

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:	
Verlorene Bauten von Paul Poser und Heinrich Straumer (Teil 1)	S.4
Mietrechtpaket II verunsichert private Vermieter	S.8
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
Mehr Wahlfreiheit, aber auch mehr Risiken	S.18
Der 140. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland:	
Eigentum im Fokus	S.19
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

in den vergangenen Ausgaben haben wir Ihnen viele Informationen über das segensreiche Wirken der Architekten Poser und Straumer in den Gründerjahren von Frohnau nahegebracht. Das ehemalige Umspannwerk von Heinrich Straumer ist uns heute als "Transformator" am Fürstendamm bekannt. In den Komplex war ursprünglich eine schindelgedeckte hölzerne Fußgängerbrücke integriert. Im Jahre 1944 fiel sie einem Brand zum Opfer und wurde nicht wieder aufgebaut. Über diese und andere Leerstellen in der Gartenstadt können Sie ab Seite 4 den informativen Beitrag von Dr. Carsten Benke lesen.

In diesem Zusammenhang auch gerne der Hinweis, dass die zweite Lieferung der von uns entworfenen QR-Tafeln für Poser/Straumer Häuser gerade geliefert wurden und zeitnah an den entsprechenden Häusern angebracht werden sollen. Eine Übersicht dazu finden Sie auf Seite 21.

Über den Zentralverbandstag unseres Bundesverbandes in Saarbrücken hatte ich im letzten Heft schon kurz berichtet. Einen ausführlichen Bericht finden Sie in diesem Heft auf Seite 19. Es war eine ermutigende Veranstaltung, die von der Ministerpräsidentin des Saarlandes, Anke Rehlin-

ger, eröffnet wurde. Sie berichtete den Delegierten stolz, dass sie schon lange Mitglied eines Hauses und Grund Vereines im Saarland ist. Dazu muss man vielleicht wissen, dass die sog. Eigentumsquote im Saarland bei etwas über 70 % liegt. Am anderen Ende dieser Skala steht Berlin, dass seit Jahrzehnten zwischen 13 und 15 % dümpelt. Auf einen Regierenden Bürgermeister, der sich stolz zu seiner Haus und Grund Mitgliedschaft bekennt (und entsprechende Politik macht), wird man also vergeblich warten.

In Berlin und im Bund gehen derweil die Angriffe auf private Eigentümer weiter. Das verunsichert mehr und mehr "Kleinvermieter". Eine Sonderauswertung im Rahmen der Vermieterbefragung 2026 von Haus & Grund Deutschland zeigt: Viele private Vermieter sehen darin erhebliche Eingriffe in ihre Handlungsspielräume – mit möglichen Folgen für das Wohnungsangebot. Näheres auf Seite 8. Lachender Dritter werden möglicherweise die institutionellen Investoren wie Vonovia sein, denen die überforderten Privateigentümer ihre Wohnungen andienen. Deren Freude wird aber auch nicht von langer Dauer sein, denn - geht es nach Grünen und Linken - werden sie in der kommenden Legislaturperiode enteignet. Oder juristisch genauer: Vergesellschaftet.

Jetzt aber trotzdem erst einmal viel Spaß beim Lesen
Ihr Kai-Peter Breiholdt.

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



DIE IMMOBILIEN
UNTERNEHMER.

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)

Paul Poser und Heinrich Straumer in Frohnau:



Heinrich Straumer
(1876-1937)

Verlorene Bauten von Paul Poser und Heinrich Straumer (Teil 1)

von Carsten Benke, Bürgerverein

Der Kunstkritiker Karl Scheffler bemerkte bereits 1910, Berlin sei „dazu verdammt, immerfort zu werden und niemals zu sein“. Die Geschichte der Hauptstadt mit ihren zahllosen Abrissen, Kriegszerstörungen, der Teilung, Kahlschlagsanierung und den immer neuen Phasen von Wiederaufbau und Umgestaltung scheint diese Einschätzung zu bestätigen.

