

DIE GARTENSTADT

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



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Paul Poser und Heinrich Straumer in Frohnau:	
QR-Tafeln an Bauten von Poser und Straumer montiert	S.4
Keine Pflicht zu drei Angeboten	S.5
Erinnerung an eine historisch wertvolle Grabfigur:	
Hinweistafel auf dem Friedhof Hainbuchenstraße	S.6
Zeltinger Platz wieder eröffnet	S.8
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
Wohnungsmarkt unter Druck	S.18
Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern	S.19
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

das Poser/Straumer Jahr nimmt Fahrt auf. In den vergangenen Ausgaben konnten Sie schon einiges über das segensreiche Wirken der beiden Architekten in Frohnau lesen. Nunmehr haben der Grundbesitzer-Verein und der Bürgerverein begonnen, einzelne Häuser in der Gartenstadt mit Hinweistafeln zu versehen – natürlich in Absprache mit den Eigentümern. Diese Tafeln enthalten einen QR-Code, über den Sie dann interessante Einzelheiten zu dem Gebäude erhalten können. Außerdem bieten wir für interessierte Mitglieder und Frohnauer Besichtigungstouren an, in denen die Häuser vorgestellt werden und natürlich Fragen gestellt werden können. Näheres lesen Sie in dieser Ausgabe ab Seite 4.

Die mutmaßlichen Diebe der Grabmalfigur einer weiblichen Trauerfigur der Grabstätte Richard Lohmann auf dem Friedhof an der Hainbuchenstraße sitzen

mittlerweile vor Gericht. Über den Diebstahl hatten wir Sie in unserer Ausgabe vom Juni 2023 informiert. Ob das Gericht die Angeklagten verurteilt, bleibt abzuwarten. Die Figur ist leider verschollen, aber wer weiß – vielleicht gibt es ja noch ein Geständnis. Über all das informiert Sie unser Redaktionsmitglied Dr. Michael Jansen ab Seite 6.

Erfreulich: Die Arbeiten am Zeltinger Platz sind beendet und die Fläche strahlt wieder in voller Schönheit. Im Mai fand die Abnahme durch das Bezirksamt statt und die Übergabe an die Frohnauer – und ihre Gäste. Davon berichtet unsere Heimatforscherin und Stadtführerin Katrin Pollock auf Seite 8.

Eine schöne Sommer- und Ferienzeit für Sie und viel Spaß beim Lesen.

Ihr Kai-Peter Breiholdt



grundbesitzerverein_frohnau

online Mitglied werden!



Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassaden-
anstriche- und Putze, Betonsanierung, Voll-
wärmeschutz, 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



WIR VERMITTELN FROHNAU

Der Platzhirsch -
seit 1997 in Frohnau:
Direkt zwischen Ludolfingerplatz
und Zeltinger Platz.

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin
+49 (0) 30 401 33 46

www.frohnau-immobilien.de
#wirvermittelnfrohnau

www.wohltorf.com
#platzhirsch



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN FROHNAU

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
- ★★★★★ Jacasa (4,8/5,0)
- ★★★★★ ImmoScout24 (4,9/5,0)
- ★★★★★ Immowelt (5,0/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)

(171 Kundenbewertungen Stand 03/2026)



Paul Poser
(1876-1940)



Heinrich Straumer
(1876-1937)

Paul Poser und Heinrich Straumer in Frohnau:

QR-Tafeln an Bauten von Poser und Straumer montiert

von Carsten Benke und Christoph Plachy



Im Jahr 2026 feiern der Bürgerverein in der Gartenstadt Frohnau und der Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau die 150. Geburtstage zweier prägender Architekten der Gartenstadt Frohnau: Heinrich Straumer und Paul Poser. Ihre Werke prägen das Ortsbild von Frohnau bis heute mit weit über hundert Landhäusern, Einfamilien-

Nun startet die nächste Phase des Jubiläumsjahres.

Am 29. Mai begann die Anbringung von Informationsschildern an herausragenden Bauten der beiden Architekten. Vertreter der Vorstände beider Vereine sowie teils auch Eigentümer und Bewohner waren bei diesem Auftakt dabei, unter anderem vor dem Haus Thiedig von Straumer im Edelhofdamm, dem Landhaus Berger von Poser im Fischgrund und dem Landhaus Franke ebenfalls von Poser in der Wahnfriedstraße.

Alle Schilder sind mit QR-Codes versehen, die auf die neue Informationswebseite führen:

www.gartenstadt-frohnau.de

häusern, Siedlungen, Geschäfts- und Funktionsbauten.

Im Rahmen des Jubiläumsjahres möchten die Vereine das Werk dieser beiden Baumeister einer breiten Öffentlichkeit präsentieren und deren Bedeutung für die Gartenstadt hervorheben.

Bereits im April und Mai fanden mehrere Führungen zu bedeutenden Bauten der Architekten statt. Eine Artikelreihe in der „Gartenstadt“ des Grundbesitzer-Vereins und im Newsletter des Bürgervereins stellt seit Januar Lebensläufe und einzelne Bauwerke ausführlich vor.

Die ersten der über 20 Schilder sind bereits montiert und weitere Schilder folgen.

Bis Oktober werden weitere öffentliche Führungen und Vorträge zu Werken der Architekten in Frohnau folgen.

Der Höhepunkt des Jubiläumsjahres wird am 19. September 2026 eine festliche Veranstaltung im Centre Bagatelle sein, die vom Verein Kulturhaus Centre Bagatelle e.V. unterstützt und mitorganisiert wird.

Alle Termine und weitere Informationen finden Sie auf der Webseite.

Wohnen Sie auch in einem Haus von Paul Poser oder Heinrich Straumer? Wollen Sie auch bei unserer Schilder-Aktion dabei sein? Dann melden Sie sich gerne bei einem der Vereine. Kosten entstehen nicht. Die Schilder werden beschädigungsfrei angebracht und auf Wunsch zum Jahresende wieder entfernt. Alle Aktivitäten sind



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



mit dem Bezirksamt abgesprochen. Die Arbeitsgruppe der Vereine erarbeitet einen Text über Architektur und Geschichte für alle Bauten.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme an: vorstand@buergerverein-frohnau.de oder office@gbv-frohnau.de.

