierung von Entwürfen oder Ansichten. „Das funktioniert deshalb so gut, weil es viele Trainingsdaten gibt“, sagt Jörg Blankenbach, Geodät mit Schwerpunkt Bauinformatik und Geoinformationssysteme an der RWTH Aachen. Schwieriger sei das bei komplexen ingenieurtechnischen Fragestellungen. „Diese Informationen sind nicht frei im Internet verfügbar, weshalb wir uns beim KI-Einsatz für konstruktive Fragestellungen und die eigentliche Tragwerksplanung in einer frühen Entwicklungsphase befinden.“

Das künftige Zuhause visuell umplanen

Nicht nur Profis, auch Bauherren können die KI für sich nutzen. Zunächst einmal etwa, um Informationen zu hinterlegen. Schließlich spielen beim Hausbau viele Dokumente und Daten eine entscheidende Rolle – vom Bebauungsplan, über Grundstücksdaten bis zu Kostenkalkulationen oder gestalterische Ideen. „All diese Informationen kann ich in der KI hinterlegen und spare mir das ständige Suchen und Nachschlagen“, sagt Reinwald. Er gibt dabei aber auch zu bedenken, dass kostenlose KI-Versionen hierfür oft nicht ausreichend sind.

Noch eine Option für Bauherren: KI nutzen, um sich die eigenen Ideen konkret vor Augen zu führen. Soll es etwa doch ein Stockwerk mehr sein oder vielleicht lieber roter statt grauer Putz? Ein Foto, ein Prompt und schon spuckt die KI das neue Zuhause in verschiedensten Varianten aus. „Machen Sie sich mal den Spaß und schauen Sie, was dabei herauskommt. Das ist sensationell“, sagt Peter Reinwald. In Sekun-



Würde eine Garage neben dem Haus besser aussehen als ein Carport? Mit Hilfe von KI kann man sich das schnell einmal angucken – zumindest auf dem Bildschirm.

FOTO: NICO TAPIA/DPA

denschnelle die Dachform, die Farbe oder die Ausstattung ändern – digital ist das kein Problem und hilft vor allem Laien dabei, Ideen und Planungen zu visualisieren.

Und man kann sich auch Fachbegriffe von der KI erklären lassen. Denn wer baut, merkt schnell: Jedes Gewerk hat seine eigenen Vokabeln. Da können einem schnell die Ohren klingeln. Die KI erklärt dann Fachbegriffe oder Vorgehensweisen und kann so zum Verständnis beitragen. Das ist praktisch, um einen ersten Überblick zu bekommen. Bleiben Sie aber besser kritisch. „Man sollte nicht alles glauben, was man gesagt bekommt, und die Informationen selbst nochmal verifizieren“, so Reinwald.

Nutzen, aber bitte kritisch

Bei der Kostenplanung kann KI ebenfalls unterstützen. So lassen sich etwa Kostenkalkulationen für unterschiedliche Szenarien

schnell anpassen und verschiedene Optionen miteinander vergleichen. Das kann einen ersten Überblick geben – belastbar sind die Ergebnisse aber nicht zwingend.

Ohnehin gilt: Ob, es nun ums Visualisieren, Berechnen oder Vergleichen geht – KI kann bereits auf vielen Ebenen unterstützen. Eines können die Systeme in keinem Fall: Emotionen einbringen. „Bauen ist immer auch ein Stück weit Emotion und überall dort, wo besondere Architektur gefragt ist, werden der Architekt und ein versierter Ingenieur weiterhin unverzichtbar bleiben“, sagt Reinwald.

Und: KI-Ergebnisse müssen immer kontrolliert werden. Die Qualitätssicherung durch den Menschen ist auch deshalb so wichtig, weil die KI physikalische Zusammenhänge hinter Bauwerken noch nicht zuverlässig abbilden kann, erklärt Jörg Blankenbach. Und geradezu lachhaft seien die Kennt-

nisse der Systeme in Bezug auf dreidimensionales Denken, sagt Professor Jakob Beetz, Bauinformatiker an der Fakultät Architektur der RWTH Aachen. „KI-Systeme tun sich damit noch immer schwer. Doch gerade im Bauwesen ist dieses räumliche Verständnis unverzichtbar.“

Der Mensch bleibt verantwortlich

Deutlich wird das beispielsweise beim Thema Brandschutz. Hier reiche es nicht aus Vorschriften und Ausnahmeregelungen und Gesetzestexte zu kennen. „Entscheidend ist das Zusammenspiel unzähliger komplexer Faktoren – etwa Fluchtwege, Abstände und Nutzungsarten, Materialqualitäten etc.“, sagt Beetz. „Hier bleibt die Prüfung durch erfahrene Fachleute trotz zunehmender KI-Unterstützung unverzichtbar.“

Und auch rechtlich bleibt der Mensch verantwortlich, so Jörg

Blankenbach: „Wer sich auf Ergebnisse einer KI verlässt, trägt auch die Verantwortung für die Entscheidung.“