Für Frohnau gilt diese Beobachtung jedoch nur eingeschränkt. Die Gartenstadt präsentiert sich bis heute als weitgehend geschlossenes städtebauliches Ensemble. Die auf Grundlage des Bebauungsplans von 1910 entstandenen Straßenräume, Plätze und Landhäuser vermitteln den Eindruck einer nahezu unversehrten Siedlungsanlage. Kontinuität dominiert: Viele der prägenden Bauten aus der Gründungszeit sind erhalten geblieben und machen Frohnau zu einem der geschlossensten Vorortquartiere Berlins.

Gleichwohl blieb auch Frohnau nicht von Verlusten verschont. Kriegseinwirkungen, Brände, Umbauten und Abrisse haben im Laufe der Jahrzehnte eine Reihe bedeutender Gebäude verschwinden lassen.

Im Jubiläumsjahr anlässlich der 150. Geburtstage der beiden prägenden Frohnauer Architekten Heinrich

Straumer und Paul Poser konnten zahlreiche ihrer erhaltenen Bauwerke in Texten, Ausstellungen, Führungen und durch QR-Tafeln vorgestellt werden. Weniger bekannt sind hingegen jene Gebäude, die nicht mehr existieren oder deren ursprüngliche Gestalt nur noch fragmentarisch überliefert ist.

Zu diesen verlorenen Bauten zählen einige der bedeutendsten Werke Straumers und Posers. Manche sind durch historische Fotografien und die heimatkundliche Literatur weiterhin im kollektiven Gedächtnis präsent, andere hingegen nahezu vollständig in Vergessenheit geraten.

Verbrannt – Die Feuerwache von Heinrich Straumer

Die erste Frohnauer Feuerwache an der Remstaler Straße gehörte zu den frühesten Funktionsbauten der Gartenstadt. Sie wurde 1910/11 nach Plänen von Heinrich Straumer im Auftrag der Berliner Terrain-Centrale des Fürsten Donnersmarck errichtet. Der langgestreckte Holzbau mit Reetdach und markantem Steigturm beherbergte die 1910 gegründete Freiwillige Feuerwehr. Im hallenartigen Erdgeschoss waren die Fahrzeuge und Geräte untergebracht, die für den Brandschutz der entstehenden Siedlung benötigt wurden. Die Freiwillige Feuerwehr besteht bis heute und ist damit die älteste kontinuierlich bestehende Institution Frohnas.

Die Feuerwache lag in unmittelbarer Nähe weiterer zentraler Einrichtungen der Berliner Terrain-Centrale (B.T.C.), darunter Forsthaus, Gutshof sowie Remisen- und Arbeiterwohnhaus. Gemeinsam bildeten sie ein heute weitgehend vergessenes Ensemble früher Funktionsbauten der jungen Gartenstadt.

Im November 1941 wurde das Gebäude durch einen Brand zerstört, der vermutlich durch einen überhitzten Ofen ausgelöst worden war. Bereits 1942 erfolgte ein Wiederaufbau auf den erhaltenen Grundmauern, jedoch in deutlich vereinfachter Form. Auf den charak-

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



teristischen Turm wurde verzichtet, so dass Straumers ursprünglicher Entwurf nur noch eingeschränkt nachvollziehbar ist. Originale Bausubstanz dürfte sich kaum noch im heutigen Bau befinden.

Die Nutzung als Feuerwache endete 2024 mit dem Umzug der Feuerwehr in die neue Wache an der Senheimer Straße. Die Zukunft des Gebäudes ist unklar; im Bebauungsplan ist das Grundstück weiterhin als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Verbrannt: Die Brücke am Umspannwerk von Heinrich Straumer

Der heute als „Transformator“ bekannte Bau am östlichen Rand der Gartenstadt Frohnau gehört zu ihren ältesten erhaltenen Gebäuden. Er wurde vermutlich bereits 1907/08 – nach anderen Angaben 1911/12 – als Umspannwerk errichtet, um die damals geplante Gartenstadt über eine Überlandleitung mit Elektrizität zu versorgen. Der Architekt Heinrich Straumer verlieh dem technischen Zweckbau eine burgartige Fassadengestaltung, die dem Gebäude eine repräsentative Wirkung verlieh.

