

DIE GARTENSTADT

Herausgegeben vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Baumeister Gartenstadt Frohnau	S.4
Nachruf auf Wolfram Sternbeck	S.6
»umbenennen?!« - Straßennamen in Reinickendorf und ihre Geschichte - Ausstellung im Museum Reinickendorf	S.6
Kaufpreise steigen schneller als Mieten	S.8
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
Was ändert sich 2026?	S.16
Trinkwasserleitungen aus Blei - was jetzt zu tun ist	S.18
Gedenkorte in Frohnau: Kriegerdenkmal	S.19
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
Liebe Gartenstädter,

ich hoffe, Sie sind alle wohlbehalten im neuen Jahr angekommen und ich wünsche Ihnen ein gutes und gesundes Jahr 2026.

2026 – das ist das Jahr, in dem die für Frohnau so bedeutenden

Architekten Paul Poser und Heinrich Straumer ihren 150. Geburtstag haben. Der Grundbesitzerverein und der Bürgerverein haben deshalb eine Projektgruppe gegründet, die das Wirken der beiden Baumeister in Frohnau sichtbar machen soll. Unterstützung hat das Centre Bagatelle zugesagt. Die Aktionen sollen im April/Mai starten und wir werden Sie laufend informieren. Einen sehr guten Überblick über das Wirken von Poser und Straumer und die geplanten Aktivitäten gibt Ihnen Dr. Carsten Benke ab Seite 4 dieser Ausgabe.

Im vergangenen Jahr gab es große Diskussionen um die Umbenennung der Mohrenstraße in Mitte, an der auch unser Bundesverband seinen Sitz hat. Sie heißt nun Anton-Wilhelm Amo Straße nach dem aus Westafrika stammenden Gelehrten gleichen Namens, der im 18. Jahrhundert hierzulande wirkte. Er gilt als erster bekannter schwarzer Philosoph und Jurist an deutschen Universitäten. Auch in Reinickendorf haben in den letz-

ten Jahrzehnten Straßen neue Namen erhalten. Über die Umbenbungswelle Frohnauer Straßen in den 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts hat unser Redaktionsmitglied Dr. Michael Jansen verschiedentlich hier geschrieben. Jetzt macht er Sie auf eine Ausstellung im Museum Reinickendorf in Alt-Hermsdorf unter dem Titel „umbenennen?“ aufmerksam. Ab Seite 7.

Katrin Pollock macht Sie mit der Geschichte des Kriegerdenkmals in der Wiltinger Straße vertraut. Es wurde nach dem 1. Weltkrieg für die aus Frohnau stammenden Gefallenen errichtet. Die Planung hatte der schon erwähnte Paul Poser. Die Rezeption des Denkmals hat sich – je nach Zeitgeist – in den letzten 100 Jahren immer wieder geändert. Derzeit mahnt es uns daran zu denken, dass der Frieden in Europa nicht mehr selbstverständlich ist – wenn er es denn jemals war.

Ansonsten versorgen wir Sie in diesem Heft wieder mit allerlei nützlichem Wissen rund um Ihre Immobilie. Nehmen Sie gerne unsere Beratungsangebote in Anspruch. Die Berater und ihre Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf Seite 22. Für Mitglieder natürlich kostenlos!

Beste Grüße
Ihr Kai-Peter Breiholdt

Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassadenanstriche- und Putze, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Gerüstbau, Beschriftungen.
13467 Berlin, Hohefeldstraße 41
Tel. 030/40 77 980 www.bein-malerei.de

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dachdeckerei Mann GmbH
Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030/49 98 89-0
www.mann-dachdeckerei.de



Wohltorf

Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN FROHNAU

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
 - ★★★★★ Immobilienscout (5,0/5,0)
 - ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
 - ★★★★★ Facebook (4,7/5,0)
 - ★★★★★ Jacasa (4,9/5,0)
- (191 Kundenbewertungen Stand 09/2025)

Baumeister der Gartenstadt Frohnau

150. Geburtstage von

Paul Poser und Heinrich Straumer im Jahr 2026

Projektgruppe von Grundbesitzer-Verein und Bürgerverein (Dr. Carsten Benke)

Die Bauten von Heinrich Straumer und Paul Poser prägen das Bild von Frohnau. Mehr als hundert Landhäuser, Villen, Einfamilienhäuser sowie Siedlungen, Geschäfts- und Funktionsbauten wurden von den beiden Architekten in unserem Ortsteil entworfen. Sie waren DIE Baumeister der Gründerjahre der Gartenstadt.

Im Jahr 2026 jähren sich die Geburtstage von Straumer und Poser zum 150. Mal. Ihr Werk soll aus diesem Anlass gewürdigt werden.

Heinrich Straumer (7. Dezember 1876 in Chemnitz bis 2. November 1937 in Berlin)

Die Aktivitäten von Heinrich Straumer in Frohnau konzentrierten sich auf die Jahre zwischen 1908 und 1919. Besonders bekannt sind seine großen Landhäuser (z.B. Haus Janson gegenüber dem Konzer Platz, Landhaus Rudolphson und Landhaus Kleffner-Kreideweis am Ludolfingerweg) sowie die eindrucksvolle Baugruppe „An der Buche“, die Straumer im direkten Auftrag der Berliner Terrain-Centrale von Fürst Donnersmarck errichtete. Von der pittoresken Brückenanlage am Fürstendamm ist heute leider nur noch das Umspannwerk (Transformator) erhalten. Das große Direktorenwohnhaus der Terraingesellschaft am Edelhofdamm wurde zugunsten einer Wohnanlage abgerissen.



Haus an der Buche, Quelle: Moderne Bauformen, 1913, S. 40

Auch im Berliner Südwesten und in seiner Geburtsstadt Chemnitz hat der Baumeister zahlreiche Spuren hinterlassen. Berlinweit ist Straumer heute vor allem als Architekt des Funkturms (1926) in Erinnerung.

Paul Poser (1. Oktober 1876 in Zeulenroda bis 30. Dezember 1940 in Berlin-Frohnau)



Haus Rumland aus Werbebrochure der B.T.C. um 1913, Quelle: Direktion der Gartenstadt Frohnau: Frohnau (Mark), Leipzig, o.J. [1913]

Paul Poser schuf das älteste Wohnhaus in Frohnau (Landhaus Rumland an der Zeltinger Straße) und zahlreiche weitere Villen und Landhäuser während der Gründungsphase der Gartenstadt bis 1918. Auch die heutige katholische Kirche wurde von ihm – ursprünglich entworfen als Turnhalle – errichtet. Ebenso der leider abgerissene Wirtschaftshof des Kasinos an der Welfenallee. Für die Berliner Terraincentrale fungierte er in diesen frühen Jahren de facto als Chefarchitekt und begutachtete auch die Entwürfe anderer Architekten für private Bauherren.

Im Gegensatz zu Straumer setzte sich das bauliche Engagement von Poser in Frohnau auch nach 1918/20 fort, häufig in Zusammenarbeit mit seinem Büropartner Hermann Bamm: In dieser Zeit entstanden u.a. die Villa Wutke am Ludolfingerplatz, die Villa Worch (heute Centre Bagatelle) an der Zeltinger Straße, das Geschäftshaus an der Ecke Ludolfingerplatz/Maximiliankorso, das Gefallenendenkmal an der Wiltinger Straße (siehe dazu den Beitrag von Katrin Pollok auf S. 19) und die herausragende Siedlung an der Barbarossahöhe. Poser baute bis 1940 auch in anderen Ortsteilen von Reinickendorf (u.a. Tegel und Konradshöhe) so-

wie im nördlichen Umland: So in Glienicke (Rathaus, Friedhofskapelle), Birkenwerder (Post, Schule, Wasserwerkserweiterung, Platzgestaltungen).

Konzept für das Jubiläumsjahr

Leider wird beiden Architekten in ihrem Jubiläumsjahr in Berlin nicht angemessen gedacht. Lediglich eine sehr empfehlenswerte Ausstellung im Heimatmuseum Zehlendorf erinnert an die dortigen Bauten von Straumer. Besuchen Sie diese Präsentation des dortigen Heimatvereins noch bis zum 5. April 2026! Mit einer Erwähnung von Straumer ist zudem im Rahmen des Gedenkens an das 100-jährige Jubiläum des Funkturms im September 2026 zu rechnen. Für Poser sind nach unseren Recherchen beim Bezirk und beim Landesdenkmalamt bislang keinerlei Veranstaltungen geplant.

Umso mehr ein Grund für den Bürgerverein und den Grundbesitzer-Verein in bewährter Zusammenarbeit der beiden Architekten im Jahr 2026 zu gedenken. Auch der Verein Kulturhaus Centre Bagatelle e.V. wird die Feierlichkeiten unterstützen. Zur Vorbereitung wurde im Spätsommer 2025 eine vereinsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet. Ein Konzept mit zahlreichen Veranstaltungen und Projekten wurde erarbeitet.

Die Aktivitäten werden ab April/Mai starten und voraussichtlich bis November 2026 andauern. Ziel ist es, das Werk der beiden Architekten im Stadtraum für jeden erfahrbar zu machen. Gezeigt werden sollen die Kontinuität bzw. Vielgestaltigkeit ihrer Architektursprache, die Vielfalt ihrer Bauaufgaben, das Schicksal ihrer Bauten und ihre Lebensläufe in drei politischen Systemen.