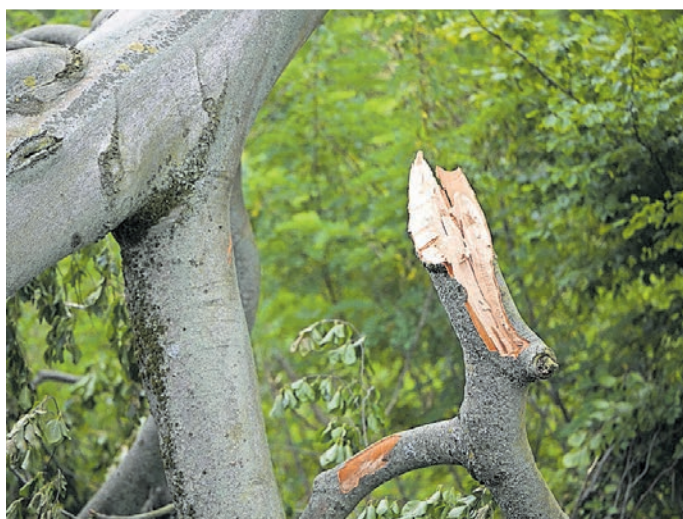
Dennoch: Die KI wird für Profis wichtiger werden als sie ohnehin schon ist. Peter Reinwald geht davon aus, dass Bauprojekte künftig am Computer entstehen – und zwar von der Überlegung bis zur fertigen Bauzeichnung, inklusive Berechnungen und Kostenermittlungen. Auch die Forscher der RWTH Aachen sehen noch viel Potenzial in Sachen technischer Weiterentwicklung. Jakob Beetz: „Durch den Einsatz von KI können Planungsbüros verschiedene Bauvarianten schneller vergleichen, Umwelt- und Energiebilanzen früher berechnen und klügere Entscheidungen für qualitativ bessere und ressourcenschonende Bauwerke treffen.“ Wie sich das auf Bauherren auswirkt? Die Zukunft wird es zeigen. dpa-tmn

So vermeiden Baum-Eigner Haftungsrisiken

Ein Ast vom eigenen Baum kracht aufs Nachbarauto – und plötzlich flattert eine teure Reparatur-Rechnung ins Haus. Um dem vorzubeugen, sollten Besitzerinnen und Besitzer ihren Bestand prüfen

Sie spenden Schatten und Sichtschutz: Doch Bäume auf dem eigenen Grundstück machen darüber hinaus auch Arbeit. Und das nicht nur, weil zu entsprechender Zeit deren Früchte geerntet oder deren herabgefallenes Laub zusammengetragen werden muss. Vielmehr sollten Eigner ihre Bäume auch mindestens einmal pro Jahr sowie nach einem Unwetter auf sichtbare Schäden oder Erkrankungen überprüfen, rät die Zeitschrift „Stiftung Warentest Finanzen“ (Ausgabe 10/2026).

Der Grund: Eigentümerinnen und Eigentümer obliegt grundsätzlich eine Verkehrssicherungspflicht. Wer nicht in regelmäßigen Abständen sicherstellt, dass von seinen Bäumen keine Gefahr – etwa durch Umstürzen oder herabfallende Äste – ausgeht, macht sich im Schadensfall womöglich schadenersatzpflichtig.



Kontrolle kann der Knackpunkt sein, wenn es darum geht, ob man haftbar zu machen ist und private Haftpflicht- und Wohngebäudeversicherungen bei Schäden durch umgestürzte Bäume oder Äste einspringen.

FOTO: MICHAEL BRANDT/DPA

Die „Stiftung Warentest Finanzen“ empfiehlt, jede Kontrolle mit Fotos zu dokumentieren. Bei Laubbäumen am

besten sowohl belaubt als auch ohne Blätter – denn einige Schäden sind nur zu bestimmten Jahreszeiten zu er-

kennen. Wem ein Schaden auffällt oder wer sich unsicher ist, der sollte besser einen Experten zurate ziehen.

Private Haftpflichtversicherung kann bei Schaden einspringen

Stürzt ein Ast oder ein Baum auf den Zaun oder das Auto des Nachbarn, haften Eigentümer, wenn sie ihre Verkehrssicherungspflicht verletzt haben – etwa, weil sie erkennbare Schäden nicht beseitigt haben. Wird hingegen ein gesunder Baum durch höhere Gewalt entwurzelt, besteht dem Magazin zufolge grundsätzlich keine Haftung.

Stellt ein Gericht aber eine Pflichtverletzung fest, übernimmt bei einem selbst genutzten Grundstück in der Regel die private Haftpflichtversicherung den Schaden. In einigen Fällen kommt die

Wohngebäudeversicherung für die Kosten des Abtransports des umgestürzten Baumes oder eine Neuanpflanzung auf. Ein Blick in die Vertragsunterlagen oder ein Anruf beim Versicherer bringen Klarheit.

Gut zu wissen: In einigen Kommunen gelten „Stiftung Warentest Finanzen“ zufolge bestimmte Baumschutzsatzungen, die die Entnahme bestimmter Bäume verbieten – ganz gleich, ob gesund oder krank und morsch. Um die Gefahr zu beseitigen, kann darum ein Antrag bei der zuständigen Behörde vonnöten sein. Die Zeitschrift empfiehlt ohnehin, das Fällen oder die Beseitigung eines umgestürzten Baumes einem Fachbetrieb zu überlassen. Dieser dürfte die örtlichen rechtlichen Regelungen kennen. dpa-tmn



*Ihre Immobilie –
professionell betreut und vermarktet.*

Immobilienverkauf in Bonn – Wohnen & Gewerbe

🏠

**Marktaktuelle Bewertung mit detailliertem
Marktwertgutachten inklusive,
gezielter Käuferzugang & persönliche Begleitung**



Verkauf von Wohnimmobilien,
Mehrfamilienhäusern,



Wohn- und Geschäftshäusern
sowie Gewerbegrundstücken.