In den Komplex war ursprünglich eine schindelgedeckte hölzerne Fußgängerbrücke integriert, die eine durchgehende Wegeführung über die Hügelkette an der Grenze zu Glienicke ermöglichte. Brücke und Umspannwerk bildeten gemeinsam einen markanten Ortseingang von der historischen preußischen Chaussee (heutige Bundesstraße 96) in die neu entstehende Ortsmitte Frohnau. Die Gestaltung der Brücke erinnerte an traditionelle, holzüberdachte Flussübergänge in Süddeutschland und der Schweiz sowie an sächsische und thüringische Dachbrücken.

1919 wurde im Transformatorenhaus nach einem Entwurf von Paul Poser eine Wohnung eingebaut. Ein Brand zerstörte 1944 die Brücke, die später nicht wieder aufgebaut wurde. Auch das Umspannwerk selbst erlitt schwere Schäden und wurde anschließend nur vereinfacht wiederhergestellt.

Nach langem Leerstand erfolgte zwischen 2012 und 2016 der aufwendige Umbau zu einer Veranstaltungs-



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

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





stätte mit integrierter Wohnung und Gästeappartements. Heute finden dort regelmäßig Konzerte, Lesungen und andere kulturelle Veranstaltungen statt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, jedoch erinnert eine Informationstafel an seine ursprüngliche Funktion und an den Baumeister Straumer.

Kriegszerstört: Das Doppelwohnhaus Kleffner-Kreideweiss

Frohnau blieb im Zweiten Weltkrieg zwar von flächenhaften Zerstörungen verschont, doch einzelne Bombentreffer und die Kämpfe während der Schlacht um Berlin führten zu schmerzlichen Verlusten. Besonders gravierend war die Zerstörung des Kasinogebäudes von Gustav Hart und Alfred Lesser, an dessen mehrfachen Umbauten Paul Poser beteiligt gewesen war. Es brannte im April 1945 beim Einmarsch der Roten Armee vollständig nieder.

Auch mehrere Bauten Heinrich Straumers wurden durch Bomben beschädigt oder zerstört. Ob es sich dabei um ungezielte Notabwürfe alliierter Flugzeuge auf dem Rückflug handelte oder ob einzelne militärische Ziele im Berliner Norden – etwa Flakbeobachtungsposten, Flakstellungen oder die Bahnanlagen – gezielt anvisiert wurden, lässt sich heute nicht eindeutig klären.



Ein besonders bedauerlicher Verlust war das Landhaus Kleffner-Kreideweiss, eines der ungewöhnlichsten Wohnhäuser Straumers in Frohnau. Als Doppelhaus stellte es eine architektonische Besonderheit dar: Die beiden Bauherren – der Kupferstecher Wilhelm Kleffner und der Rechnungsrat Kreideweiss – beauftragten Straumer gemeinsam mit einem symmetrisch wirkenden, aber funktional getrennten Bau. Kleffner bewohnte den größeren linken Teil mit zwei Giebeln, Kreideweiss den rechts vorgelagerten Gebäudeteil.

Nach außen erschien das Haus wie ein großzügiges Einfamilienhaus mit durchgehender Fassade. Die seitlich angeordneten Eingangstüren traten kaum in Erscheinung. Bemerkenswert war die moderne, vollständig schmucklose Fassadengestaltung – eine bewusste Reduzierung der sonst oft heimatstilnahen, handwerklich betonten Details Straumers.