Einzelprojekte:

- Im Laufe des Jahres 2026 wird eine Artikelreihe zu den beiden Baumeistern im Newsletter des Bürgervereins und in der „Gartenstadt“ des Grundbesitzer-Vereins erscheinen: u.a. zu ihren Lebensläufen, zum Gesamtwerk und zu einzelnen Bauten in Frohnau und in anderen Orten.

Fernseh-Krohn

TV-Video-HiFi Verkauf & Reparaturen Kabel-TV Sat.anlagen eigene Werkstatt

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...

- Ab April planen wir temporäre Info-Schilder vor bedeutenden Bauten der Architekten, die per QR-Code zu einer gemeinsamen Webseite mit weiteren Informationen

leiten. Auf diese Weise werden die Bauten in der Gartenstadt für jeden erfahrbar. Die Tafeln sind ca. 13 cm x 18 cm groß.

**Villa Worch (1925)
Zeltinger Str. 6**





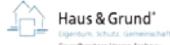
Paul Poser
(1876-1940)



Heinrich Straumer
(1876-1937)

Ein Projekt von Bürgerverein Frohnau und Grundbesitzer-Verein Frohnau anlässlich der 150. Geburtstage von Paul Poser und Heinrich Straumer





Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Grundbesitzer-Verein Frohnau



**VEREINBAREN SIE
JETZT IHREN TERMIN!**


DAS DIGITALE
AUGEN-SCREENING.

GÖNNEN SIE IHNEN AUGEN DIE RUNDUM-VORSORGE.
SCHNELL. BEQUEM. KOMPETENT. MIT 

Sichtwechsel®
www.sichtwechsel-berlin.de

Frohnau
Zeltinger Platz 9 · 13465 Berlin
T 030.401 03 567

Prenzlauer Berg
Sredzkistr. 23 · 10435 Berlin
T 030.25 74 29 49




Seite 5

- Mai bis Oktober ist eine Reihe von öffentlichen Führungen zu Bauten der Architekten in Frohnau geplant, die u.a. von Christoph Plachy und Katrin Pollok geleitet werden. (Rundgang zu Wohnbauten im Westen, Rundgang zu Wohnbauten im Osten von Frohnau, Rundgang durch die Barbarossasiedlung) Die Reihe beginnt am 9. Mai 2026 10:30 Uhr mit einem Streifzug von Carsten Benke zu bestehenden, verlorenen und geplanten Bauten von Heinrich Straumer und Paul Poser in der Ortsmitte Frohnaus. Wilhelm Nolte wird voraussichtlich nach der Sommerpause Führungen durch das Centre Bagatelle (Villa Worch von Paul Poser) anbieten.
- Höhepunkt des Jubiläumsjahres wird am 19. September 2026 eine öffentliche Veranstaltung im Centre Bagatelle sein, die dankeswerterweise vom Verein Kulturhaus Centre Bagatelle e.V. unterstützt und mit organisiert wird.
- Zusätzlich erstellen wir Flyer und Informationsmaterialien.

- Bürgerverein und Grundbesitzer-Verein werden noch eine gemeinsame Webseite mit allen weiteren Informationen, Terminen und Anmeldemöglichkeiten vorbereiten. Über deren Start berichten wir in Kürze.

Haben Sie noch weitere Ideen? Liegen Ihnen wichtige Informationen vor?

Wohnen Sie einem Haus von Poser oder Straumer und würden sich gerne an der Aktion mit den Hinweisschildern beteiligen? Die Vereine sorgen für eine beschädigungsfreie Anbringung der A5-großen Schilder an Gartenzäunen und entsorgen die Schilder nach Ende der Aktion wieder. Alle Maßnahmen werden mit der bezirklichen Denkmalpflege abgesprochen.

Dann melden Sie sich gerne bei einem der beiden Vereine (vorstand@buergerverein-frohnau.de oder office@gbv-frohnau.de)

Nachruf auf Wolfram Sternbeck

von Dr. Carsten Benke, Bürgerverein

Am 1. Dezember 2025 ist Wolfram Sternbeck während eines Besuchs bei seinem Sohn und dessen Familie in den USA überraschend verstorben.



Geboren 1940, lebte Wolfram Sternbeck seit 1977 in Frohnau. Bis zu seiner Pensionierung arbeitete er als Polizeibeamter. Er konnte aus seinem Berufsleben

Bereits 2002 gehörte er zu den Gründern der Initiative, die sich für die Offenhaltung des historischen Poloplatzes in Frohnau einsetzte. Die Initiative wurde zur Keimzelle des Bürgervereins in der Gartenstadt Frohnau. Insbesondere die Invalidensiedlung wurde später Schwerpunkt seines Engagements. Sein Buch über die Geschichte dieses Areals bleibt ein Standardwerk für alle, die sich mit diesem besonderen Ortsteil beschäftigen. Oft führte er ehrenamtlich für den Bürgerverein in der Gartenstadt Frohnau interessierte Besucher durch die Siedlung und wusste mit trockenem Humor und detailliertem Wissen zu begeistern. Engagiert war er auch im Heimatverein des Nachbarortsteils Hohen Neuendorf. Aktuell war er Mitglied der Projektgruppe von Bürgerverein und Verein „Vielfalt für das Stolper Feld“, die die Erinnerung an das ehemalige Zwangsarbeiterlager Stolper Feld wachhalten will und für 2026 erste öffentliche Aktivitäten plant. Auch die nächsten Führungen durch die Invalidensiedlung waren längst terminiert. „Solange ich noch krauchen kann, bin ich dabei!“ sagte er gerne. In diesem

über viele interessante Erlebnissen an den Grenzlagen im Berliner Norden berichten. Als Ruheständler widmete er sich mit Leidenschaft seinem Ortsteil. Frohnau war für ihn weit mehr als nur Wohnort. Wolfram Sternbeck war ein kenntnisreicher Chronist und engagierter Bürger der Gartenstadt.

Jahr konnte er noch den Übergang des Archivs der Invalidensiedlung in das Landesarchiv Berlin organisieren. Diese Erinnerung bleibt erhalten.

Wolfram Sternbeck wird uns sehr fehlen. Sein plötzlicher Tod hinterlässt eine spürbare Lücke in Frohnau. Unser Mitgefühl gilt seiner Familie, besonders seinem Sohn, der Schwiegertochter und den beiden Enkeln in den USA. Er wird seine letzte Ruhe an der Seite seiner dort bereits beerdigten Frau finden, wie er es immer gewünscht hatte.

Ruhe in Frieden, lieber Wolfram. Frohnau wird Dich nicht vergessen.

Insbesondere sollte die Beschäftigung mit der Ortsgeschichte der Gartenstadt und deren Vermittlung weitergeführt werden. Bürgerverein und Grundbesitzer-Verein werden hierfür 2026 mit dem Jubiläumsjahr für die Architekten Poser und Straumer einen neuen Impuls setzen.

»umbenennen?!« - Straßennamen in Reinickendorf und ihre Geschichte - Ausstellung im Museum Reinickendorf

von Dr. Michael Jansen, Grundbesitzer-Verein

Die Zeitschrift Die Gartenstadt hat in den letzten Jahren immer wieder Beiträge zu Straßennamen in Frohnau und in Reinickendorf und Umgebung enthalten: Zu Straßennamen nach Weinorten in den Heften November 2021 sowie Januar und April 2022; zu Straßennamen und antisemitischen Bezügen im Heft Februar 2022; zum Zernsdorfer Weg auf dem Stolper Feld im Heft April 2023; und zuletzt zu Straßennamen mit christlichen Bezügen im Heft Februar 2025.

Im Museum Reinickendorf ist nun bis zum 15. März 2026 die Ausstellung mit dem Titel »umbenennen?!« Straßennamen in Reinickendorf und ihre Geschichte“ zu sehen.

Borsigdamm, Waldfriedenstraße oder Avenue Charles de Gaulle, die Straßennamen in Reinickendorf weisen auf die Geschichte des Bezirks als Industriestadt, Wohnstadt im grünen Norden oder als Standort der französischen Besatzungsmacht hin. In den Straßennamen Reinickendorfs ist die Bedeutung der ehemaligen Dörfer, als Berliner Vorort seit 1920 und als international vernetzter Bezirk ablesbar.

Straßennamen sind ein Spiegelbild der Gesellschaft im Wandel der Zeit. Waren es zunächst lange die sechs Dörfer, die den heutigen Bezirk prägten, erhielt mit der Industrialisierung und der Gründung von Groß-Berlin der städtische Charakter im Norden Einzug. Straßennamen dienten dabei der öffentlichen Verortung und Ehrung - geographisch, politisch, sozial - und waren damit zugleich schon immer Teil der gesellschaftlichen Diskussion und des Zeitgeistes. Sie repräsentieren verschiedene, auch widersprüchliche Bilder einer Stadt. Die Ausstellung zeigt die Benennung und Umbenennung von Straßen und Plätzen im Bezirk Reinickendorf von der Weimarer Republik bis heute. Straßen wechselten mit den jeweiligen politischen Epochen ihre Namen. So ist ein Gang durch die Straßen Reinickendorfs zugleich eine Zeitreise durch die Geschichte.