Keine Pflicht zu drei Angeboten

von Luisa Peitz, Haus und Grund

Beschlussgrundlagen in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

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

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

Ein einziges realistisches Angebot kann genügen

Der BGH wies diese Sichtweise nun zurück: Eine starre Pflicht zur Einholung mehrerer Angebote besteht nicht. Entscheidend sei allein, ob die Wohnungseigentümer auf

einer ausreichenden Tatsachengrundlage entscheiden. Wie diese im Einzelfall aussieht, hängt von den konkreten Umständen ab. Auch ein einzelnes Angebot kann genügen – beispielsweise bei einfachen Standardmaßnahmen, bei Unternehmen, mit der die GdWE bereits sehr positive Erfahrungen gemacht hat oder wenn zeitnah gehandelt werden muss. Ebenso kann die fachliche Einschätzung eines Sachverständigen, Architekten oder Fachplaners zu einem Angebot eine ausreichende Grundlage zur Meinungsfindung bilden. Hinzu kommt: In der Praxis fehlen gerade bei speziellen Gewerken oft geeignete Vergleichsanbieter. Weiter kann eine Beauftragung entfernter An-



**BEIN
MALEREI**

www.bein-malerei.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





bieter schon aufgrund von Anfahrtskosten offensichtlich unwirtschaftlich sein. In solchen Fällen liegt es nahe, auf ein einzelnes, realistisches Angebot zurückzugreifen und dieses fachkundig überprüfen zu lassen.

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

Erleichterung für die Praxis

Die Entscheidung bringt vor allem Klarheit und dürfte die Praxis spürbar entlasten. Denn auch wenn sich in vielen Verwaltungen und Lehrbüchern die „Drei-Angebote-Regel“ etabliert hatte, war sie rechtlich nie zwingend vorgegeben.

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

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

Erinnerung an eine historisch wertvolle Grabfigur: Hinweistafel auf dem Friedhof in der Hainbuchenstraße

von Dr. Michael Jansen, Grundbesitzer-Verein Frohnau



Im Juni 2023 berichteten wir über die gestohlene Grabmalfigur einer sitzenden weiblichen Trauerfigur (*Sitzende Trauernde*) der Grabstätte Richard Lohmann rechts neben der Friedhofskapelle des Friedhofes an der Hainbuchenstraße („*Metalldiebe auf dem Friedhof Frohnau in der Hainbuchenstraße, Erhaltenswerte Trauerfigur gestohlen*“, Die Gartenstadt 2023/Juni, S. 17).

Nach zahlreichen Diebstählen von u.a. Bronzestatuen, Reliefplatten und Zaunteilen aus öffentlichen Parks und Friedhöfen steht mittlerweile seit Ende April ein Ehepaar vor dem Berliner Landgericht. Der 68-Jährige und seine 63 Jahre alte Frau sollen rund 40 Kunstobjekte gestohlen oder das Diebesgut von bislang unbekanntem Tätern erworben haben. Mitangeklagt ist ein 56-Jähriger, der gestohlene Skulpturen erworben haben soll. Die Anklage lautet auf gewerbsmäßigen Diebstahl sowie gewerbsmäßige Hehlerei.

Seit 2018 soll das Ehepaar mit bislang unbekanntem Mittäter beschlossenen haben, Kunstobjekte hauptsächlich von Friedhöfen zu stehlen und anschließend gewinnbringend zu verkaufen. Betroffen sind neben Friedhöfen in Berlin, auch Friedhöfe in Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg. Auch die Sitzende Trauernde vom Friedhof in der Hainbuchenstraße soll unter diesen Kunstobjekten sein. Schon letztes Jahr konnte das Landeskriminalamt Berlin einige Plastiken wieder an die rechtmäßigen Eigentümer zurückgeben.

Auf Initiative des Grundbesitzer-Vereins wurde nun eine Hinweistafel aufgestellt, die an die Grabfigur und ihre Bedeutung erinnern soll. Das Straßen- und Grünflächenamt Reinickendorf hat das Projekt unterstützt und hat die Aufstellung der Tafel vor Ort unternommen. Die Hinweistafel hat folgende Fotos und Text.

Seit Jahren ist es trauriger Alltag auf Friedhöfen in ganz Deutschland, dass Metalldiebe nicht einmal vor der letzten Ruhestätte haltmachen. Trauerfiguren, Grabkreuze, Grablaternen, metallene Schmuckelemente und anderes mehr werden von den Grabstellen entwendet, als Buntmetall verkauft und eingeschmolzen. Der Schaden durch die Diebstähle ist hoch, der Schaden an den Grabstellen oftmals noch höher. Das Ganze ist pietäts- und rücksichtslos. Ganz zu schweigen vom Verlust an historischem Kulturgut, der nicht mehr wiederhergestellt werden.

Die Grabfigur Sitzende Trauernde war die einzige ihrer Art auf dem Friedhof an der Hainbuchenstraße und dürfte auch auf den übrigen Friedhöfen Berlins nicht mehr häufig vorkommen. Sie ist in der Publikation des Landesdenkmalamtes Berlin, Gartendenkmale in Berlin, Friedhöfe, Beiträge zur Denkmalpflege in Berlin 27, aus dem Jahr 2008 aufgeführt.



Fotos: © Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Grabanlage Richard Lohmann

Grabmalfigur: Sitzende Trauernde (beschreibender Titel)
Künstler und Gießerei: unbekannt
Entstehung/Material: um 1913, vermutlich Bronze
Maße: vermutlich Lebensgröße
Auftraggeber: Familie Lohmann

Richard Lohmann (1861-1913) war Fabrikbesitzer und Mitinhaber der 1848 gegründeten Metallwarenfabrik „Ebel & Lohmann“ mit Standort in der Freienwalder Straße 35-38 in Berlin-Gesundbrunnen. Lohmann hatte als einer der ersten Ansiedler der 1910 gegründeten Gartenstadt Frohnau einen Wohnsitz im Barbarossakorso, der heutigen Welfenallee.

hörigen zu verstehen, sondern als sinnbildliche Darstellung der allgemeinen Trauer. Der Stil entspricht den historisierenden Einflüssen mit Nähe zu Klassizismus, Jugendstil und Naturalismus. Im Motiv der Trauernden wurden die Vorstellungen von idealer Weiblichkeit verdichtet, eng verbunden mit der Vorstellung vom „sanften“ Tod.