Wir begleiten Sie als Verkäufer
durch alle Phasen des Verkaufs:
vom ersten Gespräch
bis zur Übergabe



Scannen & mehr erfahren! ➔

Eva M. Siegmund

— IMMOBILIEN MIT WERT & VERTRAUEN —



Tel. 0049 228 638377



www.siegmund.immobilien

Wie viel Sicherheit bringen Kameras und Videoklingeln?

Viele setzen zum Schutz ihrer Häuser und Wohnungen auf Kameras oder Videotürklingeln. Doch wie wirksam sind die Systeme gegen Einbrecher? Worauf sollten Käufer achten – und was ist rechtlich erlaubt?

Das Smartphone gibt einen Signalton von sich, gleich darauf ist das Livebild der eigenen Haustür zu sehen: Jemand bewegt sich im Eingangsbereich. Für viele Menschen gehört diese Form der Videoüberwachung inzwischen zum persönlichen Sicherheitskonzept daheim.

Kameras oder Videotürklingeln versprechen schnelle Warnungen, im Ernstfall wichtige Aufnahmen – und nicht zuletzt ein Gefühl von Kontrolle über das eigene Zuhause. Ganz so einfach ist es allerdings nicht, denn Videokameras zur Absicherung von Haus und Hof sind Experten zufolge kein Allheilmittel.

Videoüberwachung hat ihre Grenzen – und Vorteile

„Die polizeiliche Erfahrung zeigt: Videoüberwachung allein verhindert keinen Einbruch“, sagt Julia Christiani von der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes. Sie könne jedoch den mechanischen Grundschutz sinnvoll ergänzen. „Für viele Täter wirkt eine Videoüberwachung abschreckend, da sie – in Verbindung mit einer Alarmmeldung – das Risiko erhöht, entdeckt zu werden“, erklärt Christiani. Zudem könnten Aufnahmen im Schadensfall wichtige Hinweise für die Ermittlungen liefern.

Auch Verbraucherschützer warnen vor falschen oder zu hoch gesteckten Erwartungen. „Kameraüberwachung kann Einbrecher abschrecken und bei der Aufklärung beziehungsweise Identifikation der Täter helfen. Physischen Schutz bietet sie selbstverständlich nicht“, sagt Maximilian Heitkampfer von der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz.

Keine lückenlose Kontrolle, sondern Sicherheitsbaustein

Wirksame Videosicherheit sollte als Teil eines Gesamtkonzepts aus mechanischer Sicherung, Beleuchtung und gegebenenfalls einer Alarmanlage betrachtet werden, erklärt Michael Janßen vom BHE Bundesverband Sicherheitstechnik.

Der BHE spricht inzwischen bewusst nicht mehr von Videoüberwachung, sondern von Vi-



Von einem Sicherheitssystem mit Videokameras profitieren vor allem Eigentümer frei stehender Häuser in ruhigen Wohnlagen, sagen Experten.

FOTO: DANIEL MAURER/DPA

deosicherheit. Der Begriff Videoüberwachung sei überholt, meint Janßen. Videosicherheit solle auch deutlich machen, dass es nicht um lückenlose Kontrolle, sondern um einen Baustein im Sicherheitskonzept geht.

Allein auf weiter Flur – oder für wen sich Kameras besonders lohnen

Profitieren können von einem Sicherheitssystem mit Videokameras laut Janßen vor allem Eigentümer frei stehender Häuser „mit sichtbarer Angriffsfläche“ – etwa in ruhigen Wohnlagen mit wenig sozialer Kontrolle oder mit einer leicht zugänglichen Rückseite und einem Garten.

Wer sein Zuhause besser schützen möchte, sollte aber zunächst auch Fenster und Türen richtig absichern. „Einem guten Einbruchschutz bieten einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN EN 1627, diese werden auch einer praxismässigen Einbruchprüfung unterzogen“, sagt Julia Christiani von der Polizeilichen Kriminalprävention. Elektronische Systeme könnten diesen Schutz ergänzen, aber nicht ersetzen.

Teurer heißt nicht automatisch besser, zeigen Tests

Wer nach einer passenden Kamera für Haus, Räume, Hof oder Garten sucht, findet heute eine große Auswahl – vom günstigen WLAN-Modell aus dem Elektronikmarkt bis zum professionell installierten Videosicherheitssystem. Im Handel dominieren Marken wie

Eufy, Ring, Bosch, TP-Link, Arlo oder Reolink. Einfache Kameras sind bereits ab etwa 40 Euro erhältlich, umfangreichere Systeme mit mehreren Kameras und Basisstation kosten dagegen mehrere Hundert Euro.

Dass teuer nicht automatisch besser sein muss, zeigt ein Vergleich der Stiftung Warentest. Dort überzeugten zahlreiche Kameras diverser Hersteller und Preisklassen mit guten Ergebnissen. Größere Unterschiede gab es bei Nachtsicht, Bewegungserkennung, App-Bedienung und beim Datenschutz. Gute Nachtsicht ist wichtiger als 4K-Auflösung.

Michael Janßen vom BHE Bundesverband Sicherheitstechnik rät Verbrauchern daher, genau hinzuschauen und auf die richtigen Details zu achten. „Eine Auflösung von 4K klingt erst einmal beeindruckend, sie sagt aber wenig darüber aus, wie gut eine Kamera tatsächlich arbeitet“, so der Experte.

