

RATGEBER · WUPPERTAL · SOLINGEN · REMSCHEID

Hanglagen im Bergischen Land.

Was Hanglage für Ihre Immobilie bedeutet — Chancen, Risiken, Versicherung, Wertfragen. Ein praxisnaher Überblick für Eigentümer und Käufer.

Stand: Mai 2026
Von: Sascha Oertel · Oertel Immobilien GmbH

Wuppertal · Bergisches Land
oertelimmobilien.de

WORUM ES GEHT

Hanglagen sind hier Regel, nicht Ausnahme.

Wer im Bergischen Land lebt oder eine Immobilie erwerben möchte, kommt am Thema Hanglage kaum vorbei. Die Region ist Teil des rheinischen Schiefergebirges und steigt vom Rheintal auf bis zu 450 Meter über Normalnull an.

Wuppertal, Solingen und Remscheid sind topographisch geprägt von Tälern, Höhenrücken und Hanglagen — das Stadtbild verdankt seinen Charme genau dieser Topographie. Eine Hanglage ist gleichzeitig **Chance und Herausforderung**: Sie kann den Wert einer Immobilie erheblich steigern, durch Aussicht, Lichteinfall und architektonische Individualität. Sie bringt aber auch bauliche, finanzielle und versicherungstechnische Besonderheiten mit sich, die jeder Eigentümer kennen sollte.

Dieser Ratgeber ordnet die relevanten Aspekte strukturiert — speziell zugeschnitten auf die Verhältnisse im Bergischen Städtedreieck. Er ersetzt kein Baugrundgutachten und kein Erstgespräch, aber er gibt Ihnen die Stichworte an die Hand, die Sie brauchen, bevor Sie kaufen, verkaufen oder sanieren.

SO NUTZEN SIE DIESEN RATGEBER

Die ersten Kapitel klären die Grundlagen, dann folgen die spezifischen Risiken im Bergischen Land. Im hinteren Teil finden Sie eine praktische Checkliste für Bestandsimmobilien sowie die Quellen. Drucken Sie sich die Checkliste aus — sie ist als Arbeitsmittel gedacht.

Was Sie nach dem Lesen wissen.

- Warum Hanglagen im Bergischen geologisch entstanden sind
- Welche baulichen Besonderheiten Mehrkosten verursachen
- Wo Hangwasser herkommt und wie es Wert vernichten kann
- Warum Wuppertal beim Thema Starkregen eine Sonderrolle hat
- Welche Versicherung Sie wirklich brauchen
- Worauf Sie bei einer Bestandsimmobilie achten müssen

GRUNDLAGEN · TEIL 1 VON 2

Was Hanglage hier bedeutet.

Eine Hanglage liegt vor, wenn das Grundstück ein Gefälle von mindestens 10 Prozent aufweist. Im Bergischen Land ist das eher Regel als Ausnahme.

Geologie in einem Absatz.

Der Untergrund des mittleren und südlichen Bergischen Landes besteht überwiegend aus gefalteten Meeresablagerungen aus der Devon-Zeit — also Ton-, Schluff-, Sand- und Kalksteinen. Mitteldevonische Massenkalken kommen besonders im Raum Wuppertal vor. Die Schichtenfolge wurde in der Karbon-Zeit gefaltet und teilweise geschiefert, später wurde der Gebirgsrumpf gehoben, sodass sich Bäche und Flüsse tief eingeschnitten haben. Das Ergebnis: zerklüftete, hügelige Landschaft mit vielen Tälern und Hängen.

Klimatisch liegt das Bergische Land auf der niederschlagsreichen Luvseite des Süderberglandes. Das hat erhebliche Auswirkungen auf jede Immobilie in Hanglage — dazu im Kapitel über Wuppertal später mehr.

Praktisch wichtig: Im Bergischen kommen sehr unterschiedliche Bodenverhältnisse vor — von felsigem Schiefergestein bis zu sandig-tonigen Verwitterungsdecken. Das bedeutet: Was beim Nachbarn problemlos funktioniert, kann auf Ihrem Grundstück nicht passen. Eine pauschale Antwort gibt es nicht.

GRUNDLAGEN · TEIL 2 VON 2

Die Vorteile einer Hanglage.

Hanggrundstücke gelten in vielen Regionen — auch im Bergischen — als exklusiv und wertstabil. Die folgenden Vorteile sind keine Marketing-Versprechen, sondern beobachtbare Eigenschaften, die in der Vermarktung als Mehrwert anerkannt sind.

Was die Hanglage gestalterisch und funktional kann.