Ein gutes Beispiel dafür ist die heutige Gollanczstraße in Frohnau, die 1955 nach dem englischen Verle-



Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltinger Platz 7 . 13465 Berlin
park@apothen-frohnau.de



Tel. 0 30 | 4 01 10 33
Ludolfingerplatz 8 . 13465 Berlin
ludolfinger@apothen-frohnau.de

Bleiben Sie gesund!

www.apothen-frohnau.de



Heinz Bein Malereibetrieb
GmbH & Co. KG
Hohefeldstraße 41
13467 Berlin

Tel.: 030 / 407 79 80
Fax: 030 / 407 79 880
E-Mail: info@bein-kg.de



Maler- und Tapezierarbeiten
Fassadenbeschichtungen
Wärmedämmverbundsysteme
Bodenbeschichtungen
Dekorative Maltechniken
Betoninstandsetzung
Anti Graffiti-Schutz
Beschriftungen
Gerüstbau

ger und Schriftsteller Viktor Gollancz (1893-1967) benannt worden ist. Das Foto eines Straßenschildes der Gollanczstraße ist Titelbild der Ausstellungs Broschüre.

Victor Gollancz stammte aus einer britisch-jüdischen Familie, deren Wurzeln in Polen lagen. Nach dem Zweiten Weltkrieg trat er als Pazifist und Gegner der These der Kollektivschuld des deutschen Volkes auf. Als einer der Ersten sprach er sich für Verständigung und Hilfe für das daniederliegende Deutschland aus. 1960 erhielt Gollancz den Friedenspreis des Deutschen Buchhandels. 1965 wurde er wegen seiner Verdienste geadelt. Straßenrechtlich bemerkenswert ist, dass die Straße zu Lebzeiten des Genannten umbenannt worden ist.

Vor 1925 bis 1935 hieß die Straße Speestraße nach dem im Ersten Weltkrieg gefallenen deutschen Admiral Graf von Spee (1861-1914). In der nationalsozialistischen Zeit wurde die Straße 1935 in Lodystraße nach dem deutschen Spion Carl Hans Lody (1877-1914) umbenannt. Während der englischen Besatzungszeit wurde die Straße dann 1945 in Edith-Cavell-Straße nach der britischen Krankenschwester Edith Cavell (1865-1915) umbenannt. Sie hatte im Ersten Weltkrieg alliierten Soldaten in Belgien zur Flucht verholfen und war von einem deutschen Militärgericht zum Tode verurteilt worden.

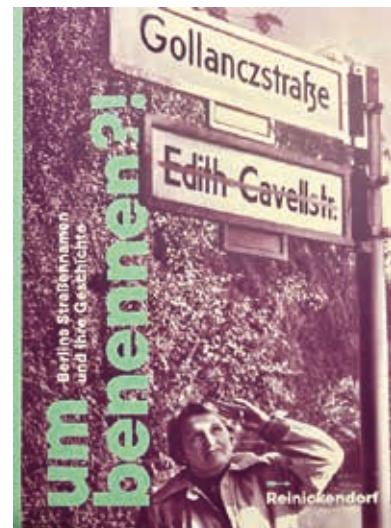
Die Ausstellungsreihe »umbenennen?!« Berlins Straßennamen in Geschichte und Gegenwart“ versteht sich als Debattenbeitrag und stellt Fragen, die auch für künftige Kontroversen eine Perspektive bieten können: Inwieweit spiegeln sich die jeweils herrschenden

politischen Machtverhältnisse in den Benennungen von Straßen und Plätzen wider? Welches Potenzial zur Entwicklung einer demokratischen, partizipativ-engagierten Stadtöffentlichkeit bergen Diskurse über Straßennamen und welche Formen der Identifikation und Projektion ermöglichen Straßennamen?

Die Ausstellung ist ein gemeinsames Projekt des Aktiven Museums Faschismus und Widerstand in Berlin e.V. und des Arbeitskreises Berliner Regionalmuseen (ABR), konzipiert 2024. Ausstellungskurator ist der Historiker Dr. Daniel Hadwiger.

Die Ausstellung sollte jeden interessieren, der einen Überblick über die Geschichte des Bezirks Reinickendorf und seiner Ortsteile bekommen möchte. Übrigens, in der Ausstellung besteht auch die Möglichkeit, sich Interviews zu bestimmten Aspekten von Straßennamen in Reinickendorf anzuhören, so auch zu den Straßennamen nach Weinorten in Frohnau (siehe auch den Barcode auf einem der Ausstellungsplakate und in der Ausstellungs Broschüre).

Museum Reinickendorf,
Galerie ETAGE
Alt-Hermsdorf 35
13467 Berlin
Ausstellungszeitraum
03.12.2025 bis 15.3.2026



Kaufpreise steigen schneller als Mieten

von Jakob Grimm, Haus und Grund

Während die Kaufpreise für Wohnimmobilien zwischen 2014 und 2024 um rund 55 Prozent gestiegen sind, legten die Nettokaltmieten im selben Zeitraum lediglich um etwa 17 Prozent zu. Auch die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen zogen kräftig an – sie erhöhten sich um rund 51 Prozent. Diese gegenläufigen Entwicklungen führen dazu, dass die laufende Rendite vieler Vermietungen heute deutlich geringer ist als noch vor wenigen Jahren.

Eine Analyse von Haus & Grund zeigt im Detail, dass sich die Vermietung zunehmend schlechter trägt. Den Berechnungen liegt ein Modelfall zugrunde. In fast allen unter-

suchten A- und B-Städten – darunter München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Bonn und Münster – liegen die persönlichen Nachsteuerrenditen marktaktuell bewerteter 50-Quadratmeter-Eigentumswohnungen inzwischen nahe bei null oder sogar im negativen Bereich. Lediglich in einigen günstigeren C-Städten wie Duisburg oder Chemnitz verbleibt die persönliche Rendite bei rund 0,5 Prozent. Für größere 90-Quadratmeter-Wohnungen verschärft sich das Bild nochmals.

Auch für Eigentümer, die ihre Wohnung bereits 2014 gekauft haben, sieht es nicht so positiv aus. Zwar profitieren sie noch von den damals niedrigen Ein-

stiegspreisen und Zinsen, dennoch liegen ihre persönlichen Bestandsrenditen heute in vielen Städten zwischen 0,7 und 2,2 Prozent. In hochpreisigen A-Städten sinkt dieser Wert häufig sogar unter 1,0 Prozent.

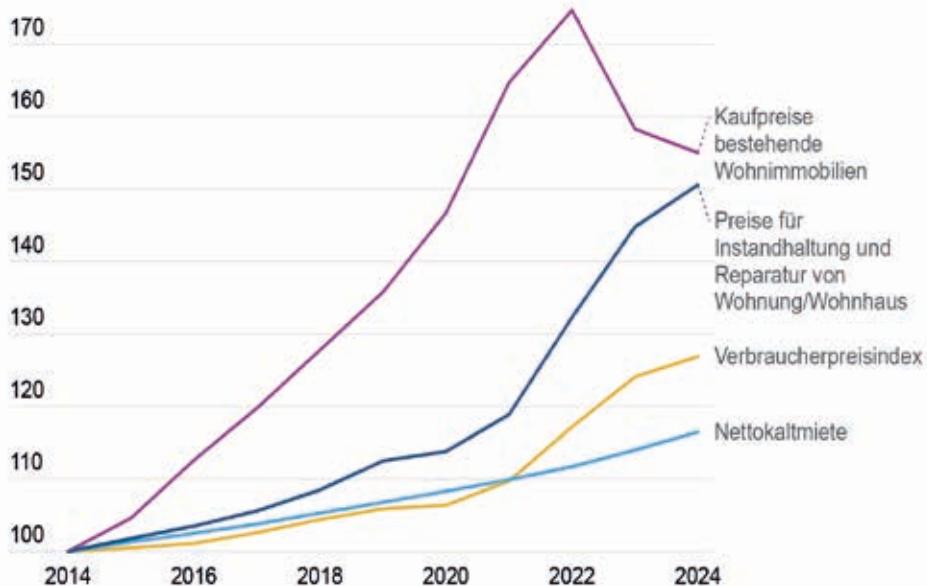
Warum die Wirtschaftlichkeit sinkt

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig, aber eindeutig. Die Kaufpreise sind in vielen Städten erheblich stärker gestiegen als die erzielbaren Mieten. Zugleich wurden Instandhaltung und Reparaturen deutlich teurer, während die Zinswende ab 2022 die Finanzierungskosten spürbar erhöht hat. Hinzu kommen wachsende gesetzliche Anforderungen und ein hoher Verwaltungsaufwand, die die laufenden Erträge zusätzlich belasten.

Bundesanleihen überholen die Immobilienrendite
Besonders bedeutsam ist der Blick auf die Alternative. Zehnjährige Bundesanleihen werfen inzwischen in vielen Fällen eine höhere laufende Rendite ab als vermietete Eigentumswohnungen – und das bei geringeren Risiken. Was Jahrzehntelang als sichere und renditestarke Sachwertanlage galt, verliert damit an ökonomischer Attraktivität. Für rational investierende Eigentümer stellt sich immer häufiger die Frage, ob das Halten und Vermieten einer Wohnung gegenüber einem Verkauf zu den aktuellen Marktpreisen überhaupt noch wirtschaftlich sinnvoll ist.