Im April 2023 wurde auf dem Friedhof in der Hainbuchenstraße der Messing- und Bronzeschmuck einiger erhaltenswerter Grabdenkmale gestohlen, darunter die Plastik der Grabstätte Lohmann. Es handelt sich um eine weibliche Figur aus Bronze, die vor dem Hintergrund der Muschelkalksteinwand der Grabanlage in sitzender Haltung eingefügt war.

Durch die Körperhaltung der Figur, den Kopf auf den linken Arm gestützt, den Blick gesenkt und den rechten Arm auf die Grabeinfassung aufgelegt, entsteht der Eindruck von Trauer und Niedergeschlagenheit und gleichzeitig der Eindruck von Schönheit und Anmut.

Weibliche Trauerfiguren gehören zu den beliebtesten Grabplastiken der Kaiserzeit zwischen der Reichsgründung 1871 und dem Ende des bürgerlichen Zeitalters nach dem Ersten Weltkrieg.

Bei der Trauernden handelt es sich um ein besonders würdevolles und seltenes Kunstwerk dieser Gattung.

Diese Figuren charakterisieren im 19. Jahrhundert einen tiefgreifenden Wandel im Umgang mit Trauer, Tod und Endlichkeit. Die Figur ist nicht als Abbild einer konkreten weiblichen Ange-

Die Aufstellung der Tafel, die an die Grabfigur und ihre Bedeutung erinnern soll, erfolgt auf Initiative des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V., der auch die Kosten für die Gestaltung und den Druck der Tafel übernommen hat. Das Straßen- und Grünflächenamt Reinickendorf unterstützt das Projekt und hat die Installation der Tafel vor Ort übernommen.

Zeltinger Platz wieder eröffnet

von Katrin Pollok, Grundbesitzer-Verein



Genau zur richtigen Zeit, im schönen Monat Mai, wurde unser Zeltinger Platz wieder freigegeben. Die offizielle Eröffnungsfeier, bei der symbolisch ein Band durchgeschnitten wurde, fand am 12. Mai 2026 statt. Die Bezirksbürgermeisterin Emine Demirbüken-Wegner und der Stadtrat für Ordnung, Umwelt und Verkehr Sebastian Pieper hielten eine Rede und bedankten sich bei allen Betei-

ligten, die an der Sanierung des Platzes mitgewirkt haben und lobten die gute Zusammenarbeit aller Gewerke.

Der Zeltinger Platz, der ursprünglich Cecilienplatz hieß, wurde 1909/10 vom Gartenarchitekten Ludwig Lesser geplant und ist mit seiner Pergola prägend für die Gartenstadt Frohnau.

 **Park
Apotheke**

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

 **Ludolfinger
Apotheke**

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

Bleiben Sie gesund!

www.apotheken-frohnau.de

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK

Installateurmeister

BÄDER

GASANLAGEN

HEIZUNGEN

Tel. 401 34 33 / 401 78 55

Fax 401 20 11

ERNEUERUNGEN

REPARATUREN

Seit August 2024 fanden unter der sachkundigen Leitung des Amtsleiters Sascha Braun die umfangreichen Arbeiten zur denkmalgerechten Grundsanierung unseres östlichen Schmuckplatz statt. Die Stützen der Pergola, aus einem Eisenbetonkern mit Vorsatzbeton, wurden fachgerecht ausgebessert um wieder Standsicherheit zu garantieren und die weißen Streben unbedenklich tragen zu können. Zuvor musste die Holzkonstruktion nach historischem Vorbild vollkommen neu gefertigt werden. Das hochwertige Lärchenholz wurde in der JVA Tegel fachgerecht zugeschnitten und bearbeitet, sorgfältig imprägniert und mit weißer Spezialfarbe gestrichen. Die Montage vor Ort erfolgte durch Mitarbeiter des Straßen- und Grünflächenamtes. Auch die in die Jahre gekommene Brüstung und Treppenanlage wurden aufwendig saniert.

Im Bereich der Gehwege und der Pergola wurde das kleinteilige Bernburger Pflaster nach historischem Vorbild verlegt und wertet damit den Zeltinger Platz einmal mehr auf.

Die Bepflanzung am Zeltinger Platz erfolgte nach historischem Vorbild und berücksichtigte die Schonung der Aufbauten, vor allem der Pergola. Denkmalgerecht erfolgte die fachkundige Planung durch die Garten- und Landschaftsarchitektin Katrin Lesser, der Ur-Enkelin von Ludwig Lesser. In enger Abstimmung mit Herrn Braun und seinem Team wurden mehr als 4 000 Pflanzen und Sträucher fachgerecht gesetzt. Dazu zählen 18 Kletterrosen und 16 Clematis, die an Rankhilfen aus Edelstahl emporwachsen können. Die Beete vor der Pergola und entlang der Wege wurden üppig mit mehr als 1 600 bienenfreundlichen Bodendecker Rosen in gelb und rot bepflanzt. Liguster Heckenpflanzen, die mit Waldsteinia, der Teppich-Golderdbeere, umpflanzt wurden, geben dem Platz einen Rahmen. Die in Kugelform geschnittenen 43 Eiben, in drei verschiedenen Größen, sind ein optisches Highlight und verleihen dem Schmuckplatz eine Einzigartigkeit.

Die zehn neuen, weißen Holzbänke in verschiedenen Bereichen laden dazu ein, den fertiggestellten Zeltinger Platz zu genießen. Die wahre Pracht der Blumen wird sich erst im nächsten Jahr zeigen, wenn alle Pflanzen gut angewachsen sind und mit ihren unzählig vielen Blüten uns erfreuen werden.

Bei einer Investition von knapp 1 Million Euro, inkl. der Sanierung des Rechteckwasserbeckens am Ludolfingerplatz, bleibt zu hoffen, dass eine Wertschätzung des umfangreich sanierten Zeltinger Platzes von den Frohnauern und unseren Gästen erfolgt und wir uns alle ge-

meinsam auch zukünftig daran erfreuen können. Die dringend notwendigen Sanierungsarbeiten am Ludolfingerplatz werden fortgesetzt.

Übrigens, für die bauliche Gestaltung der Stützpfeiler, Treppenanlage und Brüstung war zur damaligen Zeit der Architekt Paul Poser verantwortlich.