- **Aussicht und Weitblick** — oft unverbaubar, mit Blick über Tal, Stadt oder Landschaft
- **Privatsphäre** — durch die erhöhte Lage kaum Einblicke von Nachbarn oder Passanten
- **Lichtdurchflutete Räume** — bei Südausrichtung sehr helle Wohnräume und Potenzial für Energieeinsparungen
- **Individuelle Architektur** — Split-Level, Terrassenhäuser, ungewöhnliche Grundrisse, die auf ebenem Gelände nicht möglich wären
- **Wohnkeller statt Nutzkeller** — im Hang gebaute Untergeschosse können vollwertig bewohnbar sein, mit Tageslicht zur Talseite und natürlicher Dämmung zur Hangseite
- **Einliegerwohnung möglich** — Hanglage ermöglicht oft eine separate, ebenerdig zugängliche zweite Wohneinheit
- **Natürliche Luftzirkulation** — bessere Kühlung im Sommer durch Hangwinde

AUSSICHT ALS WERT

Die Aussicht ist baurechtlich teilweise geschützt — nachträglich errichtete Gebäude unterhalb dürfen die Sicht oft nicht beeinträchtigen, weil sonst eine Wertminderung der Bestandsimmobilie drohen würde. Das macht Lagen mit unverbaubarem Blick besonders wertstabil.

Wichtig zur Einordnung: Diese Vorteile entfalten ihre Wirkung nur bei sauberer baulicher Ausführung. Eine vernachlässigte Hanglagen- Immobilie mit Feuchteproblemen kehrt die Liste oben ins Negative um — aus „Wohnkeller“ wird „muffiger Keller“, aus „Privatsphäre“ wird „schwer einsehbar für Notdienste“.

HERAUSFORDERUNGEN · TEIL 1 VON 2

Bodenbeschaffenheit und Hangwasser.

Vor jedem Kauf oder Bauvorhaben in Hanglage gehört ein Baugrundgutachten auf den Tisch. Es klärt die Punkte, die einen Hang von einem Hindernis trennen.

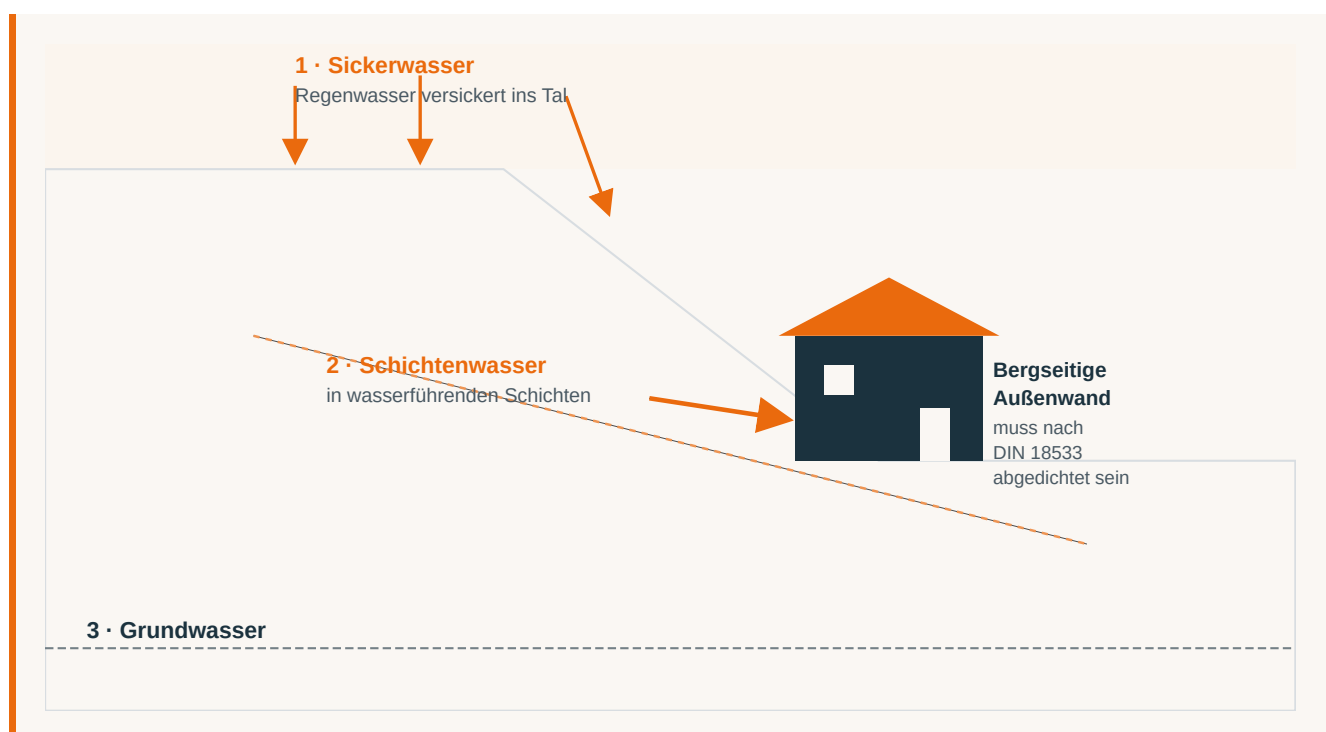
Was das Baugrundgutachten klärt.

- Tragfähigkeit des Bodens
- Setzungsverhalten
- Grundwasservorkommen
- Möglichkeit von Schichtenwasser

Felsiger Untergrund macht den Aushub aufwendig und teuer, **sandiger Untergrund** erhöht die Abrutschgefahr. Im Bergischen wechseln diese Verhältnisse teils im 100-Meter-Takt — die Gutachterkosten sind hier keine Sparposition.