Gefahr des Rückzugs privater Vermieter

Wenn sich diese Rahmenbedingungen weiter verschlechtern, droht ein schleichender Rückzug privater



Grafik: Haus & Grund Deutschland | Quelle: Verbraucherpreisstatistik Destatis

Methodik

Die Berechnungen beruhen auf einem Rechenmodell, das typische Eigentumswohnungen mit 50 und 90 Quadratmetern in 18 ausgewählten deutschen Städten abbildet. Grundlage sind öffentlich verfügbare Datenreihen zu Kaufpreisen und Bestandsmieten der Jahre 2014 bis 2024.

Anbieter aus dem Mietmarkt. Die Studie macht damit deutlich, dass die private Vermietung – traditionell ein zentraler Baustein der Altersvorsorge und des Wohnungsangebotes in Deutschland – unter erheblichem wirtschaftlichem Druck steht. Soll die Vermietung durch Privatpersonen auch künftig einen stabilen Beitrag zum Mietwohnungsmarkt leisten, brauchen Eigentümer verlässliche und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen. Ohne eine Kurskorrektur droht die Vermietung von Eigentumswohnungen in vielen Städten zunehmend unattraktiv zu werden – mit weitreichenden Konsequenzen für den gesamten Wohnungsmarkt.

Pantalone
RISTORANTE

Ludolfinger Platz 2
13465 Berlin-Frohnau

Tel. 030 401 91 32
Fax 030 401 94 06

- Installation
 - Wartung
 - Kabelfernsehen
 - Störungsdienst
- ☎ (030) 4 04 19 39
Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin

flechsenhaar
Elektrotechnik

Bad & Küche

Themen

Vernetzte Küche
Badsanierung
Abwasserrohre sanieren

Anbrennen war gestern

KARIN BIRK
Freie Autorin

Digitalisierung und Künstliche Intelligenz (KI) verändern immer mehr unseren Alltag. Das gilt auch für die smarte Küche, wo immer mehr Haushaltsgeräte über Sprachbefehl, Smartphone oder Tablet gesteuert werden – und manchmal sogar untereinander kommunizieren.

Foto: slavun/stock.adobe.com



Was sich vor einigen Jahren noch wie Science-Fiction angehört hat, ist heute Realität: ein Kühlschrank, der sich per Sprachbefehl öffnen lässt. Ein Backofen, der mitteilt, wann das Ofengemüse fertig ist. Ein Grill, der für jedes Fleisch die optimale Temperatur erkennt.

Auf großen Messen und anderswo kann man erleben, wie die KI in die Küche einzieht und die Arbeit erleichtert. Dabei können die Geräte untereinander vernetzt und wahlweise auch in ein Smart-home-Konzept eingebunden werden. Da gibt es beispielsweise das schlaue Kochfeld. Kaum wird es eingeschaltet, brodelt auch schon das Wasser im Topf, der Dunstabzug wird dazu automatisch aktiviert und in seiner Leistung gesteuert.

Raffinierte Backöfen

Backöfen werden ebenfalls immer raffinierter: Sie erkennen über eine Kamera in ihrem Inneren, was gebacken, gegrillt oder gedämpft werden soll. Entsprechende Fotos können dann am Handy abgerufen und der Backofen aus der

Ferne gesteuert werden. Bei manchen Backöfen sorgt der Sensor auch eigenständig dafür, dass die Pizza oder die Lasagne nicht zu stark gebacken oder gebräunt wird.

Bei anderen Modellen kann man über einen Touchscreen eingeben, ob das Gericht tiefgefroren ist und ob es gedämpft oder geröstet werden soll. Der Ofen stellt sich dann entsprechend darauf ein. Auf Wunsch liefert eine App auch gleich ein Rezept für den noch tiefgefrorenen Fisch. Dabei werden die Rezepte über Updates regelmäßig aktualisiert und ergänzt.

Ganz neu: Dampfgarschubladen

Neu sind sogenannte Dampfgarschubladen. Hier können die Speisen mithilfe von heißem Dampf gegart werden. Der eine oder andere Hersteller integriert dieses Zubehör unter dem Ofen, wo es früher einmal eine Schublade für Backpapier, Bleche oder andere Küchenutensilien gab. Nötig dafür sind ein Stromanschluss und ein Wasserbehälter im Gerät.

Und das Beste: Wer unsicher ist, ob das Kochfeld oder der Backofen tatsächlich abgeschaltet wurde, kann dies über die App aus der Ferne prüfen. Über eine Warnmeldung auf dem Smartphone oder Tablet kann auch angezeigt werden, falls die Tür des Kühlschranks oder der Kühlkombination nicht richtig geschlossen ist.

Kühlschrank mit Kamera und Touchscreen

Öffnen lassen sich Kühlschranktüren heute nicht nur mit der Hand, sondern auch per Sprachsteuerung. Über eine Innenkamera lässt sich darüber hinaus der Inhalt des Kühlschranks einsehen. Das ist praktisch, wenn man zum Beispiel beim Einkaufen den Überblick über die heimischen Vorräte verloren hat. Neuerdings gibt es auch Frischhaltebehälter für den Kühl- oder Gefrierschrank mit einem QR-Code. Wer vorher eingibt, was er wann in den Kühlschrank stellt und wie lange es haltbar ist, kann später über eine App checken, welche Produkte schnell verarbeitet werden müssen.

>>>

Andere Hersteller wiederum bieten Kühlchränke mit einem integrierten Touchscreen an. Auf ihm können nicht nur Einkaufslisten erstellt oder Rezepte abgelesen werden. Damit lässt sich sogar Musik abspielen. Und wer gerade gemütlich auf dem Wohnzimmersofa einen Film sieht und anschließend das Essen vorbereiten will, kann den Streifen beim Werkeln in der Küche einfach weiter-schauen.

Geschirrspüler und Saugroboter

Auch die Bedienung der Spülmaschine oder des Saugroboters wird durch die Vernetzung und den WLAN-Router zu Hause per App möglich. So kann beispielsweise die Spülmaschine über das Handy ein- und ausgeschaltet werden.

Wie von Zauberhand gesteuert gibt es auch Staub- und Wischroboter mit integriertem Wassertank, die unter Spüle oder anderen Elementen ihre „Garage“ haben. Wann immer gewünscht, kommen sie dort hervor und befreien den Küchenboden von Staub und Schmutz – saugen und wischen auf Befehl.

Bleibt die Beleuchtung. Je nach Tätigkeit ist es in der Küche besonders wichtig, die Lichtquellen gut steuern zu können. Das beginnt mit dem Arbeitslicht über dem Kochfeld oder der Spüle und reicht bis zur dimmbaren Deckenbeleuchtung oder anderen Lichtquellen, die für ein schönes Ambiente beim Essen sorgen. Das Licht und die smarten Küchengeräte können über passende Schnittstellen auch in ein Smarthome-Konzept eingebunden und je nach Tageszeit automatisch eingeschaltet werden.

BADSANIERUNG

Schon kleine Details werten den Raum auf

Es ist nicht mehr zu übersehen. Das Badezimmer mausert sich zunehmend zu einem Wohnraum. Dies bestätigt eine Forsa-Studie, die im Auftrag der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. im Oktober 2024 veröffentlicht wurde. Für 91 Prozent der Befragten ist das Badezimmer ein wichtiger oder sogar sehr wichtiger Raum für gute Wohnqualität.

Die Studie zeigt allerdings auch, dass 51 Prozent der deutschen Bäder mindestens 15 Jahre alt sind und demnach nicht mehr den Ansprüchen an ein modernes, behagliches Bad entsprechen. Hinzu kommt die demografische Entwicklung, die den Ausbau von barrierearmen beziehungsweise barrierefreien Bädern zur Folge haben sollte. „Ein entsprechend ausgebautes Bad ermöglicht bei gesundheitlichen Einschränkungen den Verbleib in der vertrauten Umgebung. Hier stehen Haus- und Wohnungseigentümer vor einer immer größer werdenden gesellschaftlichen Verantwortung“, gibt Trendscout Frank A. Reinhardt zu bedenken.

Duschtasse statt Badewanne

Doch viele scheuen den Aufwand und die Kosten einer Komplettsanierung. Laut der Handwerkerkooperation Bad & Heizung betragen die Sanierungs-kosten für ein Bad mittlerer Ausstattung inklusive neuer Rohrleitungen, Elektro-,

Maler-, Maurer- und Fliesenarbeiten rund 4.700 Euro pro Quadratmeter. Sofern die Bausubstanz noch in Ordnung ist, kann schon durch den Austausch der Sanitärobjekte oder die Neugestaltung der Wände ein in die Jahre gekommenes Bad zum Hingucker werden. Hier kommt die bodenebene Duschfläche ins Spiel. Gehörte früher eine Badewanne zur Standardausstattung, wird sie heutzutage bei Renovierungen meist durch eine großzügige Dusche ersetzt. Dies setzt allerdings meist voraus, dass der Boden



Foto: Villeroy und Boch

oder zumindest eine Teilfläche neu gefliest werden muss. Wird hingegen eine sehr großzügige Duschtasse – im Format der vorherigen Badewanne – gewählt, kann der bisherige Fliesenboden erhalten bleiben. Lediglich die Wand benötigt neue Fliesen, und der Duschspaß ist garantiert.