Entscheidend sei vielmehr, wie gut die Kamera bei schwierigen Lichtverhältnissen funktioniert, erklärt Janßen. Denn gerade Einbrüche finden häufig nachts statt. Wichtig seien daher eine hohe Lichtempfindlichkeit, gute Nachtsichtfunktionen und eine gleichmäßige Ausleuchtung. Moderne Modelle liefern teils sogar nachts Farbbilder, was spätere Ermittlungen erleichtern kann.

Wer ist das hier – Mensch oder Tier?

Ebenso wichtig sei eine zuverlässige Bewegungserkennung.

„Einfache Systeme reagieren oft auf Lichtwechsel, Regen oder vorbeilaufende Tiere. Die Folge sind zahlreiche Fehlalarme“, weiß Janßen. Hochwertigere Kameras hingegen könnten Personen oder Fahrzeuge erkennen und etwa von Tieren unterscheiden.

Geht es um die Speicherung der Bilder oder Videos, werben viele Hersteller mit Cloud-Diensten, die Aufnahmen automatisch im Internet sichern. Das hat Vorteile: Selbst, wenn eine Kamera gestohlen oder beschädigt wird, bleiben die Daten erhalten. Allerdings entstehen dadurch oft auch zusätzliche Kosten durch Cloud-Abos. Zudem werden Aufnahmen auf externe Server übertragen.

Cloud ist gut, lokale Speicherung im Zweifel noch besser

Alternativ können Videos auch auf Speicherkarten oder lokalen Aufzeichnungsgeräten gespeichert werden. Nach Einschätzung des BHE sind Netzwerkrekorder die zuverlässigste Lösung für eine dauerhafte Aufzeichnung.

Viele Kameras lassen sich schnell per WLAN einrichten. Ist die Kamera ins heimische Netz integriert, können die Bilder bequem via App abgerufen werden. Für den gelegentlichen Einsatz einer Kamera ist das eine unkomplizierte Lösung.

WLAN ist bequem, LAN-Kabel im Zweifel noch besser

Geht es jedoch um Geräte als Teil eines dauerhaft installierten Sicherheitssystems, rät Si-

cherheitsexperte Michael Janßen zu einer kabelgebundenen Lösung.

„Funkverbindungen können gestört werden oder abbrechen“, argumentiert Janßen. Eine feste Netzwerkverbindung per LAN-Kabel arbeite in der Regel zuverlässiger und biete mehr Sicherheit bei der Übertragung der Daten.

Achten Sie auf die Ausrichtung – was rechtlich erlaubt ist

Wer auf seinem Grundstück Kameras installieren will, muss auch darauf achten, wie sie ausgerichtet werden. Grundsätzlich dürfen Hausbesitzer ihr eigenes Grundstück schützen, problematisch wird es aber, wenn öffentliche Bereiche oder Nachbargrundstücke erfasst werden.

Maßgeblich sei hier ein Grundsatz aus der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO): „Es darf nur gefilmt werden, was wirklich notwendig ist“, fasst Michael Janßen zusammen.

Achten Sie auf Hinweisschilder – die sind vorgeschrieben

Zudem müssen Betroffene bereits vor Betreten eines überwachten Bereichs auf die Videosicherheit hingewiesen werden. Entsprechende Hinweisschilder sollten gut sichtbar angebracht sein.

Bei Videotürklingeln gelten dieselben Grundsätze. Je nach Position der Kamera könnten auch Passanten oder Nachbarn erfasst werden. Die Polizeiliche Kriminalprävention empfiehlt deshalb, sich bei Fragen zur Zulässigkeit an die zuständigen Datenschutzbehörden der Länder zu wenden.

Die Polizei kommt ins Haus – und prüft

Wer Videosicherheit und den Einbruchschutz des Hauses insgesamt ins Auge gefasst hat, kann sich an spezialisierte Beratungsstellen wenden, die viele Polizeibehörden unterhalten.

Polizeibeamte prüfen dann bei Vor-Ort-Terminen, wie es um den Einbruchschutz einer Wohnung oder eines Hauses bestellt ist. Eine Übersicht über die Beratungsstellen gibt es auf der Website „K-Einbruch.de“. dpa-tmn

Mit diesen fünf Tipps sinken die Heizkosten

Steigende Energiepreise belasten viele Haushalte. Doch gerade beim Heizen sehen Fachleute noch viel Sparpotenzial – Hunderte Euro bei Wohnungen, in Einfamilienhäusern noch mehr. So gelingt es

Heizen dürfte für viele Haushalte teurer werden. Das legen neue Berechnungen der Beratungsgesellschaft co2online nahe. Bei Heizöl liegt der prognostizierte Preisanstieg für das laufende Jahr im Vergleich zu 2025 bei 24 Prozent für eine durchschnittliche 70-Quadratmeter-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Bei Holzpellets liegt die Prognose bei 17 Prozent mehr. Fernwärme und Wärmepumpen legen im unteren einstelligen Bereich zu. Nur bei Erdgas als Heizart gehen die Kosten den Berechnungen zufolge leicht zurück. Bei Einfamilienhäusern sieht es ähnlich aus.

Zugleich erkennt co2online bei neun von zehn Haushalten Sparpotenzial. In einer Wohnung ließen sich im Schnitt etwa 465 Euro pro Jahr einsparen, in einem Einfamilienhaus 1000 Euro. So kann man anfangen:

1. Die richtige Temperatur

Ein Grad weniger Raumtemperatur reduziert den Verbrauch spürbar – nach Angaben der Verbraucherzentralen um sechs Prozent. Deshalb gilt für preisbewusstes Heizen: wohl temperieren, aber nicht zu warm.