Hangwasser ist im Bergischen das Hauptproblem.

Hangwasser entsteht aus drei Quellen, die bei der Planung von Drainage und Abdichtung jeweils einzeln berücksichtigt werden müssen. Trifft Wasser auf die bergseitige Außenwand, übt es lateralen Druck auf das Mauerwerk aus. Ohne wirksame Abdichtung dringt es über Jahre in feinste Risse ein — mit massiven Feuchtigkeitsschäden als Folge.



Schema: Drei Wasserquellen, denen die bergseitige Außenwand standhalten muss.

HANGWASSER IM BERGISCHEN

Aufgrund der hohen Niederschläge ist Hangwasser hier ein zentrales Thema. Maßgeblich für die Abdichtung ist die **DIN 18533** zur Abdichtung von Bauteilen gegen Wasser. Wer beim Bau hier spart, zahlt es 10 Jahre später mit Sanierungskosten zurück.

HERAUSFORDERUNGEN · TEIL 2 VON 2

Hangsicherung, Fundament, Erschließung.

Drei Posten, die in der Baukalkulation gegenüber einem ebenen Grundstück deutlich ins Gewicht fallen — und die im Verkaufsfall beim Bestand ebenfalls geprüft gehören.

Hangsicherung.

Je nach Neigung können verschiedene Hangsicherungssysteme erforderlich sein, um Erosion und Erdrutsche zu verhindern. Stützmauern bis 120 Zentimeter Höhe können teilweise selbst gebaut werden — darüber sind statische Berechnungen und Fachausführung Pflicht.

SYSTEM	EIGNUNG	RICHTKOSTEN
Stützmauer aus Beton oder Naturstein	Standardlösung, statisch zugelassen, optisch flexibel	ab ca. 500 €/m
Gabionen (Drahtschotterkörbe)	Weniger kritische Bereiche, günstigere Alternative	günstiger als Stützmauer
Winkelstützen, Geotextilien	Mittlere Hänge, Erosionsschutz	projektabhängig
Bodenvernagelung / -verpressung	Sehr steile Hänge, anspruchsvolle Ausführung	deutlich teurer

Fundamentierung.

Ein verstärktes Fundament ist Standard. Mehrkosten gegenüber einem Fundament auf ebenem Grund liegen bei **15 bis 25 Prozent**. Je nach Boden kommen Streifen-, Platten- oder Pfahlfundamente zum Einsatz. Das richtet sich nach dem Gutachten, nicht nach Bauchgefühl.

Erschließung und Baustellenlogistik.

Wird das Grundstück von der **Tal- oder von der Hangseite** erschlossen? Diese Frage hat erhebliche Auswirkungen auf Zufahrt, Baulogistik und spätere Parkplatzlösungen. In Hanglagen kann die Größe der Baumaschinen eingeschränkt sein — das treibt die Baukosten zusätzlich.

Hinweis im Winter: Steile Zufahrten im Bergischen bedeuten Schneeräumdienst und Streupflicht. Heizmatten oder Allradfahrzeuge sind in Cronenberg, Lichtscheid oder auf den Höhen rund um Solingen-Gräfrath keine Marotte, sondern Praxis.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Mehrkosten realistisch einschätzen.

Eine grobe Faustregel: Hanggrundstücke verursachen gegenüber ebenem Gelände 10 bis 30 Prozent Mehrkosten, im Durchschnitt etwa 15 Prozent. Das ist keine Premium-Gebühr, sondern bezahlte Bauphysik.

POSTEN	MEHRKOSTEN GEGENÜBER EBENE
Gesamtbau (Faustregel)	10–30 % (Mittel ca. 15 %)
Fundament	+15–25 %
Drainage und Wasser-/Bodenmanagement	+10.000–20.000 €
Stützmauern	ab 500 €/m, je nach Höhe und Material

KONKRETES BEISPIEL

Bei 140 Quadratmeter Wohnfläche reicht die Bandbreite von rund 386.400 € bis 531.300 €. Das sind etwa 15 Prozent über einem vergleichbaren Bau auf ebenem Gelände — eine Größenordnung, die in jede Baufinanzierungs-Planung gehört, bevor der Grundstückskauf notariell geht.

Die ehrliche Einordnung: Diese Mehrkosten sind keine Schwächen des Hangs, sondern Investitionen in die Bauphysik. Eine sauber gebaute Hanglagen-Immobilie hält 50 Jahre ohne Sanierungsstau. Eine gequetschte Sparlösung dagegen ist eine versteckte Hypothek auf die nächste Eigentümer-Generation.