Vorgefertigtes Sanitärmmodul ersetzt den Spülkasten

In die Jahre gekommene Bäder haben meist noch einen wandhängenden Spülkasten und ein Stand-WC. Mit dem Tausch des Spülkastens gegen ein halbhohes Sanitärmmodul, das die notwendige Technik inklusive Spülauflösung fix und fertig integriert hat, erhält der Raum definitiv ein Upgrade. Es wird einfach vor die Wand gestellt und an die vorhandene Wasserleitung und das Abflussrohr angeschlossen. Groß im Kommen sind außerdem spülrandlose WC, die besonders reinigungsfreundlich und wasserparend sind.

Waren früher kleinformatige Fliesen angesagt, geben mittlerweile große Kacheln dem Raum ein modernes Flair. Weniger Aufwand erfordert eine Wandgestaltung mit dem sogenannten Fliese-auf-Fliese-Verfahren. Dies kommt allerdings nur in Betracht, wenn Raumaufteilung und Objektanordnung unverändert bleiben und keine oder nur geringe Installationsmaßnahmen



Foto: Villeroy und Boch

anstehen. Dafür muss die vorhandene Fliesenwand so vorbereitet werden, dass der Untergrund tragfähig und eben ist.

Farbe im Bad

Vor allem die Wand am Waschtisch ist prägend. Werden lediglich hier die vorhandenen Fliesen entfernt, kann eine gemusterte wasserfeste Tapete oder ein farbiger Anstrich mit wasserfester Farbe dem Bad den letzten Kick geben. Zudem lässt sich dann die Oberfläche nach ein paar Jahren immer mal wieder unkompliziert neugestalten. Ein Detail, aber dennoch wirkungsvoll: Farbig passende Steckdosen oder Lichtschalter verschwinden optisch in der Wand. Gestalterisch wichtig sind natürlich auch die Form und die Farbe des Waschbeckens. Das gab es doch schon mal in den 1970er-Jahren? Stimmt: Sanitäroprodukte mit der Farbbezeichnung „Bahamabeige“ oder „Kalaharigelb“ revolutionierten damals die Nasszelle. So hält zwar die Farbigkeit nach vielen Jahrzehnten des reduzierten Designs in Weiß und Grau wieder Ein-

zug in unsere Bäder. Allerdings nun mit einem ganz anderen Ansatz: Der gesamte Raum gilt als zu gestaltende Einheit. Farbe wird nicht nur punktuell, sondern als grundlegendes Gestaltungsmerkmal eingesetzt. Mit einem bemerkenswerten Effekt: Werden Sanitärobjekte und Wandfarben in ein und demselben Farbton gestaltet oder farblich aufeinander abgestimmt, wirken die Sanitärelemente eher wie Möbelstücke und nicht wie notwendig vorhandene praktische Nutzobjekte. Wird dann noch statt eines herkömmlichen Siphons ein Designsiphon installiert, ist das Upgrade perfekt.

SUSANNE SPECKTER
Freie Autorin

Unsichtbare Gefahr unter Putz und Estrich

ANNA KATHARINA FRICKE

Chefredakteurin

Abwasserrohre gehören zu den am meisten beanspruchten Teilen eines Gebäudes – und doch schenken ihnen viele Eigentümer kaum Beachtung. Gerade in Altbauten, die oft Jahrzehnte oder gar über ein Jahrhundert alt sind, können marode Abwasserleitungen zu erheblichen Schäden führen. Verstopfungen, Rohrbrüche, Schimmel und Feuchtigkeitsschäden sind die sichtbaren Folgen eines unsichtbaren Problems. Eine rechtzeitige Sanierung der Abwasserrohre ist daher entscheidend, um die Bausubstanz zu schützen.

Im Gegensatz zu Trinkwasserleitungen stehen Abwasserrohre ständig unter Belastung durch Schmutzwasser, Fett, Seifenreste und aggressive Chemikalien. In Altbauten bestehen die Leitungen häufig noch aus Gusseisen, Ton, Asbestzement oder Kunststoff älterer Generationen – Materialien, die über die Jahrzehnte altern, korrodieren oder undicht werden.

Typische Ursachen für Schäden sind:

- Korrosion und Materialermüdung: Vor allem Gussrohre rosten mit der Zeit, was zu Undichtigkeiten führt.
- Ablagerungen und Verstopfungen: Kalk, Fett und Schmutz setzen sich in den Rohren ab, verringern den Durchfluss und erhöhen den Druck.
- Rissbildung: Durch Erdbewegungen, Frost oder Wurzeleinwuchs bei Rohren im Erdreich können Risse entstehen.

- Undichtigkeiten an Muffen: Alte Dichtungen verspröden im Laufe der Zeit und verlieren ihre Funktion.

Undichte Abwasserrohre sind nicht nur ein bauliches Problem: Sie gefährden die Hygiene im Haus, ziehen Ungeziefer an und können – besonders im Erdreich – zur Kontamination des Grundwassers führen.

Anzeichen für schadhafte Abwasserleitungen

Viele Rohrprobleme bleiben lange unbemerkt, da die Leitungen in Wänden, Böden oder unter der Erde verlaufen. Dennoch gibt es Warnsignale wie gluckernde Geräusche aus den Abflüssen, häufige Verstopfungen trotz Reinigung, feuchte oder modrige Gerüche in Bad oder Keller – und nicht zuletzt Wasserflecken, Schimmelbildung und Risse in Putz und Estrich.

Die gute Nachricht: Eine aufwendige Komplettsanierung mit Stemmarbeiten ist heute nicht mehr in jedem Fall nötig. Je nach Schadensbild stehen verschiedene Verfahren zur Verfügung.

Kompletaustausch der Rohre

Bei stark beschädigten oder sehr veralteten Leitungen ist ein vollständiger Austausch die nachhaltigste Lösung. Dabei werden die alten Rohre entfernt und durch moderne Kunststoffrohre ersetzt. Diese sind korrosionsbeständig, langlebig und wartungsarm. Der Nachteil: hoher Aufwand und Schmutz, da für diese Maßnahme Wände oder Böden geöffnet werden müssen.



Gesetzliche Vorgaben und Prüfpflichten

Nach § 61 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und den jeweiligen Landesverordnungen sind Eigentümer verpflichtet, ihre privaten Abwasserleitungen regelmäßig auf Dichtheit zu prüfen – insbesondere, wenn diese unterirdisch verlaufen. Die Prüfintervalle unterscheiden sich je nach Bundesland. Undichtigkeiten müssen umgehend beseitigt werden, um das Grundwasser zu schützen. Bei gravierenden Schäden kann die Kommune den Austausch oder die Sanierung auch anordnen.

Rohrinnensanierung (Beschichtung oder Relining)

Wenn die Leitungen noch stabil, aber bereits korrodiert sind, kann eine Innenbeschichtung sinnvoll sein. Dabei werden die Rohre gereinigt und anschließend mit speziellen Materialien ausgekleidet. Dieses Verfahren ist deutlich weniger invasiv und kostengünstiger als eine Neerverlegung, verlängert die Lebensdauer der Leitungen jedoch nur begrenzt und eignet sich nicht bei stark beschädigten Rohren.

Rohrreinigung und Teilersatz

Bei leichteren Ablagerungen können die Leitungen mit verschiedenen Verfahren gereinigt werden. Einzelne, besonders betroffene Stellen lassen sich gezielt ersetzen. Bei lokalen Schäden wird nur der betroffene Abschnitt saniert – ideal bei punktuellen Rissen oder Muffendichtheitsstörungen.

Vorsorge ist besser als Rohrbruch

Die Sanierung von Abwasserrohren in Altbauten ist trotz der nötigen Investition wirtschaftlich sinnvoll. Sie schützt die Gebäudesubstanz, beugt Feuchtigkeitsschäden vor und sorgt für hygienisch einwandfreie Verhältnisse. Moderne Verfahren können die Instandsetzung heute in manchen Fällen deutlich einfacher und kosteneffizienter als früher machen.



Foto: Alekss stock.adobe.com

Was ändert sich 2026?

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

Im kommenden Jahr greifen viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

- **Heizkostenverordnung (HKVO): Fernablesbare Messgeräte werden Pflicht**

Bis zum 31. Dezember 2026 müssen alle Wohnungen mit fernablesbaren Messgeräten für Wärme und Wasser ausgestattet sein. Bereits seit dem 1. Dezember 2021 gilt: Neu eingebaute Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein – ausgenommen sind nur Fälle, in denen ein einzelnes Gerät ersetzt wird. Für Vermieter bedeutet das: Alle nicht fernablesbaren Altgeräte müssen bis Ende 2026 ausgetauscht werden.

- **Mietpreisbremse: Verlängerung um weitere vier Jahre**

Für 2026 gilt die Mietpreisbremse weiterhin – der Gesetzgeber hat sie bis 31. Dezember 2029 verlängert. Wichtig für Vermieter: Die Regelungen greifen nicht automatisch, sondern nur dann, wenn ein Bundesland per Landesverordnung ein Gebiet als angespannten Wohnungsmarkt ausweist. Nur in diesen Regionen gelten damit die bekannten Beschränkungen für Mieterhöhungen bei Neuvermietung.

- **Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie wird in vielen Städten zur Pflicht**

Nach den derzeitigen Regelungen des GEG (sogenanntes Heizungsgesetz) müssen ab 1. Juli 2026 bei einem Heizungstausch neue Geräte mit einem Anteil von mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Pflicht gilt zunächst für Gebäude in allen größeren Städten und Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern, für die bis 31. Juni 2026 eine Wärmeplanung vorliegen muss. Bis dahin dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. In kleineren Städten bis zu 100.000 Einwohnern tritt die Pflicht zum Einbau einer erneuerbaren Heizung erst zwei

Jahre später ein. Ziel ist es, bis Ende 2044 sukzessive alle Gas- und Ölheizungen zu ersetzen.