Für das Wohnzimmer lautet die Empfehlung der Fachleute 20 Grad, das entspricht etwa der Stufe 3 auf dem Thermostat. Im Schlafzimmer sind 18 Grad ratsam, das entspricht etwa Stufe 2,5. (Jeder Strich auf dem Heiz-Drehradchen markiert ein Grad.) In weniger genutzten Räumen genügen 16 Grad, also Stufe 2. Kälter sollte es wegen drohender Schimmelgefahr nicht sein.

2. Heizen automatisieren

Wer den ganzen Tag unterwegs ist, braucht nicht durchgehend ein warmes Wohnzimmer – statt die Heizungen händisch hoch- und runterzudrehen,

kann man programmierbare oder vernetzte Thermostate nutzen und voreinstellen, zu welchen Tageszeiten mehr oder weniger geheizt werden soll.

In einer „zugeschnittenen Zeitsteuerung“ mit Absenkezeiten sehen die Verbraucherschützer das größte Sparpotenzial. Wärmepumpen sind demnach eine Ausnahme. Diese arbeiteten ohne Absenkungen „in der Regel effizienter“.

3. Freiraum für die warme Luft

Sofas und Schränke Minimum 30 Zentimeter von der Heizung entfernt aufstellen, Vorhänge nicht davorhängen und auf Verkleidungen für Heizkörper verzichten – das raten die Verbraucherzentralen. Warum? Die Wärme sollte ungehindert in den Raum gelangen können.

Schotten dicht gilt dafür an den Wänden dahinter: Über nicht gedämmte, dünne Außenwände könne viel Wärme

verloren gehen, gerade in Heizkörpernischen. Konkret: bis zu 30 Euro pro Quadratmeter Nischenfläche.

4. Dämmen und Dichten

Ungedämmte Rohre in unbeheizten Kellern sind Energieverschwendung. Das Dämmen sei nicht nur gesetzliche Pflicht, sondern spare pro Meter Rohr bis zu zehn Euro im Jahr, rechnen die Verbraucherzentralen vor.

Fenster und Türen sollten dicht sein, damit die Wärme nicht nach außen entweicht. Ein einfacher Test: Lässt sich ein eingeklemmtes Stück Papier bei geschlossenem Fenster nicht herausziehen, ist es dicht. Anderenfalls kann man durch zusätzliche Dichtung nachbessern, oder in dem man Fensterflügel oder Türblatt neu justiert.

5. Richtig lüften

Frische Luft ist wichtig für

Wohlbefinden und Raumklima – doch sie kostet Energie. Damit wenig Wärme entweicht, gilt: Fenster nicht stundenlang kippen, sondern mehrmals am Tag kurz stoßlüften, am besten auf Durchzug. So werde die Luft im Raum schnell ausgetauscht, ohne dass die Wände innen auskühlen, erklären die Verbraucherschützer.

Der Rat: mindestens drei bis vier Mal täglich lüften. Ist man tagsüber nicht im Haus, reicht es, morgens und abends für Durchzug zu sorgen. Ist es windig oder sehr kalt, reichen drei bis fünf Minuten aus. Sonst etwas länger.

Stichwort Lüften: Das hat auch die Heizung manchmal nötig. Wird sie nicht richtig warm oder gluckert, kann das auf Luft im System hindeuten. Dadurch geht unnötig Energie verloren. In so einem Fall entlüftet man die Heizkörper, sodass die überschüssige Luft entweichen kann. dpa-tmn

DOMINI[®]
Seit 1999 in Ihrer Region

Wir bieten seit 25+ Jahren lösungsorientierte
Hausverwaltung ohne versteckte Kosten.

Sie besitzen Immobilien.
Wir kümmern uns um alles.



Mietverwaltung



Portfolio Verwaltung



WEG Verwaltung



Verkauf & Vermietung



Facility Management



Sanierungsbegleitung

domini-gmbh/willkommen

0 2403 830590



Bereits ab

30 €

Je Einheit zzgl. MwSt.



WIR FREUEN
UNS AUF
IHREN BESUCH
AN UNSEREM
MESSESTAND



Dein Zuhause: wohnlicher, effizienter, schöner.

Kriegst du hin. Mit uns.

Gebietsleiter Hakan Sahan

Thomas-Mann-Str. 29 · 53111 Bonn

Telefon 0228 9696870 · bonn@info.lbs-nw.de

Wir geben deiner Zukunft ein Zuhause.

 **Finanzgruppe**



Ihre Immobilien- und Finanzierungsprofis in Bonn.

Wir beantworten Ihnen alle Fragen rund um
die Immobilie und freuen uns auf Ihren Besuch
an unserem Messestand.

Gebietsleiter Hakan Sahan

Thomas-Mann-Str. 29 · 53111 Bonn

Telefon 0228 9696870 · bonn@info.lbs-nw.de

Wir geben deiner Zukunft ein Zuhause.

 **Finanzgruppe**

Wie Baukreditvermittler arbeiten

Angesichts hoher Immobilienpreise fällt es vielen schwer, eine Finanzierung zu stemmen. Baukreditvermittler versprechen günstige Konditionen, zügige Angebote und Beratung. Doch wie läuft das?