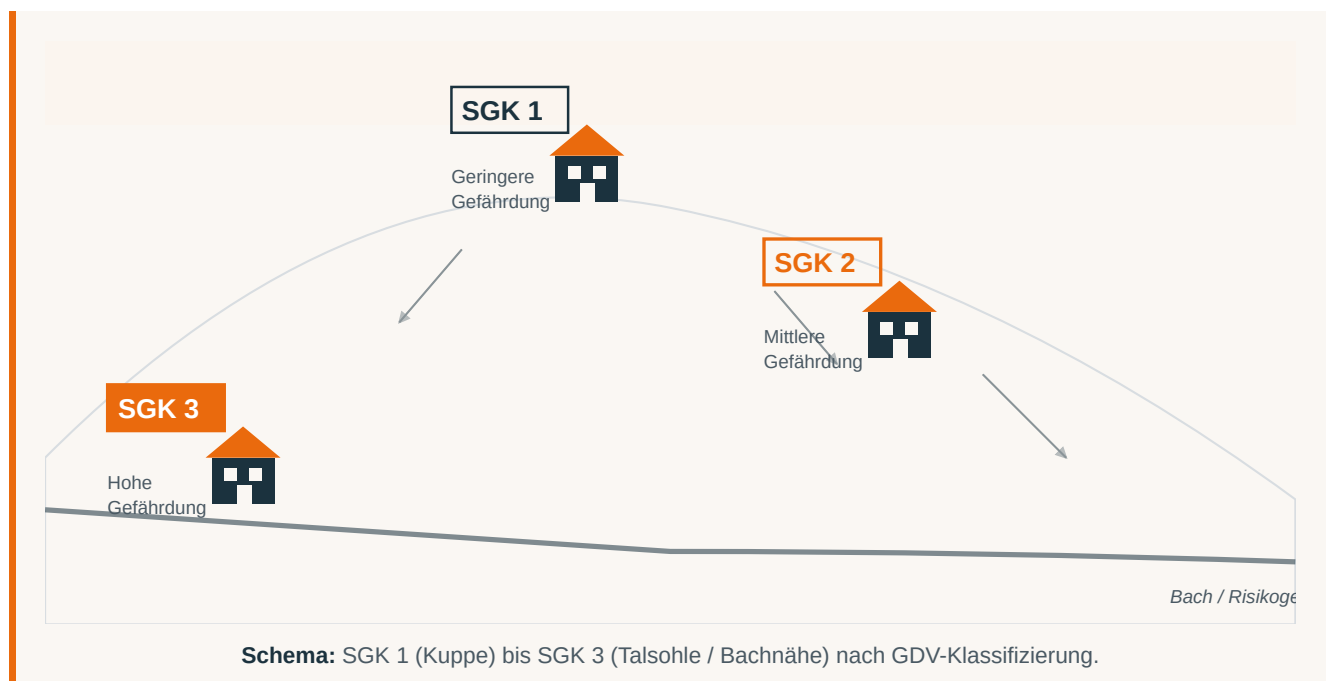
WUPPERTALER BESONDERHEIT · TEIL 1 VON 2

Starkregen, Geologie, Erdbebenrisiko.

Hier wird es spezifisch für unsere Region — und es ist wichtig. Wuppertal hat laut Gesamtverband der Versicherer (GDV) die meisten hochgefährdeten Häuser Deutschlands in Bezug auf Starkregen.

Die drei Starkregengefährdungsklassen.

Der GDV ordnet jedes Gebäude einer von drei Starkregengefährdungsklassen (SGK) zu. Die Klasse hängt vom Verhältnis des Standorts zum Hang und zu Gewässern ab. Für eine Hanglagen-Immobilie ist die Position am Hang in der Regel das entscheidende Kriterium.



Praxis-Erkenntnis für Hanglagen: Eine Lage oben am Hang ist beim Starkregen-Risiko meist günstiger als eine Lage im Tal — allerdings nur, wenn das Wasser kontrolliert abgeführt werden kann. Wer auf der Kuppe wohnt, aber keine Drainage geplant hat, bekommt sein Risiko durch die Rückseite zurück.

29. MAI 2018 — LEHRSTÜCK WUPPERTAL

In einigen Wuppertaler Stadtteilen fielen damals über 100 Liter pro Quadratmeter in weniger als 90 Minuten — Starkregenindex 11 auf einer Skala bis 12. Solche Ereignisse werden durch den Klimawandel häufiger. Wer in den Folgemonaten Bestandsimmobilien besichtigt hat, hat in zahlreichen Kellern stehendes Wasser gesehen.

WUPPERTALER BESONDERHEIT · TEIL 2 VON 2

Risikogewässer, Karten, Erdrutsche.

Wer eine Hanglagen-Immobilie kauft, sollte vorher in die Karten schauen — die Stadt Wuppertal stellt sie kostenfrei bereit. Das kostet 15 Minuten und vermeidet Überraschungen.

Die offiziellen Risikogewässer.

In Wuppertal sind **Wupper, Schwelme, Mirker Bach und Morsbach** offizielle Risikogewässer; **Hardenberger Bach** und **Deilbach** werden im Verlauf in Velbert ebenfalls zu Risikogewässern. Für Hanglagen bedeutet das: Liegt am Hangfuß ein solches Gewässer, addieren sich Hangwasser- und Hochwasserrisiko.

Die Werkzeuge der Stadt.

Die **Starkregengefahrenkarte** der Stadt Wuppertal zeigt Bereiche, die bei Starkregen besonders betroffen sein können — seit 2018 in Zusammenarbeit mit der WSW Energie & Wasser AG entwickelt. Seit Juni 2024 gibt es zusätzlich eine **Hochwassergefahrenkarte**. Beide lassen sich kombiniert betrachten.