GAMINGBRILLEN

FÜR SCHNELLERE REAKTIONEN

sichtwechsel®
Zweimal in Berlin.
Berlin-Frohnau & Prenzlauer Berg
www.sichtwechsel-berlin.de

**Jetzt Termin
einfach online
vereinbaren.**

Fassade & Fenster

A modern, two-story house with a prominent living wall on the left side. The living wall is covered in dense green foliage and small purple flowers, illuminated from below. The house features large glass windows and a balcony with a glass railing. The interior lights are on, and the sky is a deep blue with some clouds. The foreground shows a garden with a wooden path and a pond with lily pads.

Themen

Fassadentrends

Klimafassaden

Fenster

Rollläden und Fensterläden



Foto: Roman Babakin/stock.adobe.com

FASSADENTRENDS

Visitenkarte im Wandel

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

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

War die Fassade früher in erster Linie ein funktionales Bauteil zum Schutz vor Witterungseinflüssen, steht sie heute zunehmend im Zeichen der Nachhaltigkeit. Neben bewährten Wärmedämm-

verbundsystemen rücken zunehmend ökologische Materialien in den Fokus von Bauherren und Planern. Besonders der Rohstoff Holz erlebt in diesem Zusammenhang eine bemerkenswerte Renaissance. Was lange Zeit vor allem im Einfamilienhausbau verbreitet war, findet inzwischen auch bei Mehrfamilienhäusern und größeren Bauprojekten Anwendung.

Renaissance von Holz

Moderne Holzfassaden überzeugen nicht nur durch ihre natürliche Optik und angenehme Haptik, sondern auch durch ihre gute CO₂-Bilanz. Dank technischer Weiterentwicklungen in der Verarbeitung und Oberflächenbehandlung sind Holzfassaden heute deutlich langlebiger, widerstandsfähiger und pflegeleichter als noch vor einigen Jahren – und damit eine attraktive Alternative zu konventionellen Lösungen.

Darüber hinaus setzen sich recycelte und recyclingfähige Materialien in der Fassadengestaltung zunehmend durch.

Faserzementplatten, wiederverwertete Metalle oder mineralische Putze überzeugen dabei nicht nur durch ihre gute Ökobilanz, sondern auch durch ihre Vielseitigkeit in der Gestaltung. Unterschiedliche Oberflächenstrukturen, Farben und Formate eröffnen zahlreiche architektonische Möglichkeiten.

Materialien im Wandel

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

>>>

Mut bei der Gestaltung

Optisch zeigt sich ein klarer Trend zu mehr Individualität. Natürliche Farbtöne wie Sand, Grau oder Erdfarben dominieren, werden jedoch zunehmend mit kräftigen Akzenten kombiniert. Auch Materialmix ist gefragt: Holz trifft auf Metall, Putz auf Glas. Auf diese Weise entstehen lebendige und zugleich zeitgemäße Fassadenbilder.

Naturfassaden und Begrünung

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

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

Energie erzeugende Fassaden

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

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

Smarte und adaptive Systeme

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

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



Foto: Fotoshlick/stock.adobe.com

KLIMAFASSADEN

Gebäudehülle mit Klimaeffekt

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

Klimafassaden stehen für einen Wandel im Bauen: Die Gebäudehülle ist nicht mehr nur Schutzschicht, sondern wirkt aktiv auf das Innen- und Außenklima ein. Sie trägt dazu bei, Hitzeperioden abzumildern, Energieverbräuche zu senken und das Wohnumfeld aufzuwerten. Ob durch Begrünung, intelligente Verschattung, spezielle Schichtaufbauten oder integrierte Technik – Klimafassaden verbinden Gestaltung, Komfort und Klimaschutz.

Klimafassaden basieren auf Konstruktionen, die gezielt auf klimatische Einflüsse reagieren oder diese positiv beeinflussen. Dazu gehören etwa hochgedämmte und hinterlüftete Aufbauten, Fassaden mit integrierter Verschattung, Doppelfassaden mit Luftzirkulation, Gebäudehüllen mit eingebauter Energiegewinnung sowie Natur- und begrünte Fassaden. Ziel ist es, die Temperatur im Gebäude zu regulieren, sommerliche Überhitzung zu vermeiden, Feuchtigkeit sicher abzuleiten und gleichzeitig die Umweltbelastung zu reduzieren. Klimafassaden sind damit ein wichtiger Bestandteil zukunftsfähiger und resilienterer Gebäude – sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Gute Luft dank Begrünung

Einen besonderen Stellenwert hat dabei die Begrünung. Natur- und Begrünungsfassaden verbinden Architektur mit Vegetation und schaffen eine zusätzliche Schutzschicht vor Sonneneinstrahlung, Wind und Regen. Pflanzen kühlen durch Verdunstungseffekte, verschatten die Außenwand, verbessern die Luftqualität und schützen die dahinterliegende Bausubstanz vor UV-Strahlung und starken Temperaturwechseln. Andere Klimafassaden setzen vor allem auf den gezielten Einsatz von Materialien und Schichtaufbauten: Gut gedämmte, hinterlüftete Fassaden reduzieren Wärmeverluste im Winter und verhindern Hitzestau im Sommer, ohne dass ständig Klimageräte laufen müssen. In Verbindung mit großen, gut geplanten Fensterflächen und passenden Verschattungselementen entsteht so ein ausgewogenes Zusammenspiel von Tageslicht, Wärmeeintrag und Behaglichkeit.

Klimafassaden im Neubau

Für Eigentümer stellt sich die Frage, wann sich eine Klimafassade lohnt. Besonders interessant ist sie für Gebäude in Regionen

Foto: Anna Klimchuk/stock.adobe.com



mit zunehmenden Hitzeperioden, für stark sonnenexponierte Fassaden und für Immobilien, bei denen eine Sanierung ansteht. Im Neubau lassen sich Klimafassaden von Anfang an in das Energiekonzept integrieren: Fassadenaufbau, Verschattung, Lüftung und gegebenenfalls Begrünung oder Photovoltaik können dann optimal aufeinander abgestimmt werden. Im Bestand bietet sich die Umsetzung vor allem an, wenn Putz, Dämmung oder Fenster ohnehin erneuert werden müssen und zusätzliche Funktionen wie Verschattung, Lüftungsebenen oder partielle Begrünung mitgeplant werden können.