Wer eine Baufinanzierung brauchte, ging früher zur Hausbank. Sie war oft erster und einziger Ansprechpartner. Das hat sich seit Anfang der 2000er-Jahre geändert. Vermittlungsplattformen wie Dr. Klein, Hypoport, Interhyp oder BauFi24 mischen im Finanzierungsgeschäft kräftig mit. Dr. Klein ist wie Hypoport Teil des gleichnamigen Technologiekonzerns, Interhyp ein Ableger der ING Bank. BauFi24 bildet zusammen mit zwei weiteren Finanzierungsvermittlern die Unternehmensgruppe Bilthouse.

Im zweiten Quartal 2026 lief nahezu die Hälfte des Neugeschäfts über die Baukreditvermittler. Das entspricht einem Volumen von rund 29 Milliarden Euro, wie das Beratungsunternehmen PwC Deutschland in seiner vierteljährlich erscheinenden Baufinanzierungsstudie errechnet hat. Demnach haben von den Plattformen Dr. Klein und Hypoport die Nase vorn, gefolgt von Interhyp.

In Teilen geht ihr Aufstieg einher mit der Schließung von Bankfilialen. Hinzu kommt, dass manche Geldinstitute digitalen Nachholbedarf haben. „Diese Lücke füllen die Finanzierer“, sagt Tomas Rederer, bei PwC Deutschland verantwortlich für die Baufinanzierungsstudie.

Mit dem eigentlichen Vertrag haben Vermittler nichts zu tun

Das Konzept der Unternehmen wirkt einfach: Angehende Eigenheimbesitzer geben Kerndaten wie Größe ihrer Traumimmobilie, gewünschte Kreditsumme und Nettoeinkommen in das Portal des jeweiligen Vermittlers ein. Das kann schon vor oder während der Suche nach einem neuen Zuhause geschehen. Anhand der Angaben filtern die Plattformen infrage kommende Darlehensangebote heraus.

Gespeist werden die Portale von kreditgebenden Banken. Anstelle aufwendiger persönlicher Beratung in der Filiale stellen sie ihre Konditionen in digitale Pools ein und machen sie so für die Vermittler verfügbar. Über diese landen sie dann beim potenziellen Darlehensnehmer. „Die Vermittler vergleichen im Hintergrund mehrere hundert Angebote“, erläutert Huber den Prozess. Verbraucherinnen



Das Angebot eines Kreditvermittlers sollten Kaufwillige auch Ihrer Hausbank vorlegen – das kann die Verhandlungsgrundlage verbessern.

FOTO: ELISATIM/WESTEND61/DPA

und Verbraucher bekämen davon nichts mit, sondern sähen nur das Ergebnis, das ihnen der Vermittler automatisch zuschickt.

Gut zu wissen: Mit dem eigentlichen Kreditvertrag haben die Plattformen nichts zu tun. „Die Vertragsbeziehung kommt ausschließlich zwischen Geldinstitut und Verbraucher zustande“, stellt Tomas Rederer klar.

Guter Überblick über Zinskonditionen

Neben dem reinen Preisvergleich gehören inzwischen auch die Beratung und die Unterstützung bei den für die Unterschrift notwendigen Formalitäten zum Geschäft. Anbieter verfügen teilweise über Berater mit örtlichen Büros, viele dieser Immobiliendarlehensvermittler sind Franchisenehmer. Ein solches Rundum-Paket vermittele dem Endkunden den Eindruck, er bespricht und verhandelt seinen Vertrag mit dem Vermittler, sagt Rederer. Für den Abschluss einer Baufinanzierung bekommen die Darlehensvermittler eine Provision von der Bank. Kreditnehmer müssen also kein Honorar für die Dienstleistung bezahlen.

Aus ihrer Sicht kann das System weitere Vorteile haben. Da sehr viele Finanzierer ihre Informationen offenlegen, gewinnen potenzielle Immobilienkäufer einen guten Überblick über Zinskonditionen

sowie Besonderheiten wie Sondertilgung, Zinsbindung und Sicherheiten. „Der primäre Vorteil für Verbraucher ist aus unserer Sicht die umfassende Markttransparenz“, erklärt Paul Huber, Referent für Finanzdienstleistungen bei der Verbraucherzentrale Sachsen.

Abgesehen von der Zeiterparnis können Verbraucherinnen und Verbraucher sich diesen Effekt auch anderweitig zunutze machen: Mit zwei, drei guten Vermittler-Angeboten in der Hand könnten sie zur Hausbank gehen, um dort bessere Konditionen nachzufragen.

Konditionen immer Quervergleich unterziehen

Dass Plattformen stets das günstigste Ergebnis liefern, darauf sollten Immobilieneigentümer Huber zufolge nicht bauen. Ob sie wirklich profitieren, macht er an zwei wesentlichen Faktoren fest: erstens an einer umfassenden Auswahl der berücksichtigten Geldinstitute. Manchmal würden nur Angebote kooperierender Banken einbezogen, sagt er. Zweitens an Rabatten, die Banken Vermittlern einräumen. Diese können die Abschläge an Kunden weitergeben. Ob und in welchem Umfang das geschehe, sei jedoch oft unklar.