- **GEG: Bestehende Heizungen müssen überprüft und optimiert werden**

Nach den Regelungen des seit 2024 geltenden Gebäudeenergiegesetzes sind ältere Heizungsanlagen (außer Wärmepumpen) mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und -optimierung zu unterziehen:

- Für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung.
- Für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierten Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.
- Im Jahr 2026 sind von dieser Regelung (§ 60b GEG) alle Heizungen betroffen, die nach dem 30. September 2010 eingebaut wurden.

- **Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO2-Preis steigt 2026 erstmals durch Versteigerung von Emissionszertifikaten auf einen Wert zwischen 55 und 65 Euro**

Das Brennstoffemissionshandelsgesetz legt seit 2021 die jährliche Erhöhung des CO2-Preises auf fossile Brennstoffe fest. Im Jahr 2025 lag der Preis bei 55 Euro pro Tonne CO2. Für 2026 soll sich der CO2-Preis erstmals durch die Versteigerung von Emissionszertifikaten am Markt ergeben. Es gilt jedoch zunächst noch ein Preiskorridor von 55 bis 65 Euro. Die Preisaufschläge ohne Mehrwertsteuer werden damit für Erdgas zwischen 1,0 und 1,2 Cent pro verbrauchte Kilowattstunde und für Heizöl zwischen 14,7 und 17,2 Cent pro Liter liegen.

- **Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Neue Schallgrenzen für Wärmepumpen**

Im Rahmen der BEG-Sanierungsförderung werden Haus- und Wohnungseigentümer auch im Jahr 2026 beim Einbau einer neuen klimafreundlichen Heizung unterstützt. Ab 1. Januar 2026 gelten jedoch für Luft-Wasser-Wärmepumpen strengere Vorgaben. Die Geräuschemissionen des Außenge-



räts müssen einen um 10 dB strengeren Grenzwert als bisher einhalten, um förderfähig zu sein.

- Trinkwasserverordnung (TrinkwV): Trinkwasserleitungen aus Blei**

Betreiber einer Wasserversorgungsanlage (Trinkwasserinstallation) müssen Trinkwasserleitungen oder Teilstücke davon, die aus dem Werkstoff Blei bestehen, bis zum Ablauf des 12. Januar 2026 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entfernen oder stilllegen. Fristverlängerungen können unter bestimmten Voraussetzungen beantragt werden. Mehr dazu erfahren Sie auf Seite 18.

- Baugesetzbuch (BauGB) Novelle I: Der „Bau-Turbo“ soll Neubau erleichtern**

Mit dem neuen § 246e BauGB („Bau-Turbo“) können Bauvorhaben, Umnutzungen und Erweiterungen schneller zugelassen werden. Das erleichtert Investitionen, führt aber auch zu mehr Rechtsunsicherheit für Nachbarn, weil klassische Beteiligungsverfahren teilweise entfallen. Zudem wurden Befreiungen von Bebauungsplan-Festsetzungen (§ 31 Absatz 3 BauGB) sowie Abweichungen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Ab-

satz 3a BauGB) ausgeweitet, was Aufstockungen und Nachverdichtungen erleichtert, aber weiterhin vom Ermessen der Gemeinden abhängt.

- Umwandlungsverbot: Bis 2030 verlängert**

Das Umwandlungsverbot nach § 250 des Baugesetzbuches, das die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen untersagen kann, wird bis Ende 2030 verlängert. Ursprünglich galt es bis Ende 2025. Nun können die Länder weiterhin Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ausweisen – was auch die Grundlage für Mietpreisbremse, abgesenkte Kappungsgrenzen und weitere Markteingriffe umfasst.

- Steckersolargeräte: Norm bestätigt den Anschluss über eine Schuko-Steckdose**

Mit der Veröffentlichung der ersten Produktnorm für Steckersolargeräte am 14. November 2025 durch den Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V. (VDE) ist der Anschluss von Steckersolargeräten nun offiziell zulässig. Als Schutzmaßnahmen müssen der Basisschutz und die elektrische Sicherheit wahlweise mechanisch oder elektromechanisch gewährleistet sein. Die bisher geforderte spezielle Energiesteckvorrichtung (Wieland-Steckverbindung) bleibt weiterhin zulässig.

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK

Installateurmeister

Benekendorffstraße 50

13469 Berlin

(Waidmannslust)

Tel. 401 34 33 / 401 78 55

Fax 401 20 11

BÄDER

GASANLAGEN

HEIZUNGEN

ERNEUERUNGEN

REPARATUREN

Seidler
PHYSIOTHERAPIE
Gesundheit im Gleichgewicht

Galileo® Trainingstherapie
Muskel- und Knochenaufbau,
Fitness- und Koordination

Manuelle Therapie

Krankengymnastik
Klassische, Triggerpunkt-,
Faszienflexzonen-Massagen
Manuelle Lymphdrainage
KG ZNS - nach Bobath und PNF

Hausbesuche - Termine für Berufstätige

Frohnau - Nähe Zeltinger Platz
Markgrafenstr. 66 Ecke Mehringer Str.

www.physio-in-frohnau.de
Tel. 401 30 51

Trinkwasserleitungen aus Blei - was jetzt zu tun ist

von Corinna Kodim, Haus und Grund

Mit der zuletzt 2023 novellierten Trinkwasserverordnung wurde der Grenzwert für Blei im Trinkwasser erneut verschärft. Zugleich sind Hauseigentümer verpflichtet, bis zum 12. Januar 2026 gegebenenfalls vorhandene Bleileitungen im Trinkwassersystem nun endgültig zu entfernen. In wenigen Fällen gibt es Ausnahmen.

Bleileitungen wurden in Nord- und Ostdeutschland zum Teil noch bis Anfang der 1970er-Jahre in Trinkwassersystemen verbaut. In Bayern und Baden-Württemberg kamen diese seit Ende des 19. Jahrhunderts kaum noch zum Einsatz. Bleirohre können Blei an das Trinkwasser abgeben. Bereits geringe Bleimengen im Trinkwasser gelten als gesundheitgefährdend und können insbesondere bei Kleinkindern zu Verhaltensstörungen führen. Der Genuss dieses Wassers ist daher für Kinder und Schwangere nicht zu empfehlen.

Grenzwert wird 2028 weiter abgesenkt

In den letzten zwei Jahrzehnten wurde der zugelassene Grenzwert für Blei im Trinkwasser immer weiter verschärft: 2001 waren noch 0,040 Milligramm pro Liter (mg/l) Trinkwasser erlaubt, 2003 nur noch 0,025 mg/l. Seit Dezember 2013 liegt der Grenzwert bei 0,010 mg/l. Er kann in der Regel nicht eingehalten werden, wenn noch Bleileitungen in der Hausinstallation vorhanden sind. Mit Blick auf die gesundheitlichen Risiken wurde dieser Grenzwert mit der jüngsten Novelle der TrinkwV weiter auf 0,005 mg/l ab 2028 abgesenkt.

Trinkwasserleitungen aus Blei müssen entfernt und Verbraucher informiert werden

Alle Betreiber von Wasserversorgungsanlagen – dazu zählen auch private Haus- und Wohnungseigentümer – sind nach der TrinkwV verpflichtet, vorhandene Bleileitungen oder bleihaltige Leitungsteile zu entfernen oder stillzulegen. Die Frist für den Austausch endet am 12. Januar 2026. Zudem müssen Verbraucher (Bewohner) unverzüglich informiert werden, sobald der Betreiber Kenntnis von vorhandenen Bleileitungen hat – sowie darüber, wann der Austausch erfolgen soll. Spätestens ab dem 13. Januar 2026 ist die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung von Bleileitungen gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen.

In Ausnahmen ist eine Fristverlängerung möglich

Das Gesundheitsamt kann die Frist zum Austausch von Bleileitungen auf Antrag des Betreibers oder Eigentümers verlängern. Dies ist möglich, wenn

- vor dem 12. Januar 2026 ein geeignetes Installationsunternehmen mit der Entfernung oder Stilllegung beauftragt wurde und dieses bescheinigt, dass der Auftrag aus Kapazitätsgründen erst später bis zu einem bestimmten Termin abgeschlossen werden kann oder
- das Trinkwasser nur für den eigenen Haushalt des Betreibers der Wasserversorgungsanlage genutzt wird und eine Schädigung der Gesundheit der Bewohner nicht zu befürchten ist. In diesem Fall ist eine Verlängerung längstens bis zum 12. Januar 2036 möglich.

Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage muss aber auch bei einer Verlängerung der Frist das Gesundheitsamt sofort informieren, sobald sich bei den Nutzern etwas Wichtiges ändert – zum Beispiel, wenn künftig auch Kinder, Schwangere oder Frauen im gebärfähigen Alter das Wasser regelmäßig nutzen.

Wechselt der Eigentümer der Anlage, bevor die verlängerte Frist abläuft, gilt eine neue Frist: Sie endet ein Jahr nach dem Eigentumsübergang.

Was sollten betroffene Eigentümer jetzt tun?