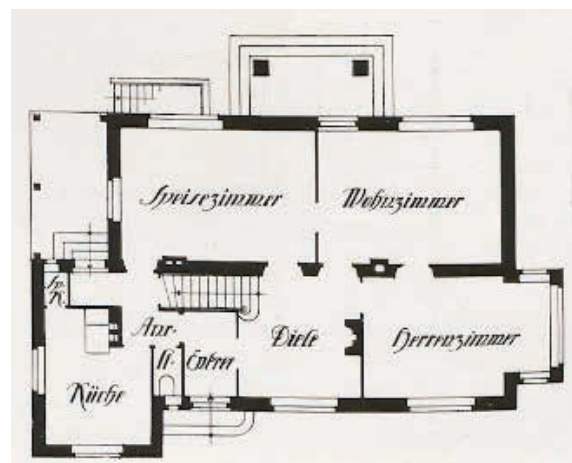
Das Gebäude wurde im Krieg durch eine Luftmine zerstört. Nach mündlicher Überlieferung soll die Mine ursprünglich für Flakstellungen am Berliner Stadtrand bestimmt gewesen sein; das Flugzeug habe sie auf dem Rückflug abgeworfen, um Gewicht zu sparen. Der Treffer gilt als besonders tragisch, da sich im Haus angeblich eine Hochzeitsgesellschaft aufhielt. Es soll mehrere Todesopfer gegeben haben, und die Explosion richtete erhebliche Schäden in der Umgebung an.



Auf dem Grundstück entstanden später zwei – durch ein weiteres Gebäude auf einem Hammergrundstück ergänzt sogar drei – voneinander unabhängige Neubauten. Der ursprüngliche Bau Straumers ist vollständig verloren.

Haus Prof. Hartmann

Am Maximilianorso, unmittelbar neben dem bis heute erhaltenen „Landhaus Prof. Hesse“ von Straumer, stand ursprünglich ein weiterer Bau des Architekten: das „Landhaus Prof. Hartmann“ von 1911/12. Beide Gebäude bildeten ein kleines Ensemble früher Frohnauer Reformarchitektur.



Die erhaltenen Abbildungen des Hauses Prof. Hartmann zeigen die typischen Merkmale von Straumers Frühwerk: verputzte Fassaden, kleinteilige Sprossenfenster und eine plastische, harmonisch proportionierte Baukörpergestaltung. Diese Elemente entsprechen genau jenen Gestaltungsprinzipien, die Straumer in zahlreichen Frohnauer Landhäusern anwandte. Die zeitgenössische Fachliteratur lobte die „Raumkomposition“ des Hauses. Eine Besonderheit ist der markante vorkragende Gartenzugang unter einem hölzernen Giebel.

Soweit bekannt, wurde das Haus Hartmann durch einen Bombentreffer beschädigt und später in stark veränderter Form wiederaufgebaut. Der heute an dieser Stelle stehende Bau weist keine erkennbaren Bezüge mehr zum ursprünglichen Entwurf Straumers auf.

(Fortsetzung in der nächsten Ausgabe).

**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

Mietrechtpaket II verunsichert private Vermieter

von Matthias zu Eicken, Haus und Grund

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

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

Schonfristzahlung

Besonders kritisch bewerten die Befragten die geplante Ausweitung der Schonfristzahlung. Mieter sollen künftig einmalig auch eine ordentliche Kündigung durch Nachzahlung abwenden können. 68,5 Prozent der Vermieter sehen darin eine starke oder sehr starke Einschränkung.

Betroffen ist damit ein Kernbereich des Mietverhältnisses: die Durchsetzbarkeit von Zahlungsansprüchen.

Mietpreisbremse

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

Indexmieten

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

Möbliertes Wohnen

Kleinere Marktsegmente wie möbliertes Wohnen und Kurzzeitvermietung betreffen zwar nicht die Mehrheit der privaten Vermieter, können für einzelne Anbieter

Rechtsberatung für Mitglieder jetzt auch online möglich!