Seiner Erfahrung nach refinanzieren Geldinstitute die Vermittlerprovision

– geschätzt bis zu zwei Prozent der Darlehenssumme – über den Zinssatz. Das belastet Bau- und Kaufwillige am Ende dann doch. Fazit des Verbraucherschützers: „Es kann vorkommen, dass Finanzierungsvermittler ein teureres Angebot machen.“ Er empfiehlt, zum einen mindestens zwei Angebote von ihnen einzuholen plus eines von der Hausbank. Zum anderen könnten Verbraucher mit einem niedrigen Angebot auf den Vermittler zugehen, um dessen Spielraum nach unten zu testen. Die Portale stehen im engen Wettbewerb.

Digitales Geschäft bringt oft Zeitvorteil

Tomas Rederer bringt einen Aspekt ins Spiel, der Interessenten im engen Immobilienmarkt Pluspunkte verspricht: schnell liquide zu sein, um bei einem entsprechenden Angebot zügig zugreifen zu können. Hier sieht er die Vermittler vorne.

„Der digitale Prozess ermöglicht eine zunehmend schnellere Bereitstellung des Kredits“, sagt Rederer. Ein Marktteilnehmer wolle das künftig in dreißig Minuten schaffen. Überhaupt sei Tempo ein neuer Trend: Derzeit werde an Tools gearbeitet, auch die Immobilienbewertung und die Haushaltsrechnung des Kunden zu digitalisieren. Da trifft es sich, dass Dr. Klein, Hypoport und Interhyp zugleich als Techno-

logieanbieter unterwegs sind. Sie versorgen Banken mit Software zur Abwicklung von Baufinanzierungen.

Alternative kann mehr Neutralität bringen

Wer seine Baufinanzierung mit Hilfe eines Vermittlers auf die Beine stellen will, sollte seine Ansprechpartner checken. Franchisenehmer sind häufig de facto im Auftrag einer Plattform tätig. Sie gelten als freie Vermittler und brauchen für ihre Arbeit eine behördliche Genehmigung. Ferner müssen sie im Vermittlerregister stehen. Das wird bei der Deutschen Industrie- und Handelskammer geführt. „Der Eintrag ist ein Kennzeichen für Seriosität“, sagt Paul Huber. Zugleich warnt er vor Vertrieblern, die ihre Provision nicht offenlegen wollen.

Ob Immobilieneigentümer mit den Plattformen regelmäßig gut fahren, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. In den digitalen Abläufen liegt ein Zeitvorteil, bei den Konditionen sollte genau so hingesehen werden wie bei der klassischen Hausbank. Wer maximale Neutralität will, um die bestmöglichen Kreditbedingungen für die größte Investition seines Lebens zu finden, kann alternativ einen Honorarberater beauftragen. Den zahlt man aus eigener Tasche – dafür arbeitet er unabhängig. Diese Berater brauchen ebenfalls eine GewO-Lizenz. dpa-tmn

Eigentümergeinschaft: Jahresabrechnung genau prüfen

Wenn Eigentümer einer Wohnung ihre Jahresabrechnung bekommen, sollten sie kontrollieren: Wurden die Kosten richtig verteilt und einzelne Positionen entsprechend der geltenden Beschlüsse zugeordnet?

Hausverwaltungen sind gesetzlich verpflichtet, eine Jahresabrechnung zu erstellen. Eigentümer einer Wohnung sollten diese genau prüfen – und zwar sowohl die Gesamt- als auch die Einzelabrechnung. Dazu rät der Verbraucherschutzverband „Wohnen im Eigentum“.

Wenn Unstimmigkeiten auffallen, sollten Eigentümer einer Wohngemeinschaft den Beirat oder die Verwaltung möglichst vor der Eigentümerversammlung darauf ansprechen. Tipps, worauf Sie achten können.

Worauf Eigentümer achten können

Plausibilität prüfen: Sind die Anfangs- und Endbestände sämtlicher Konten der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vollständig aufgeführt? Nur so können Ei-

gentümer prüfen, ob die Kontenentwicklung übereinstimmt mit den Einnahmen und Ausgaben, die auf der Jahresabrechnung ausgewiesen sind, erklärt der Verband.

Transparenz sicherstellen: Sind alle Kostenpositionen einzeln aufgeführt? Werden Kosten zusammengefasst, sind sie nicht mehr so einfach nachvollziehbar. Eine Kontrolle wird dann schwieriger. Reparaturarbeiten und Treppenhausreinigung sollten in der Jahresabrechnung etwa nicht allgemein unter „Hausmeisterkosten“ zusammengefasst sein.

Wer übernimmt welche Kosten?

Kosten für den Erhalt des Gemeinschaftseigentums und für die Verwaltung werden dem Verband zufolge grundsätz-



Post vom Verwalter? Nicht einfach abheften: Eigentümer sollten Gesamt- und Einzelabrechnung gründlich checken.

FOTO: CHRISTIN KLOSE/DPA

lich nach Miteigentumsanteil auf die Eigentümer verteilt. Es lohnt sich aber zu prüfen, ob für einzelne Kostenarten ein anderer Verteilungsschlüssel

beschlossen wurde und laut Gemeinschaftsordnung gilt – etwa eine Kostenverteilung nach Wohnfläche oder Anzahl der Wohnungen.

Wichtig ist zudem, dass Eigentümer schauen, ob relevante Beschlüsse aus dem Abrechnungsjahr richtig umgesetzt wurden. Also die Kosten in der Jahresabrechnung so verteilt wurden, wie die Eigentümer dies für den jeweiligen Punkt beschlossen haben.