Klimafassaden gibt es in unterschiedlichen technischen Ausprägungen. Relativ einfach umzusetzen sind hochgedämmte, hinterlüftete Fassaden mit geeigneter Außenschale, etwa aus Holz, Faserzement oder Metall, die den Wärmeschutz verbessern und Feuchtigkeit sicher abführen. Eine Stufe weiter gehen Fassaden mit festen oder beweglichen Verschattungselementen, etwa Lamellen, Schiebeläden oder vorgesetzten Screens. Sie reduzieren den solaren Wärmeeintrag im Sommer und lassen im Winter gezielt Sonne ins Gebäude. Besonders aufwendig, aber sehr leistungsfähig sind Doppelfassaden, bei denen zwischen innerer und äußerer Schicht eine Luftzirkulation stattfindet und die in Kombination mit Lüftungstechnik Wärme puffern, Schall dämpfen und den Energiebedarf reduzieren können.

Komplexer als die Klassiker

Allerdings sind Klimafassaden in der Regel komplexer als klassische Fassadenaufbauten und erfordern eine sorgfältige Planung und Abstimmung der einzelnen Komponenten. Lüftungswege, Feuchte-, Brand- und Schallschutz sowie die Wartung von beweglichen Teilen oder Bepflanzungen müssen von Anfang an berücksichtigt werden. Auch die Kosten liegen meist über denen einer einfachen Standardfassade. Dem stehen jedoch langfristige Einsparungen bei Heiz- und Kühlenergie, eine höhere Behaglichkeit im Gebäude und ein oft deutlich gesteigerter Werterhalt gegenüber, sodass sich die Investition vor allem im hochwertigen Wohnungsbau und bei Gebäuden mit längerer Nutzungsdauer auszahlen kann.

>>>

FENSTER

Echte Hightech-Bauteile

KARIN BIRK
Freie Autorin

Die konkrete Höhe der Kosten variiert stark je nach System, Gebäudegröße und Komplexität. Eine gut gedämmte, hinterlüftete Fassade mit einfacher Verschattung bewegt sich in der Regel deutlich unter den Aufwendungen für eine technisch aufwendige Doppelfassade mit Lüftungstechnik oder ein vollständig begrüntes wandgebundenes System. Hinzu kommen Planungsleistungen und gegebenenfalls höhere Anforderungen an Ausführung und Wartung. Gleichzeitig können Eigentümer aber auch von Förderprogrammen für energetische Sanierung, Klimaanpassung und Stadtgrün profitieren, die einen Teil der Investition abfedern – ein Blick auf aktuelle Angebote von Bund, Ländern und Kommunen lohnt sich daher.

Nachrüstung im Bestand

Im Bestand stellt sich zudem die Frage, wie sich Elemente einer Klimafassade nachrüsten lassen. Häufig bietet es sich an, Schritt für Schritt vorzugehen: zunächst die Verstärkung von Dämmung und Fenstern, anschließend die Ergänzung um außen liegende Verschattung oder Teilbegrünungen an besonders exponierten Fassadenflächen. Auch einzelne Bauteile wie vorgesetzte Balkone mit Pflanzen und Verschattung können den sommerlichen Wärmeschutz deutlich optimieren, ohne die gesamte Fassade umzubauen. Für Eigentümer ist wichtig, frühzeitig zu klären, welche Ziele im Vordergrund stehen: Geht es primär um Energieeinsparung, um Hitzeschutz, um gestalterische Aufwertung oder um ökologische Aspekte wie Biodiversität und Stadtklima? Je klarer die Prioritäten definiert sind, desto passgenauer lässt sich das Konzept einer Klimafassade entwickeln. Eine qualifizierte Beratung durch Architekten, Energieberater oder Fachplaner hilft, eine stimmige Kombination aus Dämmung, Verschattung, Technik und eventuell Begrünung zu finden.

Moderne Fenster sind wahre Alleskönner. Sie sehen nicht nur gut aus, sie bieten auch effizienten Schutz vor Wärmeverlust, UV-Strahlung, Lärm und ungebeten Gästen.

Bei Neubauten oder Sanierungen älterer Häuser stehen immer auch die Fenster im Fokus: Wie sollen sie aussehen? Welche Funktionen sollen sie erfüllen? Was dürfen sie kosten? All dies sind wichtige Fragen, die man am besten mit Fachleuten bespricht. Sie wissen um das Zusammenspiel von Fenster und Rahmen, von Wärmedurchlässigkeit und Heizenergie, von Sonneneinstrahlung und Sonnenschutz.

Seit Längerem geht der Trend zu großen Fenstern. Das wirkt nicht nur modern – gut gedämmte große Glasflächen können im Winter auch die Sonneneinstrahlung nutzen und so den Heizbedarf senken. Je nach Vorliebe und Geldbeutel sind die großen Fenster von breiteren oder schmälere Rahmen umgeben.

Breite Palette an Rahmen

Fensterrahmen werden heute aus Kunststoff, Aluminium, Stahl, Holz oder auch aus einer Kombination aus Holz und Aluminium hergestellt. Dabei sind Kunststofffenster die am häufigsten gewählte Variante. Wie andere Materialien können auch sie heute gut recycelt werden. Bei den Farben dominieren neben Weiß vor allem helle Natur- und gedeckte Töne bis hin zu metallischem Anthrazit. Wer mag, kann aber auch kräftige Farben auswählen. Passend dazu sollte man den Sonnen- und Sichtschutz einplanen. Besonders effektiv sind Rollläden und außen liegende Raffstores.

Immer öfter Dreifachverglasung

Moderne Fenster sind heute durch ihre Wärmedämmgläser und fortschrittliche Rahmen echte Energie- und Hightech-Bauteile. Damit möglichst wenig Wärme verloren geht, empfiehlt sich ein Fenster mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten – dem sogenannten UW-Wert – von 0,95 W (m²K) oder kleiner, was auch die Voraussetzungen für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erfüllt. Nötig ist dafür eine Dreifachverglasung. Eine weitere wichtige Kennzahl für Fenster ist der Lichttransmissionsgrad. Er gibt an, wie viel Tageslicht durch die Fenster in das Innere des Gebäudes gelangt. Dabei gilt: Je höher der Lichttransmissionsgrad, desto heller wirkt der Raum.