- Überprüfen, ob in ihrem Gebäude Bleileitungen verbaut wurden – gegebenenfalls mithilfe eines Fachbetriebs für Sanitärinstallation.
- Umgehend Handwerker beauftragen, wenn Bleirohre oder bleihaltige Teile vorhanden sind.
- Bei Vermietung die Mieter und bei Verkauf zukünftige Käufer umfassend informieren – die Informationspflicht gilt besonders bei gewerblicher Trinkwasserabgabe.
- Gegebenenfalls Fristverlängerung beim zuständigen Gesundheitsamt beantragen (wegen Auslastung des Handwerks oder bei Eigenbedarf).
- Trinkwasser testen lassen, wenn Zweifel bestehen – insbesondere bei Kindern und Schwangeren.

Gedenkorte in Frohnau: Kriegerdenkmal

von Katrin Pollok, Grundbesitzer-Verein

Am nördlichen Ende der Wiltinger Straße befindet sich ein besonderer Ort des Gedenkens, gleich mit mehreren Gedenktafeln. In einer kleinen Grünanlage, in Sichtweite zum Ludwig-Lesser-Park, steht das Kriegerdenkmal. Es wurde 1922 zu Ehren der im Ersten Weltkrieg gefallenen Frohnauer errichtet.

Mit dem Entwurf des Kriegerdenkmals wurde der Architekt Paul Poser beauftragt. Es entstand ein mehrstufiges Denkmal, welches sich nach oben hin verjüngt und durch einen offenen Stahlhelm, der auf Eichenlaub gebettet ist, seinen Abschluss findet.

Der Mittelteil des Denkmals wird an den Ecken von stilisierten Säulen begrenzt und besteht aus Muschelkalk. In diesen Naturstein wurden an drei Seiten die Namen der gefallenen Frohnauer eingemeißelt und, wenn bekannt, auch der Ort des Todes im Ersten Weltkrieg.

An der vierten Seite des Denkmals, der südlichen Seite, die dem Zentrum von Frohnau zugewandt ist, wurde ein Zitat von Theodor Körner eingemeißelt: „Zum Opfertode für die Freiheit und Ehre seiner Nation ist keiner zu gut, wohl aber sind viele zu schlecht dazu. Th. Körner 1813, 1914 -1918“ Dieses Zitat stammt aus einem Brief, den Theodor Körner an seinen Vater schrieb, kurz bevor er in den Befreiungskrieg zog.

Ein kurzer Rückblick verdeutlicht uns erneut, dass mit der Gründung Frohnaus am 07. Mai 1910, die ersten Familien in den waldreichen Norden, vor den Toren Berlins, siedelten. Beim Ausbruch des Ersten Weltkrieges, im August 1914, war Frohnau gute vier Jahre alt und steckte

noch in den „Kinderschuhen“. Doch auch bei den Frohnauern bestand Kriegsbereitschaft und so zogen viele Männer begeistert in den Krieg. Auf dem Denkmal sind zweiundzwanzig Namen zu lesen, von Frohnauern, die für das Vaterland ihr Leben gelassen haben.

Es verwundert nicht, dass die Errichtung des Kriegerdenkmals auf Initiative der Frohnauer Einwohner stattfand und auch von ihnen finanziert wurde. Obwohl 1922 die Eingemeindung von Frohnau in Groß-Berlin offiziell (1920) vollzogen war, befand sich der damalige Platz V, der von Ludwig Lesser bei der Gestaltung der Gartenstadt mit tiefergelegter Grünfläche, die über Stufen zugänglich ist, mit geschnittenen Hecken und Sitzbänken angelegt wurde, noch im Besitz der Berliner Terrain-Centrale. Das war die Immobiliengesellschaft des Fürsten von Donnersmarck. Die BTC stimmte der Aufstellung des Kriegerdenkmals auf diesem Platz zu, und es wurde auf erhöhter Position errichtet.

Ihr MALEREIBETRIEB in FROHNAU

Drbohlav

- Ausführung sämtlicher Maler- u. Tapezierarbeiten
- Fassadenrenovierungen
- Vollwärmeschutz



Hofjägerallee 19 • 13465 Berlin
Tel.: 4 01 71 45 • Fax : 40 63 20 59

Entspanntes Sehen und perfekter Schutz.

Brillengläser für Homeoffice, Schule, Arbeit und Freizeit.

Jetzt Termin vereinbaren für eine individuelle Beratung.



ZEISS Vision Expert

Vermeiden Sie digitalen Sehstress mit der richtigen Brillenglaslösung für Ihren Tätigkeitsbereich. Mit einem zusätzlichen Blaulichtfilter schützen Sie Ihre Augen. Wir zeigen Ihnen, wie das funktioniert.

decker-optic
BRILLEN - CONTACTLINSEN
BERLIN-FROHNAU

hauptstadtoptiker
Ludolfingerplatz 9
Telefon: 030 - 401 28 30
www.decker-optic.de



Die feierliche Einweihung des Denkmals fand, nach einem Gottesdienst, damals ja noch in der Notkirche, der heutigen St. Hildegard Kirche, und einer kurzen Zeremonie, am 17. September 1922 statt.

Nach dem Zeiten Weltkrieg wurde das Denkmal durch Gedenktafeln erweitert. Auf Initiative vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V. wurde 1959 am Sockel eine

Bronzetafel angebracht. Darauf ist zu lesen:

„DEN TOTEN
DES ZWEITEN WELTKRIEGES
ZUM GEDENKEN
DEN LEBENDEN ZUR MAHNUNG“

Um das Zitat von Theodor Körner im Kontext der damaligen Zeit richtig zu deuten, ließ das Bezirksamt

Reinickendorf 1995 oberhalb des Sockels eine zusätzliche Bronzetafel mit folgendem Text anbringen:

„Zum Gedenken an die Kriegsgefallenen des 1. Weltkrieges wählte man bei der Errichtung des Denkmals im Jahre 1922 diesen Spruch des Dichters Theodor Körner (1791-1813), der im Alter von 21 Jahren in den Befreiungskriegen 1813/1815 fiel. Angesichts der Opfer zweier Weltkriege muß diese Inschrift die heute Lebenden zum Nachdenken aufrufen.“

Federführend durch das Museum Reinickendorf und in Zusammenarbeit mit einem Restaurator, einer Künstlerin und Schülern der Carl-Benz-Oberschule wurden 2008, unter dem Motto „Denk mal an Berlin“, umfangreiche Restaurierungsarbeiten an dem Denkmal durchgeführt. Dabei wurden intensive Recherchen betrieben, um die Namen der gefallenen Frohnauer, die im Naturstein nicht mehr lesbar waren, wieder vervollständigen zu können. Auf den vorgesetzten Plexiglasscheiben lassen sich nun die Namen, die Orte und das Zitat von Körner wieder deutlich lesen und ein wichtiger Gedenkort, der in engem Zusammenhang mit der Deutschen Geschichte und der damit verbundenen Entwicklung Frohnau steht, konnte erhalten werden.

Vielleicht verwundert es die Leser der aktuellen Ausgabe „Die Gartenstadt“ im Januar über das Kriegerdenkmal zu lesen, wird den gefallenen Frohnauern doch im November, am Volkstrauertag gedacht. Doch schon zu Beginn des Jahres 2026 möchten wir darauf hinweisen, dass in Frohnau mit Veranstaltungen und Veröffentlichungen der ortsansässige Architekt Paul Poser, der vor 150 Jahren in Zeulenroda geboren wurde, gewürdigt wird. Nicht nur viele schmucke Landhäuser, Villen und andere Bauten sind nach seinen Entwürfen ausgeführt worden, sondern als gelernter Steinmetz hat Paul Poser auch so manches Mal selbst Hand angelegt. Der aufmerksame Betrachter findet auf dem Kriegerdenkmal dazu einen Beweis.

Jetzt informieren:
☎ (030) 406 39 - 101

LIEBEVOLLE UND
QUALIFIZIERTE PFLEGE

- Langzeitversorgung in allen Pflegegraden
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Wohngruppen für Menschen mit Demenz
- Geräumige und komfortable Zimmer
- Eigene Möbel können gerne mitgebracht werden
- Gestalten Sie unseren schönen Garten mit
- Ein Friseur kommt auf Wunsch ins Haus
- Abwechslungsreiches Freizeitprogramm

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Vitanas Senioren Centrum Frohnau
Welfenallee 37-43 | 13465 Berlin
☎ (030) 406 39 -101 | www.vitanas.de/frohnau