In größeren Mehrhausanlagen ist entscheidend, dass die Ausgaben zudem der richtigen Einheit zugeordnet werden. „Wohnen im Eigentum“ rät, am besten zu überprüfen, ob die Einnahmen und Ausgaben entsprechend der geltenden Regelungen auf die richtige Untergemeinschaft verteilt beziehungsweise der Gesamt-

gemeinschaft zugeordnet wurden. Sonst werden einzelne Eigentümer zu Unrecht belastet oder entlastet.

Heizkosten richtig aufteilen

Wollen Eigentümer die Heizkostenabrechnung überprüfen, müssen sie die unterschiedlichen Abrechnungsprinzipien dabei berücksichtigen. Dazu erklärt der Verband: Für die Gesamtabrechnung gilt das Zahlungsprinzip – es müssen also die im Abrechnungsjahr tatsächlich geleisteten Zahlungen erfasst werden. Für die Einzelabrechnung gilt das Verbrauchsprinzip – es werden also nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung die Kosten für Heizung und Warmwasser dem jeweiligen Verbrauchszeitraum zugeordnet. dpa-tmn



Bauherren-Schutzbund e.V.

Baumängel erkennen. Risiken minimieren.

Wir unterstützen Sie in jeder Phase Ihres Hausbaus.

Unser Leistungsangebot im Überblick

- ✓ Baubegleitende Qualitätskontrolle
- ✓ Angebots- und Vertragsprüfung
- ✓ Energieberatung
- ✓ Modernisierungskonzept uvm.

Kostenlose Verbraucherinfos On- & Offline

- ✓ Ratgeberbroschüren zum Bauen, Kaufen und Modernisieren
- ✓ Web-Seminare mit Experten-Chat
- ✓ Online-Ratgeber uvm.

Ihr Zuhause. Unser Anliegen.

Mehr Infos auf
www.bsb-ev.de

Vortragsprogramm

Bonner Bau- und Immobilienmesse

17. - 18. Oktober 2026 | Telekom Dome Bonn

Samstag, 17. Oktober 2026

10:30 - 11:00	Strom-Blackout , Eigenversorgung bei Netzausfall mit PV, Speichersystem und Wärmepumpe Andreas Schwerter Solarplatz	14:00 - 14:30	Erst rechnen, dann renovieren Welche Maßnahmen den Wert Ihrer Immobilie wirklich erhöhen Filippo Manella & Silke Telgen Immobilien Manella
11:05 - 11:35	Baufinanzierung heute - Zinsentwicklung und Marktsituation Hakan Sahan LBS	14:35 - 15:05	Energetische Sanierung in Wohnungseigentümergeinschaften - was Eigentümer wissen müssen Dr. Sandra von Möller Wohnen im Eigentum e.V.
11:40 - 12:10	GModG: was steht im Gebäudemodernisierungs-Gesetz? Gülsum Mermer Verbraucherzentrale NRW	15:10 - 15:40	Wo Energie zu Hause ist: Welche Lösung passt zu meinem Bauvorhaben? Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit im Vergleich. Robert Bartz, BürgerSolarBeratung Bonn
12:15 - 12:45	Klimawandel, Starkregen und Baufeuchte - Ursachen und Lösungen Frank Brückner Brückner GmbH	15:45 - 16:15	Ihr Zuhause neu gedacht. Anbauten & Aufstockungen als Lösung - kann mein Haus das auch? Florian Hamacher Hamacher GmbH
12:50 - 13:20	Energie 2027: Wer jetzt nicht umdenkt, zahlt später drauf? Markus Bolle Solaris and more	16:20 - 16:50	Die BürgerSolarBeratung stellt sich vor - wie gestalte ich meine persönliche Energiewende Robert Bartz BürgerSolarBeratung Bonn
13:25 - 13:55	Das Haus als Ganzes - die sinnvolle Sanierungsstrategie vom Keller über die Heizung bis zum Dach Volker Butzbach Bonner Energie Agentur		

Sonntag, 18. Oktober 2026

10:30 - 11:00	Fahrplan zur Gebäudemodernisierung - wichtige Faktoren und Planungsschritte Gülsum Mermer Verbraucherzentrale NRW	14:00 - 14:30	Immobilienvermögen dauerhaft sichern und langfristig erhalten: Die 3 entscheidenden Strategien für private Eigentümer. Haksun Gülçiçek Emlak AG
11:05 - 11:35	Energie 2027: Wer jetzt nicht umdenkt, zahlt später drauf? Markus Bolle Solaris and more	14:35 - 15:05	Die BürgerSolarBeratung stellt sich vor - wie gestalte ich meine persönliche Energiewende Robert Bartz BürgerSolarBeratung Bonn
11:40 - 12:10	Klimawandel, Starkregen und Baufeuchte - Ursachen und Lösungen Frank Brückner Brückner GmbH	15:10 - 15:40	Immobilie verkaufen mit Plan: Vom realistischen Wert zur sicheren Übergabe Eva M. Siegmund Siegmund Immobilien e.K.
12:15 - 12:45	Unzufrieden mit Ihrer Miet- oder WEG-Verwaltung? Hausverwaltung neu gedacht: digital, transparent, effizient. Haksun Gülçiçek Emlak AG		
12:50 - 13:20	Baufinanzierung heute - Zinsentwicklung und Marktsituation Hakan Sahan LBS		
13:25 - 13:55	Strom-Blackout , Eigenversorgung bei Netzausfall mit PV, Speichersystem und Wärmepumpe Andreas Schwerter Solarplatz		

präsentiert von:

General-Anzeiger