Foto: fizkes/stock.adobe.com

Lärmschutz wird wichtiger

Nicht zu vergessen der Schallschutz: Gerade in innerstädtischen Bereichen oder in der Nähe von großen Straßen tragen Lärmschutzfenster zu einem höheren Wohnkomfort bei und beugen gesundheitlichen Schäden vor. Dabei sind die Fenster so gebaut, dass sie die Übertragung der Schallwellen von außen nach innen so stark wie möglich verringern.

Das geschieht über mehrschichtige Verglasungen aus verschiedenen Glasstärken. Ganz wichtig sind dabei Rahmen, die besonders dicht konstruiert sind, um Schallbrücken zu vermeiden, sowie spezielle Dichtungen. Der erzielte Schutz lässt sich an sechs verschiedenen Schallschutzklassen ablesen. Dabei gilt: je höher, desto besser.

Widerstandsklassen beachten

In puncto Sicherheit haben moderne Fenster heute ebenfalls einiges zu bieten. Wer neue Fenster einbaut oder ältere nachrüstet, sollte deshalb Modelle mit Widerstandsklasse RC 2 (RC steht für „resistance class“) oder RC 3 wählen. Je höher die Widerstandsklasse, desto länger benötigt ein potenzieller Einbrecher, um das Fenster oder die Terrassentür zu öffnen.

Widerstandsklasse RC 2 beschreibt ein Fenster, das etwa drei Minuten einem Einbrecher mit leichtem Werkzeug standhält. Solche Fenster sind mit Pilzkopfpapfenbeschlägen, einbruchhemmender Verglasung und mit einem abschließbaren Fenstergriff ausgestattet.

Bei Widerstandsklasse RC 3 haben auch die Glasflächen einen höheren Widerstandswert, sodass Eindringlinge selbst mit einer Brechstange oder ähnlichen Werkzeugen fünf Minuten brauchen, um das Fenster aufzubrechen.

Smarte Fenster für smarte Häuser

Darüber hinaus lassen sich moderne Fenster elektrisch öffnen und schließen. Dies kann über einen Taster an der Wand oder aber über eine App geschehen. So lassen sich Fenster gut in ein Smarthome integrieren. Und beim Verlassen des Hauses oder auch aus der Ferne lässt sich überprüfen, ob tatsächlich alle Fenster geschlossen sind. Im Fensterglas integrierte Glasbruchmelder können zudem Alarm schlagen, wenn ein Fenster gewaltsam geöffnet wird.

Das alles hat seinen Preis. Je nach Anforderungen an moderne Fenster und ihre Rahmen variieren die Kosten deutlich. Es ist deshalb ratsam, verschiedene Angebote von Fachbetrieben einzuholen und zu vergleichen.



Fördermöglichkeiten

Für den Einbau neuer energieeffizienter Fenster gibt es eine staatliche Förderung. Welche Förderung für welche Immobilie passen könnte, zeigt der kostenlose Förderrechner auf der Website des Verbandes Fenster und Fassade. Mehr dazu unter

hausund.co/3PovEtq





ROLLLÄDEN UND FENSTERLÄDEN

Einbruchschutz und optische Aspekte im Fokus

SUSANNE SPECKTER
Freie Autorin

Foto: WAREMA

Roll- und Fensterläden sorgen für Privatsphäre in den eigenen vier Wänden, schützen vor Einbrechern und sind außerdem ein prägendes Element der Fassadengestaltung.

Ob Fensterläden oder Rollläden zum Einsatz kommen, ist nicht nur eine Frage der Funktionalität, sondern maßgeblich eine Frage der Optik und der baulichen Möglichkeiten. Handelt es sich um einen Neubau, wird der Rollladenkasten idealerweise im Fenstersturz verbaut. Er ist also von außen nicht sichtbar und somit Bestandteil der Außenfassade.

Existieren in Bestandsbauten bereits Einbaurolläden, können sie natürlich im Zuge einer Modernisierung gegen neue Modelle ausgetauscht werden. Allerdings sollte man prüfen, ob der Rollladenkasten ausreichend gedämmt ist. Gerät bei unzureichender Dämmung warme Raumluft in den kalten Kasten, bildet sich Kondenswasser und es kann zu Schimmel und Fäulnisbildung kommen.

Ist ein Fensteraustausch geplant, eignen sich sogenannte Aufsatzrollläden zur Nachrüstung. Sie werden als Einheit mit dem Fenster montiert und gehen keine Verbindung mit der Fassade ein. Wer einen Rollladen ohne Fenstertausch montieren lassen möchte, entscheidet sich für den Vorbaurollladen. Die Rollladenkästen werden außen an der Fassade montiert, sind also sichtbar und haben einen relativ großen Einfluss auf das ästhetische Erscheinungsbild des Gebäudes. Optisch weniger auffällig dagegen ist die Montage auf dem Fensterrahmen. Allerdings verkleinert der Kasten das Sichtfeld des Fensters, da er von innen zu sehen ist.

Widerstandsklassen geben Auskunft über den Einbruchschutz

Waren früher Rollläden aus Holz üblich, sind diese Modelle heutzutage eher ein Nischenprodukt. Sehr verbreitet sind nunmehr Systeme aus Aluminium und

Kunststoff. Kunststoffrollläden bieten einen geringeren Einbruchschutz als solche aus Aluminium, da sich das Material leichter verbiegen lässt. Aluminium ist aufgrund seiner höheren Dichte in der Regel schwerer als technische Kunststoffe, dadurch ist es robuster und sorgt für einen effizienteren Einbruchschutz.

Wichtig ist nicht nur die Wahl des Materials, sondern auch die Art der Montage, um Einbrechern das Leben schwer zu machen. Einbruchhemmende Rollläden werden in drei Widerstandsklassen angeboten. Je nach Ausführung können beispielsweise Hochschiebesicherungen, verstärkte Führungsschienen oder Rollpanzer aus steifen Stäben Einbrecher abhalten. Die Zeiten, in denen Rollläden noch per Gurt bedient wurden, sind passé. Ob Zeitschaltuhr, die Steuerung über eine App oder eine Smart Home-Lösung – heute übernimmt der Motor die Kraftarbeit. Abgesehen davon sorgen zudem Funktionen wie Anwesenheitssimulation oder – je nach Witterung – das automa-

tische Ein- und Ausfahren der Rollläden für Komfort und Sicherheit.