Termine:

08. Juli von 18:30 bis 19:30 Uhr

12. August von 18:00 bis 19:00 Uhr

26. August von 18:00 bis 19:00 Uhr

09. September von 18:00 bis 19:00 Uhr

23. September von 18:00 bis 19:00 Uhr



Haus & Grund*

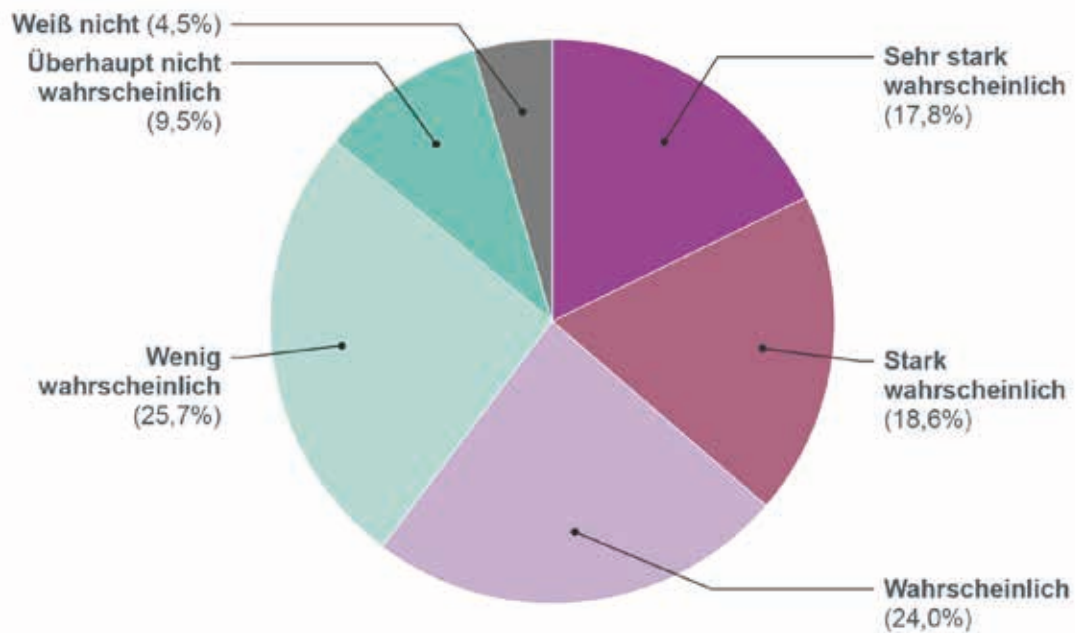
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Grundbesitzer-Verein Frohnau



Unsere Mitglieder können zu diesen Zeiten einen 15 minütigen Beratungstermin vereinbaren. Hierzu ist unbedingt eine Anmeldung erforderlich. Dies ist über den QR-Code oder über unsere Homepage unter <https://www.hausundgrund.de/verein/berlin-frohnau/terminvereinbarung> möglich. Nach erfolgreicher Anmeldung erhalten Sie dann rechtzeitig den Zugangslink via ZOOM.

Sechs von zehn Vermietern denken über Rückzug nach

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



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

aber spürbare Folgen haben. Beim möblierten Wohnen erwarten rund 18 Prozent starke oder sehr starke Auswirkungen. Bei der Kurzzeitvermietung geben 48,8 Prozent an, dass dieses Segment für sie überhaupt keine Rolle spielt, weitere 16,3 Prozent messen ihm wenig Bedeutung bei. Gleichzeitig rechnen rund 19 Prozent mit starken oder sehr starken Einschränkungen.



Foto: Jens Ollermann

Fazit

„Das Mietrechtspaket II trifft private Vermieter nicht nur punktuell. Vor allem die Summe der geplanten

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



SONNENBRILLEN

FÜR UV-SCHUTZ, WENN'S DRAUF AN KOMMT



sichtwechsel®

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

Jetzt Termin
einfach online
vereinbaren.