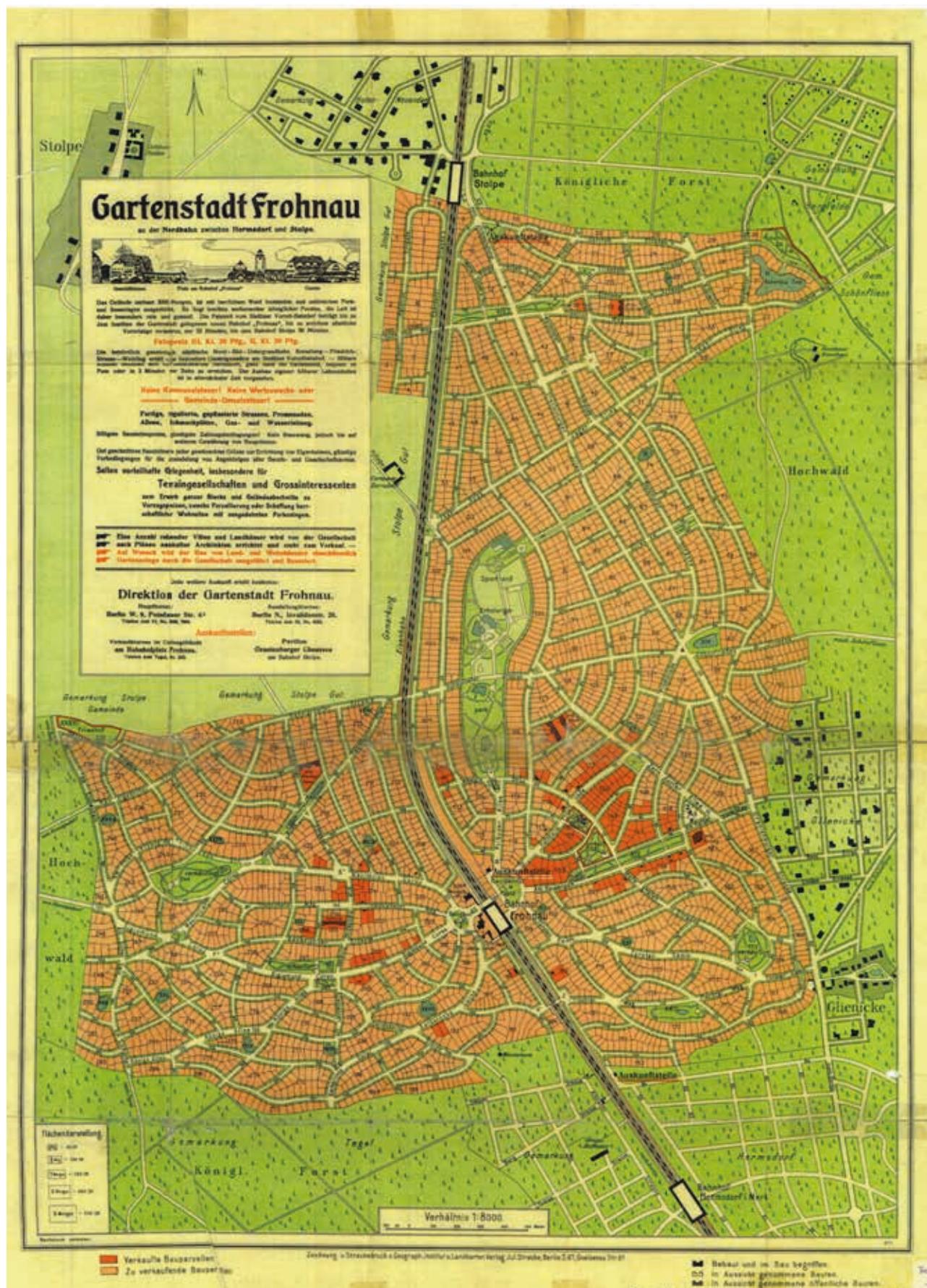
SEIT 1931
IMMER FÜR SIE DA

ELCH-APOTHEKE

Apotheker Dr. Christian Belgardt
Ludolfinerplatz 2 - 13465 Berlin-Frohnau
Tel 030-406328-91 · Fax 030-406328-92
info@elch-apotheke-frohnau.de · www.elch-apotheke-frohnau.de

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit





Hermann Mannkopf entwarf 1929 in der Senheimer Straße ein sachlich gehaltenes Wohnhaus, dessen einfache Kubatur durch einen expressionistisch betonten Eingangsrisalit aus rotem und dunklem Ziegel sowie eine markante Ziegelreihe über der Tür künstlerisch hervorgehoben wird. Dieses Haus wird in der Denkmabegründung als Beispiel eines „konservativen 20er-Jahre“-Stils beschrieben, der Heimatstil und Expressionismus verbindet und trotz der Schlichtheit eine besondere gestalterische Qualität besitzt.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

22. Januar 2026

05. und 19. Februar 2026

ohne Anmeldung jeweils um 18:30 Uhr in der Geschäftsstelle

20. Januar 2026

04. und 18. Februar 2026

nur mit Anmeldung via ZOOM



Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Geschäftsstelle: Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin, Tel. 030.280 82 10 office@gbv-frohnau.de, www.gbv-frohnau.de
Bürozeiten: Montag und Donnerstag von 10:00 bis -13:00 Uhr

1. Vorsitzender: Kai-Peter Breiholdt (k.breiholdt@gbv-frohnau.de)

2. Vorsitzender: Christoph Plachy (c.plachy@gbv-frohnau.de)

Beisitzer: Kerstin Müschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)

Thomas Lindemann(t.lindemann@gbv-frohnau.de)

Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag 2026:

90,00€ (zzgl. 19,20 € (Inland) bzw. 44,40 € (Ausland) bei Postzustellung)

Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06

Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

Impressum „Die Gartenstadt“

Mitteilungsblatt des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
Herausgeber: Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.,
Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin Tel. 030/280 82 10, Fax 97 00 56 50, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
Verantwortlich: Kai-Peter Breiholdt
Layout: Christoph Plachy, Titelbild: Rüdesheimer Str.
Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe bzw. Fotos zu veröffentlichen bzw. zu kürzen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Redaktion und nur unter Angabe des Quellenverzeichnisses.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft
Grundbesitzer-Verein Frohnau

Beratung rund um Ihre Immobilie für 90,- €/Jahr!



Rechtsberatung:
RA Kai-Peter Breiholdt
030.201 44 840
k.breiholdt@gbv-frohnau.de



Bauberatung:
Dierk Mumm
030.40 10 91 88
dierk-mumm@t-online.de



Immobilienberatung:
Dirk Wohltorf
030.401 33 46
immobilien@wohltorf.com



Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft GmbH
030.880 97 80
kanzlei@avis-team.de

Redaktionsschluss für die Februar-Ausgabe: 23. Januar 2026

Dienstleistungen und Geschäfte

Augenoptik

sichtwechsel® Inh. Till-Eric Dietzler, Augenoptikermeister, Zeltinger Platz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 03 567, frohnau@sichtwechsel-berlin.de, www.sichtwechsel-berlin.de

decker-optic® Inh. Andreas Heinreich, Ludolfingerplatz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 28 30, info@decker-optic.de, www.decker-optic.de

Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel

Dachdeckerei Heinemann GmbH, Schloßstr. 32, 13467 Berlin-Hermsdorf
Büro: Landsberger Straße 141, 12623 Berlin, Tel. 030.404 31 40,
Fax 030.405 78 852, Mobil 0174.186 94 76

Dachdeckerei Mann GmbH, Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030.499 88 9-0, Fax 030.499 88 9-30

Gerhard Borchert Baustoff-Fachhandel GmbH
Seidelstraße 31, 13509 Berlin, Tel. 030.435 604 -0

Fernsehen-Rundfunk

Fernseh-Krohn, Inh. Jens Prillwitz, Fernseh-, Rundfunk- und Elektro-Geräte
Kabelanschlüsse, Sat-Anlagen, Reparatur-Eildienst, Eigene Werkstatt
Minheimer Straße 31, 13465 Berlin-Frohnau, Tel. 030. 404 19 61

Sanitäre Anlagen

Stephan Merkle, Sanitärtechnik, Benekendorffstraße 50
13469 Berlin-Waidmannslust, Tel. 030.401 34 33

Malerarbeiten

Drbohlav Malereibetrieb, sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Fassadenrenovierung, Vollwärmeschutz, Hofjägerallee 19, 13465 Berlin, Tel. 030.401 71 45

Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

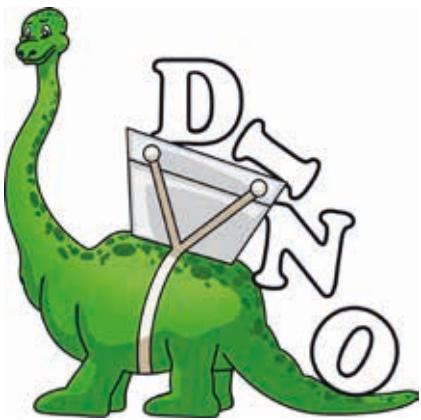
Raumausstattermeister Dekorateure

Raumausstattung Malmström, Polstermöbelaufbereitung, Auslegware, Dekorationsanfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice, Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.

DINO

Containerdienst



Container von 1 cbm bis 40 cbm

Containerdienst

- 1cbm bis 40 cbm Container
- Selbstlader
- Sonderabfallentsorgung
- Schüttgütertransport

Papiertonnen

für Privat und Gewerbe
120, 240 und 1.100 Liter Tonnen



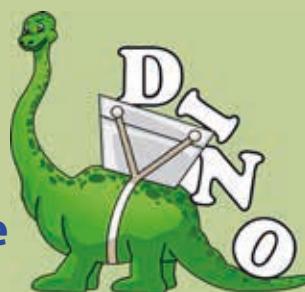
Gewerbeabfalltonnen
240 und 1.100 Liter Tonnen

Recyclinghof Wittenau Abfallannahme Berlin Nord Wittenau

Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.
Montag bis Freitag von 07:00 bis 17:00 Uhr, Samstag von 09:30 bis 13:30 Uhr

Tel 030/430 94 03
Fax 030/461 61 66

info@dino-container.de



Mirastr. 35
13509 Berlin

www.dino-container.de