Solarstrom und integrierte Insektenschutzgitter

Solarbetriebene Modelle nutzen Sonnenenergie. Der Vorteil: Bei einer Nachrüstung entfällt das Verlegen einer Stromleitung. Dank eines Akkus, der nur bei Bedarf Energie abgibt, funktioniert die Mechanik auch bei Dunkelheit. Manche Hersteller integrieren sogar ein Insektenschutzgitter in die Konstruktion, das unabhängig vom Rollladen ausgefahren werden kann. „Sogenannte jalousierbare Rollläden gehören zu der innovativsten Entwicklung auf dem Markt. Sie verbinden die Vorteile der klassischen Rollläden mit den Vorteilen von Jalousien“, erklärt Frank Wigger vom technischen Kompetenzzentrum des Bundesverbandes Rollläden + Sonnenschutz e. V. „Im geschlossenen Zustand punkten alle Vorteile einer Rollladenlösung. Durch die Jalousiefunktion können aber auch zusätzlich Licht- und Luftdurchlässe geöffnet werden.“

Innovative Technologie auch bei Fensterläden

Eine Alternative zu Rollläden sind Klapp- oder Schiebeläden. Sie erzeugen mediterranes Flair und verleihen der Fassade damit eine starke Aussage. Neben den klassischen Klapppläden aus Holz sind Modelle aus Kunststoff und Aluminium auf dem Markt. Sowohl die

Füllung der einzelnen Elemente als auch die Farbgebung nehmen großen Einfluss auf die Optik der Fassade. Helle Farbtöne haben den Vorteil, dass sie sich bei intensiver Sonneneinstrahlung weniger stark erwärmen als Modelle in dunklen Farben, zudem bleichen sie weniger aus. Seit einigen Jahren erobern motorisierte Fensterläden sowie Smarthome-Lösungen den Markt. Das System lässt sich per Knopfdruck, ferngesteuert oder über eine App bedienen. „Schließen in hohen Geschossen die Bewohner und Bewohnerinnen die Fensterläden manuell, empfehlen wir aus Sicherheitsgründen stattdessen den Einsatz von Schiebepart statt Klapppläden. Noch sicherer sind natürlich elektrisch gesteuerte Modelle“, rät Fachmann Frank Wigger.



Tipp

Wer im Zuge eines Fenstertauschs oder einer Fassadendämmung auch alte Rollläden erneuern oder den Rollladenkasten dämmen lässt, kann unter Umständen von staatlichen Förderungen profitieren. Denn solche Maßnahmen gelten als sinnvolle Ergänzung zur energetischen Sanierung und können je nach Vorhaben über entsprechende Programme bezuschusst werden. Wichtig ist allerdings, dass die Förderung in der Regel vor Beginn der Maßnahme beantragt wird. Mehr unter

hausund.co/4bf03BI



Foto: WAREMIA

Wohnungsmarkt unter Druck

von Jakob Grimm, Haus & Grund

Warum die Stimmung privater Vermieter kippt

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

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

Wirtschaftliche Lage unter Druck

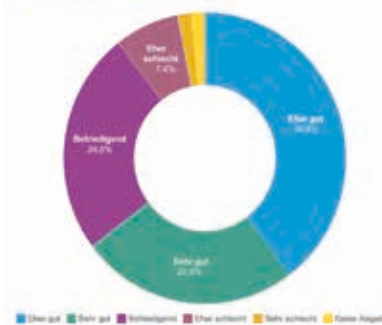
Besonders deutlich zeigt sich die angespannte Situation bei der wirtschaftlichen Lage der Vermieter. Bereits im Vergleich zum Vorjahr berichten deutlich mehr Eigentümer von einer Verschlechterung als von einer Verbesserung ihrer finanziellen Situation. Auch für die kommenden Monate erwarten viele keine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

Modernisierung und gesetzliche Anforderungen dazu führen, dass die Erträge sinken und/oder notwendige Investitionen zurückgestellt werden.

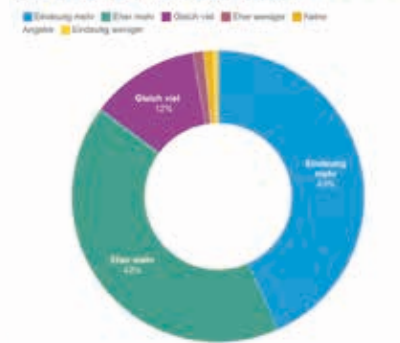
Mieten und Kosten entwickeln sich auseinander

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

Wie beurteilen Sie Ihre derzeitige Vermietungssituation?



Werden Sie zukünftig durch die Regulierungsbedingungen wahrscheinlich eher mehr oder weniger beim Vermieten belastet?



Regulierung als wachsender Belastungsfaktor

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

Seidler
PHYSIO THERAPIE
Gesundheit im Gleichgewicht

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

Manuelle Therapie

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

Hausbesuche - Termine für Berufstätige

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

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

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

☎ (030) 4 04 19 39
Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin

Mieterperspektive ergänzt das Bild

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

Fazit

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

Die Datenbasis

Insgesamt haben sich rund 1.400 private Vermieter an der Befragung beteiligt. Diese Fallzahl ist ausreichend groß, um belastbare und aussagekräftige Ergebnisse zur aktuellen Stimmungslage, zu Erwartungen sowie zu wahrgenommenen Belastungen privater Vermieter in Deutschland abzulei-



Entspanntes Sehen und perfekter Schutz.

Brillengläser für Homeoffice, Schule, Arbeit und Freizeit.

Jetzt Termin vereinbaren für eine individuelle Beratung.

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.

hauptstadtoptiker®

decker·optic
BRILLEN · CONTACTLUSEN
BERLIN · FROHNAU

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

ten. Demgegenüber fällt die Stichprobe aufseiten der Mieter mit rund 150 Befragten deutlich kleiner aus. Die Ergebnisse der Mieterbefragung sind daher als erste Indikation zu verstehen, erlauben aber noch keine belastbaren allgemeingültigen Aussagen.

Ladeinfrastruktur in Mehrfamilienhäusern

von Corinna Kodim, Haus & Grund

Bis zu 2.000 Euro Zuschuss pro Stellplatz

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

Ziel des Förderprogramms ist es, Lademöglichkeiten für die Bewohner der rund 20 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Zu diesen Wohnungen gehören fast 9 Millionen Stellplätze. Insgesamt stehen 500 Millionen

Euro Fördervolumen bereit. Grundvoraussetzung für eine Förderung ist, dass mindestens sechs Stellplätze zum Objekt gehören und nicht bereits eine gesetzliche Pflicht zum Nachrüsten von Ladeinfrastruktur nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) besteht.