PRAXISTIPP VOR JEDEM KAUF

Ein Blick in beide Karten sollte Pflicht sein, bevor Sie ein Angebot für eine Hanglagen-Immobilie abgeben. Die Karten sind kostenfrei zugänglich über das Geoportal der Stadt Wuppertal.

Erdrutsch-Risiko.

Erdrutsche treten im Bergischen Land selten dramatisch auf, das Risiko besteht aber — ausgelöst durch:

- Starkregen oder lang anhaltenden Dauerregen
- Wassergesättigte Böden
- Bauliche Eingriffe (Abgraben des Hangfußes, Versteilung von Böschungen)
- Belastungen durch zusätzliche Bauten

Die Region war bei früheren Starkregenereignissen mehrfach mit Erdrutsch-Warnungen konfrontiert. Das ist kein Grund zur Panik, aber ein Argument für die Hangsicherung — und für den Versicherungsbaustein im nächsten Kapitel.

RISIKO ABSICHERN

Versicherung — oft unterschätzt.

Eine Wohngebäudeversicherung allein reicht in Hanglage in der Regel nicht aus. Erforderlich ist der erweiterte Naturgefahrenschutz — die Elementarschadenversicherung.

Was die Elementarschadenversicherung abdeckt.

- Hochwasser
- Starkregen
- Erdbeben
- Schneedruck
- Lawinen, Erdbeben

In neueren Policen ist der Baustein meist enthalten. In älteren oft nicht. Wer den Versicherungsvertrag aus den 90er-Jahren weiter laufen lässt, sollte ihn auf diesen Punkt prüfen. Auch die Hausratversicherung sollte den Elementarbaustein enthalten — sonst sind Möbel, Geräte und Wertsachen im Schadensfall nicht mitversichert.

PRAKTISCHES VORGEHEN

Holen Sie Ihre Police hervor, prüfen Sie den Versicherungsumfang und sprechen Sie mit Ihrem Versicherer. Im Schadensfall ist es zu spät. Bei Hanglagen-Immobilien ist die Elementarschadenversicherung kein Optional-Posten, sondern Pflicht-Standard.

Hinweis im Verkaufsfall: Käufer erwarten bei Hanglagen-Immobilien zunehmend Transparenz zur Versicherungssituation. Wer den bestehenden Versicherungsumfang dokumentiert vorlegen kann, nimmt eine Diskussions-Schleife aus dem Kaufprozess.

BESTANDSIMMOBILIE KAUFEN · TEIL 1 VON 2

Was Sie außen prüfen.

Eine bestehende Hanglagen-Immobilie zu kaufen ist im Bergischen der Normalfall. Diese und die folgende Checkliste helfen Ihnen, beim Besichtigungstermin die richtigen Stellen zu prüfen — und keine bestehenden Probleme zu übersehen.

Tipp: Drucken Sie sich diese und die folgende Seite aus, nehmen Sie sie zur Besichtigung mit, haken Sie ab. Was unklar bleibt, kommt auf die Liste für den Sachverständigen.

PRÜFPUNKT AUSSEN	OK	UNKLAR	MANGEL
Stützmauern — Risse, Setzungen, Verformungen?	☐	☐	☐
Pflasterungen und Wege — Senkschäden?	☐	☐	☐
Regenwasserableitung von Dach und befestigten Flächen funktioniert?	☐	☐	☐
Bewuchs am Hang oberhalb — Erosionsschutz oder Risiko?	☐	☐	☐
Zufahrt — Steilheit, Winterfestigkeit, Schwerlastverkehr möglich?	☐	☐	☐
Sichtachsen — Aussicht verbaubar? Bebauungspläne der Nachbargrundstücke geprüft?	☐	☐	☐
Drainage-Auslässe sichtbar, frei, funktionsfähig?	☐	☐	☐

PRAXISTIPP STÜTZMAUERN

Wirken Stützmauern *angeschoben*, gibt es horizontale Risse oder verläuft die Mauerkrone nicht mehr in einer Linie, ist das ein Warnsignal. Statisch fragwürdige Stützmauern sind in der Sanierung teuer — fünfstellig ist die untere Grenze, nicht die Ausnahme.

BESTANDSIMMOBILIE KAUFEN · TEIL 2 VON 2

Was Sie innen prüfen.

Der Keller ist bei Hanglagen-Immobilien das wichtigste Stockwerk bei der Besichtigung. Hier sieht man, ob die Abdichtung über die Jahre gehalten hat — oder ob ein Sanierungsfall entstanden ist.

PRÜFPUNKT INNEN / KELLER	OK	UNKLAR	MANGEL
Feuchtflecken, Salzausblühungen, Schimmel — bergseitige Wände, Bodennähe	☐	☐	☐
Modergeruch im Keller, auch wenn keine Flecken sichtbar?	☐	☐	☐
Risse im Mauerwerk, besonders an der bergseitigen Außenwand	☐	☐	☐
Funktionierendes Drainagesystem vorhanden, dokumentiert, gewartet?	☐	☐	☐
Horizontalsperre vorhanden? (Bei Häusern vor 1970 oft fehlend)	☐	☐	☐
Treppen innen — Anzahl, Steilheit, Anpassbarkeit für Alter?	☐	☐	☐

Welche Dokumente Sie unbedingt einsehen sollten.