Versicherung und Finanzen

Themen

Gebäude- und Hausratversicherung
Elementarschadenversicherung
Bausparen und Vermögensvorsorge
Sanierungskredit



GEBÄUDE- UND HAUSRATVERSICHERUNG

Zwei Policen, zwei Perspektiven

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin



Foto: Muhammad_Safuan/stock.adobe.com

Das eigene Zuhause ist nicht nur Lebensmittelpunkt, sondern für viele auch der wichtigste Vermögenswert, den sie besitzen. Umso schwerer wiegt es, wenn sich etwa Wasserschäden, Brände oder Einbrüche ereignen.

Weil solche Vorkommnisse schnell teure Konsequenzen haben können, ist ein passender Versicherungsschutz wichtig. Gebäude- und Hausratversicherungen helfen dabei, das eigene Hab und Gut zuverlässig abzusichern.

Beide Versicherungsformen greifen ineinander, unterscheiden sich jedoch deutlich in dem, was sie abdecken. Die Gebäudeversicherung schützt die Substanz der Immobilie selbst, also alles, was fest mit dem Haus verbunden ist. Dazu zählen Wände, Dach, Fenster, fest verbaute Küchen oder Heizungsanlagen. Klassische Schäden, bei denen die Gebäudeversicherung zum Tragen kommt, werden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel verursacht. Kommt es beispielsweise zu einem Rohrbruch, übernimmt die Versicherung die Kosten für Reparatur und Wiederherstellung des Gebäudes.

Die Hausratversicherung schützt alles, was sich in der Wohnung befindet und nicht fest eingebaut ist – etwa Möbel, Kleidung, Elektrogeräte oder Wertgegenstände. Einfach gesagt: Sie sichert das ab, was man bei einem Umzug mitnehmen

würde. Kommt es zum Beispiel zu einem Einbruch oder Brand, übernimmt sie die Kosten für den entstandenen Schaden.

Wo die Unterschiede entscheidend sind

Der Unterschied zwischen beiden Versicherungen liegt also in der Abgrenzung zwischen fest verbaut und beweglich. In der Praxis entstehen jedoch oft Grauzonen. Einbauküchen etwa gelten in der Regel als Gebäudebestandteil, während freistehende Möbel dem Hausrat zugeordnet werden. Auch Photovoltaik-Anlagen oder Wallboxen müssen im Zweifel gesondert betrachtet werden, da sie häufig als Teil des Gebäudes gelten, sofern sie fest installiert sind – gleichzeitig können hierfür je nach Tarif oder Nutzung aber auch spezielle Zusatzbausteine oder separate Versicherungen erforderlich sein.

>>>

Ein weiterer Unterschied betrifft die Versicherungslogik. Während die Gebäudeversicherung auf den sogenannten Neubauwert abstellt – also die Kosten, die ein Wiederaufbau aktuell verursachen würde – orientiert sich die Hausratversicherung am Wiederbeschaffungswert der Gegenstände. Ziel ist in beiden Fällen, den Zustand vor dem Schaden möglichst vollständig wiederherzustellen.

Worauf Eigentümer achten sollten

Die Beiträge beider Versicherungen unterscheiden sich je nach Leistungsumfang deutlich: Hausratsversicherungen sind im Allgemeinen etwas günstiger. Sie kosten im Schnitt etwa 35 bis 150 Euro pro Jahr, wobei die Preise je nach Höhe und Umfang des Versicherungsvolumens nach oben und nach unten abweichen können.

Gebäudeversicherungen sind in der Regel teurer. Im Durchschnitt liegen die Beiträge je nach Objekt, Lage und Ausstattung oft im Bereich von rund 200 bis 600 Euro pro Jahr, bei größeren oder teureren Immobilien auch darüber. Wie hoch der Beitrag tatsächlich ausfällt, hängt auch hier von mehreren Faktoren ab: etwa vom Baujahr, der Wohnfläche, dem Wert des Gebäudes, der Region und dem gewünschten Leistungsumfang.