Wer wird gefördert?

Das Förderprogramm richtet sich vor allem an

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

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

Was wird gefördert?

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

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

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

Wie gestalten sich die Konditionen?

Je nach Ausstattung sind folgende pauschale Zuschüsse je Stellplatz erhältlich:

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

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

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

Wie beantrage ich die Förderung?

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

Alle Informationen zum Programm und zur Antragstellung finden sich unter:

www.laden-im-mehrparteienhaus.de



Vitanas

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

Fernseh-Krohn

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

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau

☎ **4041961** *nach wie vor...*

SEIT 1931

IMMER FÜR SIE DA

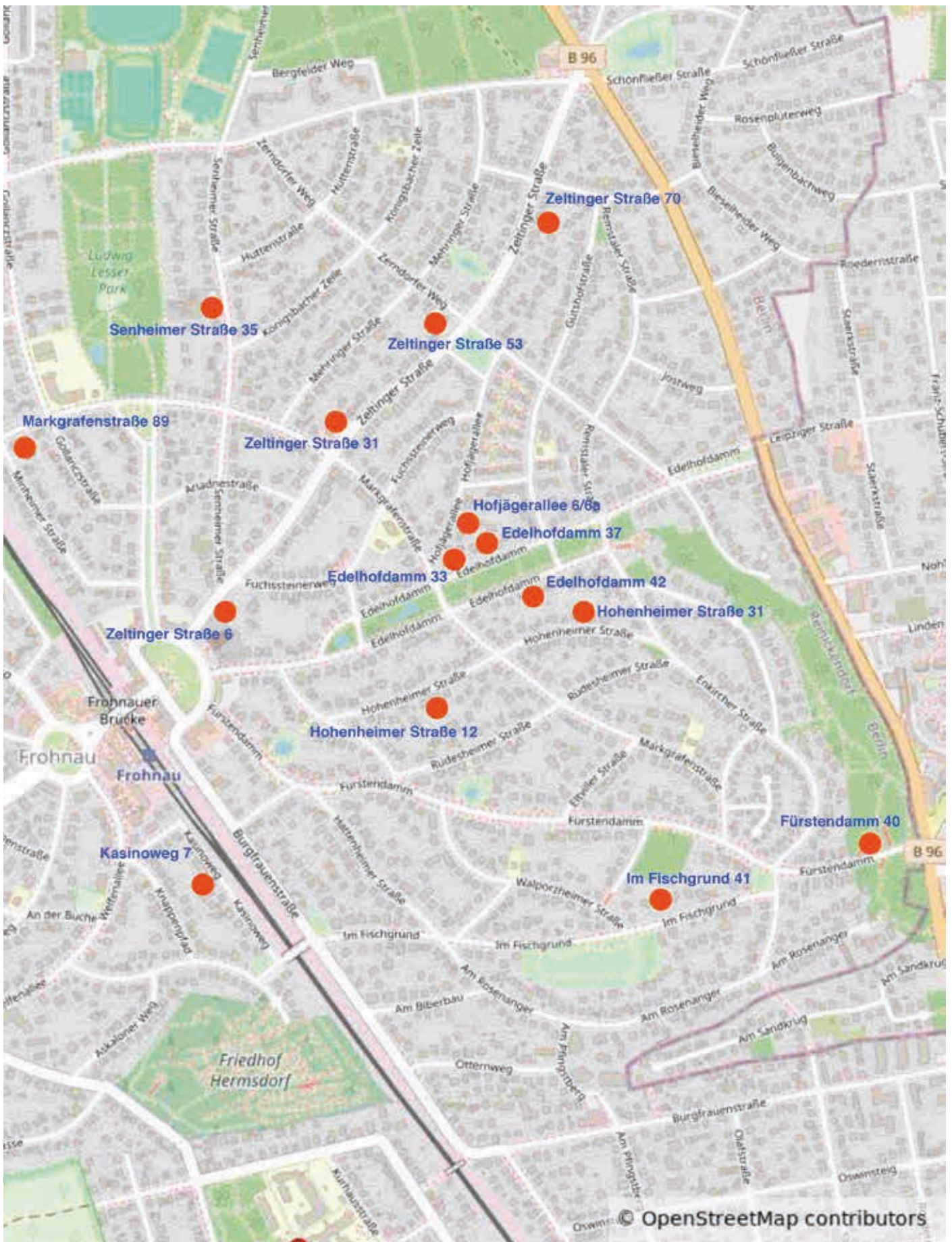


ELCH-APOTHEKE

Apotheker Dr. Christian Belgardt

Ludolfingerplatz 2 - 13465 Berlin-Frohnau
Tel 030-406328-91 · Fax 030-406328-92
info@elch-apotheke-frohnau.de · www.elch-apotheke-frohnau.de

Frohnau: Übersicht Tafeln mit QR-Code (1)





Das 1911 für den Bauunternehmer Gustav Behrendt errichtete Landhaus in Frohnau ist ein typisches Beispiel der frühen Siedlungsphase mit Remise und Teepavillon. Besonders hervorgehoben werden die exponierte Lage, die gediegene Gestaltung im englisch geprägten Landhausstil sowie der weitgehend original erhaltene Zustand von Innenraum und Grundriss. Über die Architekten Naumann & Schmidt ist kaum etwas bekannt, außer dass sie aus Charlottenburg stammten.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

25. Juni 2026

09. Juli 2026

ohne Anmeldung jeweils um 18:30 Uhr
in der Geschäftsstelle

01. und 08. Juli 2026

12. und 26. August 2026

nur mit Anmeldung via ZOOM



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: Zeltinger Straße
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.

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 Mueschenich (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

Redaktionsschluss für die Juli-Ausgabe: 22. Juni 2026



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft
Grundbesitzer-Verein Frohnau



Rechtsberatung:

RA Kai-Peter Breiholdt

030.201 44 840

k.breiholdt@gbv-frohnau.de



Immobilienberatung:

Dirk Wohltorf

030.401 33 46

immobilien@wohltorf.com



Bauberatung:

Dierk Mumm

030.40 10 91 88

dierk-mumm@t-online.de

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



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 Heinrich, 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

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