DOKUMENT	VORH.	BEANTR.	FEHLT
Baugrundgutachten oder Bodengutachten des Vorbesitzers	☐	☐	☐
Wartungsprotokolle der Drainage	☐	☐	☐
Versicherungspolice mit Elementarschaden-Baustein	☐	☐	☐
Statische Berechnung Stützmauern (falls über 120 cm Höhe)	☐	☐	☐

Rechtlicher Hinweis: Versteckte Mängel — etwa ein Feuchtigkeitsschaden, der dem Verkäufer nicht bekannt war — fallen normalerweise nicht unter „gekauft wie gesehen“. Bei arglistig verschwiegenen Mängeln haftet der Verkäufer. Trotzdem ist es immer einfacher, Mängel vor dem Kauf zu sehen als hinterher um Schadenersatz zu streiten.

NEUBAU AM HANG

Vier bewährte Bauweisen.

Wer am Hang neu baut, wählt zwischen vier Grundtypen. Jeder hat seinen Anwendungsfall, jeder hat seine Tücken. Die Wahl hängt von Hangneigung, Untergrund und Budget ab.



Wie die Bauweisen sich unterscheiden.

BAUWEISE	WOFÜR SIE TAUGT	HAUPT-RISIKO
Erdaushub-Bauweise	Klassiker: Teil des Hangs wird ausgehoben, Untergeschoss hangseitig im Erdreich, talseitig große Glasfronten	Drainage / Abdichtung
Split-Level	Terrassenartig versetzte Etagen, architektonisch ansprechend	Komplexität, höhere Baukosten
Stelzenbauweise	Sehr steile oder felsige Grundstücke	Wärmeschutz Bodenplatte
Aufschüttung	Hang wird verfüllt, weniger üblich	Genehmigungs-Auflagen

ASPEKTE, DIE VIELE UNTERSCHÄTZEN

Barrierefreiheit und Garten.

Zwei Themen, die in der Kaufentscheidung selten ganz oben stehen, die aber spätestens beim Wiederverkauf relevant werden.

Barrierefreiheit und Wohnen im Alter.

Hanglagen-Immobilien bedeuten fast immer **Treppen** — innen wie außen. Das ist im Verkaufsprozess relevant, weil die Käuferzielgruppe kleiner wird: Senioren, Familien mit Kleinkindern und mobilitätseingeschränkte Menschen scheiden teils aus.

- Nachträgliche Anpassungen sind möglich — Treppenlift, Halbstufen, Handläufe — kosten aber Geld
- Förderprogramme der **KfW (Programm 159 „Altersgerecht Umbauen“)** und Pflegekassen können Umbaukosten reduzieren
- Die **DIN 18040-2** für barrierefreie Außenanlagen verlangt Wege von mindestens 120 cm Breite, rutschfest und stufenlos — ein Anspruch, der in Hanglage selten zu erfüllen ist

Garten und Außenanlagen.

Ein Hanggarten ist gestalterisch reizvoll. Er ist aber auch eine Aufgabe:

- Höherer Pflegeaufwand (Mähen am Hang, Erosionspflege)
- Terrassierung kann erforderlich sein
- Bepflanzung muss Erosionsschutz mitbringen
- Wertsteigerung durch gepflegte Außenanlagen ist überproportional — ein gepflegter Garten zahlt sich im Vermarktungspreis spürbar aus

PRAXIS IM VERKAUFSFALL

Wer eine Hanglagen-Immobilie verkauft, sollte die Außenanlagen sechs bis acht Wochen vor der Vermarktung in Schuss bringen — schneiden, pflegen, ausbessern. Der Preisaufschlag, den ein gepflegter Hanggarten rechtfertigt, übersteigt die Pflegeinvestition deutlich.

AM RANDE, ABER WICHTIG

Wärmepumpe und Lärmschutz.

Zwei Themen, die den Rahmen dieses Ratgebers eigentlich sprengen, die in Hanglage aber jeweils eigene Beratungsthemen sind. Kurze Einordnung — vertiefen müssen Sie individuell.

Wärmepumpe in Hanglage.

Sole-Wasser-Wärmepumpen (Erdwärme) sind in Hanglagen oft attraktiv. Erdsonden bei felsigem Untergrund brauchen aber spezielle Bohrungen — das wirkt sich auf Investitionskosten und Genehmigungsdauer aus.

Luft-Wärmepumpen sind günstiger, aber die Schallausbreitung verhält sich in Hanglagen anders. Geräusche können sich durch die Topographie verstärken oder zur Nachbarschaft hin reflektieren. Aufstellung und Schallschutzhaube sollten geplant werden, bevor die Anlage steht — nicht nachträglich.

Lärmschutz allgemein.