Natürlich sollte man als Eigentümer auf einen guten Preis achten. Viel entscheidender ist jedoch, dass der Versicherungsschutz wirklich zum eigenen Haus oder zur eigenen Wohnung passt. Eine günstige Police bringt wenig, wenn wichtige Risiken nicht abgedeckt sind oder die Versicherungssumme zu niedrig angesetzt ist.

Den richtigen Wert finden

Eine korrekte Wertermittlung ist daher von großer Bedeutung. Wird der Wert der Immobilie zu niedrig angesetzt, droht im Schadenfall eine Unterversicherung, das heißt, mögliche Schäden werden nicht in vollständiger Höhe finanziell ausgeglichen. Moderne Tarife arbeiten hier oft mit pauschalen Quadratmeter-Modellen, die das Risiko einer Unterversicherung reduzieren.

Auch auf den Leistungsumfang sollte man achten. Denn Elementarschäden wie Überschwemmung, Starkregen oder

Erdrutsch sind nicht automatisch in Gebäudeversicherungen enthalten, gewinnen aber angesichts zunehmender Wetterextreme immer mehr an Bedeutung. Wer sein Haus auch gegen solche Naturgefahren absichern möchte, sollte den Elementarschutz daher unbedingt als Zusatzbaustein zur Gebäudeversicherung in Erwägung ziehen.

Auch bei der Hausratversicherung ist es wichtig, dass der Wert des eigenen Besitzes richtig eingeschätzt wird, damit Möbel, Kleidung, Elektrogeräte und andere Gegenstände im Schadenfall ausreichend abgesichert sind. Richtwerte pro Quadratmeter können dabei nur eine erste Orientierung geben. Sie ersetzen aber keine genaue Prüfung des tatsächlichen Hausrats. Am besten erstellt man deshalb vor dem Abschluss einmal eine kurze Bestandsaufnahme des eigenen Hausrats und prüft, ob der gewählte Tarif dazu passt. Insbesondere bei teuren Einzelstücken wie Schmuck, Kunst oder hochwertigen Möbeln sollte man außerdem genau darauf achten, wie hoch die Entschädigungsgrenzen sind. Liegt der Wert einzelner Stücke darüber, sollte man den Schutz etwa durch eine höhere Versicherungssumme oder durch eine gesonderte Absicherung für besonders wertvolle Gegenstände anpassen.

Digital abschließen oder beraten lassen?

Der Abschluss beider Versicherungen ist heute problemlos online möglich. Vergleichsportale und Direktversicherer bieten transparente Tarife, schnelle Abschlüsse und oft günstige Prämien. Für standardisierte Risiken kann das ein effizienter Weg sein.

Gleichzeitig zeigt die Praxis, dass gerade bei Immobilien individuelle Faktoren eine große Rolle spielen: Bauweise, Lage, Ausstattung oder Vorschäden beeinflussen den Versicherungsschutz erheblich. Wer hier falsch entscheidet, merkt das oft erst im Schadensfall. Erfahrene Versicherungsprofis können helfen, Deckungslücken zu identifizieren und komplexe Details verständlich einzuordnen. Insbesondere bei größeren Vermögenswerten oder besonderen Nutzungskonstellationen – etwa vermieteten Objekten – ist professionelle Begleitung weniger Kostenfaktor als vielmehr ein solider Risikopuffer.



ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNG

Absicherung bei Schäden durch Naturgewalten

SUSANNE SPECKTER
Freie Autorin

Der Klimawandel verändert weltweit die Risikolage. Extremwetterereignisse wie Starkregen treten immer häufiger auf und verursachen enorme Schäden an Gebäuden – oftmals sehr viel schneller und kostspieliger als gedacht.