EFFEKT	WAS SIE WISSEN MÜSSEN
Vorteil	Eine erhöhte Hanglage kann von tieffrequentem Verkehrslärm profitieren — Talsohlen sind oft lauter als die darüber liegenden Hangkanten
Nachteil	Hangflächen können Schall reflektieren und so akustische Auffälligkeiten erzeugen, besonders an gegenüberliegenden Hängen
Praxis im Bergischen	Tallagen entlang von Wupper, Bahnstrecken und Bundesstraßen sind besonders betroffen — Höhenlagen profitieren oft spürbar

Hinweis: Wer in einer Tallage in Wuppertal-Elberfeld oder entlang der Wupper eine Immobilie kauft oder verkauft, sollte eine Schallpegelmessung als optionale Maßnahme erwägen — bei Höhenlagen ist die Argumentation in der Regel umgekehrt einfacher.

WERTE RICHTIG EINORDNEN

Was das für Ihren Immobilienwert bedeutet.

Hanglage ist weder pauschal Wert-Plus noch pauschal Wert-Risiko. Sie ist ein Faktor, der je nach Ausführung in beide Richtungen wirkt. Die folgenden Punkte zeigen, in welche.

Pluspunkte, die den Preis steigern

- Aussicht (besonders nach Süden / Westen mit Tal- oder Stadtblick)
- Lichtdurchflutung
- Einzigartige Architektur
- Wohnkeller / Einliegerwohnung
- Privatsphäre

Punkte, die den Wert mindern können

- Sanierungsstau bei Abdichtung oder Drainage
- Nicht versicherbare oder Hochrisiko-Lagen (SGK 3, Bachnähe)
- Steile, schwierige Zufahrt
- Treppenintensiver Zuschnitt ohne Anpassungsmöglichkeit
- Hoher Pflegebedarf der Außenanlagen
- Statisch fragwürdige Stützmauern

Faustregel für die Marktbewertung im Bergischen.

Eine **gut sanierte, südausgerichtete Hanglagen-Immobilie** mit Aussicht und intakter Bauphysik erzielt in Wuppertal-Elberfeld, Wuppertal-Vohwinkel oder Wuppertal-Cronenberg, in Solingen-Gräfrath oder Remscheid-Lennep regelmäßig Premium-Preise. Eine **vernachlässigte Hanglagen-Immobilie mit Feuchteproblemen** dagegen ist schwer zu vermarkten und sollte vor dem Verkauf gezielt aufgewertet werden.

Die ehrliche Konsequenz für Verkäufer: Wer bei einem Sanierungsstau an Abdichtung oder Drainage spart und hofft, dass der Käufer es nicht merkt, verliert in der Regel mehr im Preis-Abzug, als die Sanierung gekostet hätte. Käufer ziehen heute Sachverständige hinzu — die finden, was gefunden werden muss.

PRAKTISCHE CHECKLISTE

Vor dem Kauf — beim Verkauf.

Zwei kompakte Listen, die Sie ausdrucken und am jeweiligen Tag abhaken können. Wer alle Punkte hat, ist gut vorbereitet — wer Lücken hat, weiß, was als Nächstes ansteht.

Vor dem Kauf einer Hanglagen-Immobilie.

AUFGABE	ERLEDIGT	OFFEN
Bodengutachten einholen oder vorhandenes prüfen	☐	☐
Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte der Stadt Wuppertal konsultieren	☐	☐
Sachverständigen für Bestandsbewertung beauftragen	☐	☐
Drainage- und Abdichtungssituation klären (Sichtung, Wartungsbelege)	☐	☐
Versicherbarkeit (Elementarschaden!) abklären	☐	☐
Erschließung (Tal-/Hangseite, Schwerlast) prüfen	☐	☐
Nachbarbebauung und Sichtachsen prüfen	☐	☐
Bebauungsplan und Auflagen einsehen	☐	☐

Beim Verkauf einer Hanglagen-Immobilie.

AUFGABE	ERLEDIGT	OFFEN
Bauphysikalischer Zustand dokumentiert (Sachverständigen-Bericht hilfreich)	☐	☐
Drainage und Abdichtung bei Bedarf saniert und dokumentiert	☐	☐
Außenanlagen gepflegt (Pflege zahlt sich überproportional aus)	☐	☐
Aussicht und Architektur in der Vermarktung im Mittelpunkt	☐	☐
Energieausweis und ggf. Sanierungsfahrplan bereitlegen	☐	☐
Versicherungssituation transparent dokumentieren	☐	☐

ZUM SCHLUSS

Fazit.

Hanglagen sind das Markenzeichen des Bergischen Landes — sie sind kein Hindernis, sondern eine Eigenheit, mit der man umgehen muss.

Wer die Besonderheiten kennt, geologische und klimatische Risiken realistisch einschätzt und auf solide Bauphysik achtet, gewinnt mit einer Hanglagen-Immobilie an **Wohnqualität** und **Wertbeständigkeit**. Wichtiger als die Hanglage selbst ist die Qualität der Ausführung und der Zustand der wasserführenden und tragenden Bauteile.

Eine fachkundige Begleitung — beim Kauf wie beim Verkauf — zahlt sich in dieser Region besonders aus. Pauschale Aussagen über „Hanglage gut oder schlecht“ sind hier nicht hilfreich. Die ehrliche Antwort beginnt mit dem konkreten Grundstück, dem konkreten Bauwerk und der konkreten Lage am Hang.

WAS SIE AUS DIESEM RATGEBER MITNEHMEN SOLLTEN

Hanglage im Bergischen ist die Regel, nicht die Ausnahme. Sie ist kein Wertproblem, wenn drei Dinge stimmen: **Abdichtung, Drainage, Versicherung**. Stimmen diese drei, kann eine Hanglage- Immobilie 50 Jahre und länger ihren Wert halten oder steigern.

Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Beratung. Für eine fundierte Bewertung Ihrer konkreten Immobilien-Situation im Bergischen Land empfiehlt sich ein persönliches Gespräch mit einem erfahrenen Makler sowie bei Bedarf mit einem Bausachverständigen.

BELEGE

Quellen und Datenstand.

Dieser Ratgeber stützt sich auf öffentlich zugängliche Fach- und Behördenquellen. Stand der Recherche: Mai 2026. Bei sich ändernden Themen (Versicherungsbedingungen, Karten, Förderprogramme) bitte aktuellen Stand prüfen.

NR.	THEMA	QUELLE
[1]	Bergisches Land Überblick	de.wikipedia.org/wiki/Bergisches_Land
[2]	Definition Hanglage ab 10 %	pocasio.com — Ratgeber Bauen am Hang
[3]	Geologie Bergisches Land	gd.nrw.de — Geologischer Dienst NRW
[4]	Mitteldevonische Massenkalk Raum Wuppertal	wald-und-holz.nrw.de
[5]	Hanghaus, Steillagen, Aussicht	fertighauswelt.de — Magazin
[6]	Wohnkeller bei Hanghaus	kellerexperte.com
[7]	Vorteile und Nachteile Bauen am Hang	pocasio.com
[8]	Baugrundgutachten	baumentor.de
[9]	Beispiele und Kosten Hangbau	musterhaus.net
[10]	Kellerabdichtung bei Hanglagen	craftflix.de
[11]	Hausbau in Hanglage Übersicht	hausbauexperte.net
[12]	Kosten Stützmauer / Hangsicherung	bau.de — Forum
[13]	Stützmauer Kosten und Tipps	fertighausexperte.com
[14]	Mehrkosten Fundament und Drainage	pocasio.com
[15]	Erschließung in Hanglage	mp-projekte.tc.de
[16]	Fertighaus in Hanglage	wohnglueck.de
[17]	Mehrkosten-Beispiel 140 m²	musterhaus.net

NR.	THEMA	QUELLE
[18]	10–30 % Mehrkosten Hanggrundstücke	baumentor.de
[19]	Wuppertal hochgefährdete Häuser	gdv.de — Gesamtverband Deutsche Versicherungswirtschaft
[20]	Starkregenkarte Wuppertal, 2018-Ereignis	wsw-online.de
[21]	Klimawandel / Hochwasser Wuppertal	wuppertal.de — Microsite Umweltschutz/Wasser
[22]	Starkregengefahrenkarte Geoportal	wuppertal.de — Geoportal
[23]	Erdrutsch und Elementarschadenversicherung	gev-versicherung.de
[24]	Starkregen-Warnung Erdrutsch Wuppertal	wz.de — Westdeutsche Zeitung
[25]	Feuchten Keller sanieren	de.weber — Saint-Gobain Weber
[26]	Hausverkauf mit Feuchtigkeitsschäden	schwaebische-liegenschaften.de
[27]	Hanglagen-Haus aus den 70ern	finanzfrage.net
[28]	Versteckte Mängel, Arglist	schwaebische-liegenschaften.de
[29]	Bauweisen für Hanggrundstücke	musterhaus.net
[30]	KfW 159 Altersgerecht Umbauen	wohnglueck.de
[31]	DIN 18040-2 Außenanlagen	nullbarriere.de

Hinweis zur Verwendung: Die Quellen wurden zum Zeitpunkt der Recherche geprüft. Online-Inhalte können sich ändern oder verschoben werden. Bei Themen wie Versicherungsbedingungen, Förderprogrammen und kommunalen Karten gilt immer der aktuelle Stand bei der jeweiligen Stelle.

WENN SIE SPRECHEN MÖCHTEN

Sprechen wir miteinander.

Hanglagen sind im Bergischen kein Sonderfall, aber jede ist anders. Im Erstgespräch ordnen wir Ihre konkrete Lage ein — Drainage, Aussicht, Versicherbarkeit, Wertspielraum.

Wer am Hang kauft, sollte vorher in die Karten schauen. Wer am Hang verkauft, sollte vorher die Außenanlagen pflegen. Beides kostet wenig und entscheidet viel.

TELEFON 0202 946 949 00

E-MAIL info@oertelimmobilien.de

WEB oertelimmobilien.de · sascha-oertel.de
problem.immobilien

ANSCHRIFT Oertel Immobilien GmbH
Hauptstraße 74 · 42349 Wuppertal



Sascha Oertel

Geschäftsführer
Oertel Immobilien GmbH
Auf gutem Grund.

Erstgespräch kostenfrei und unverbindlich. Dieser Ratgeber ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Bauberatung im Einzelfall.