Die Statistik zeigt es: Das Jahr 2024 war das wärmste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnungen im Jahr 1881, und damit steigt das Brandrisiko in den Wäldern und angrenzenden Ortschaften. Gleichzeitig kann die wärmer werdende Luft mehr Wasser aufnehmen – als Folge kommt es in manchen Gebieten häufiger als bis vor einigen Jahren zu Starkregen und in gefährdeten Gebieten zu Überflutungen. Für Wohnungs- und Hauseigentümer bedeutet das, nicht nur durch vorausschauende Planung Schäden zu vermeiden, sondern auch, für einen ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Denn während der Abschluss einer Wohngebäudeversicherung bei Hauseigentümern und Wohnungseigentümern Standard ist, verfügen laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) nur rund 57 Prozent der Eigentümer über eine sogenannte Elementarversicherung gegen Elementarschäden.

Sinnvoll kombinieren

Bei Schäden durch sogenannte weitere Naturgefahren greift die Elementarversicherung, die als Erweiterung oder in Kombination mit der Wohngebäude- oder Hausratversicherung abgeschlossen werden kann. Erst dann sind Schäden durch Überschwemmung, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Schneedruck auf dem Hausdach oder Schäden, die durch Rückstau in Ableitungsrohren entstehen, versichert.

In der Kombination einer Elementarversicherung mit der Hausratversicherung werden Schäden, die an dem Inventar des Hauses entstanden sind, ersetzt. Wer sowohl das Wohngebäude als auch den Hausrat gegen einen Schaden durch Naturgewalten absichern möchte, muss dementsprechend für beide Versicherungen zusätzlich eine Elementarschadenversicherung abschließen.

Versicherungsprämien sind abhängig vom Risikogebiet

Die Konditionen und Versicherungsprämien richten sich bei den meisten Versicherern nach sogenannten Gefährdungsklassen, die nach der statistischen Hochwasser-Häufigkeit gegliedert sind. Dabei werden mittels des Zonierungs-

systems ZÜRS des GDV vier Risikozonen unterschieden. In der ZÜRS-Zone 1 mit geringem Risiko für Hochwasser fällt die Versicherungsprämie dementsprechend geringer aus als bei der Risikozone 4, die eine hohe Gefährdung anzeigt. In jedem Fall ist es wichtig, den Vertrag mit allen Details und Konditionen genau zu prüfen.

In Gebieten mit sehr hoher Gefährdung kann der Abschluss erschwert sein oder mit besonderen Bedingungen einhergehen, etwa höheren Selbstbeteiligungen. Dennoch bieten viele Versicherer auch in solchen Fällen Lösungen an, wenn etwa bestimmte bauliche Schutzmaßnahmen umgesetzt wurden.

Die Kosten für eine Elementarversicherung variieren je nach Lage, Gebäudeart und Leistungsumfang. In Regionen mit geringem Risiko (ZÜRS-Zone 1) liegen die Zusatzkosten häufig im Bereich von etwa 50 bis 150 Euro pro Jahr für ein Einfamilienhaus. In stärker gefährdeten Gebieten können die Prämien deutlich höher ausfallen und mehrere Hundert Euro jährlich betragen.

>>>

BAUSPAREN UND VERMÖGENSVORSORGE

Von wegen Auslaufmodell

KARIN BIRK
Freie Autorin

Wichtig ist, neben dem Preis auch auf Leistungen wie Selbstbeteiligung, Entschädigungsgrenzen und konkrete Schadensdefinitionen zu achten. Ein Vergleich verschiedener Angebote kann helfen, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kosten und Schutz zu finden.

Schadensfälle durch kluge Planung vermeiden

Ideal ist es natürlich, wenn es gar nicht erst zu einem Versicherungsfall kommt und man Risiken vorbeugt, etwa Wasserschäden: Wer auf Nummer sicher gehen möchte, lässt bei einem Neubau oder bei einem Fenstertausch beispielsweise regenundurchlässige Kellerfenster einbauen. Nicht ganz so effektiv, aber durchaus hilfreich: Kellerfenster, die sich nach außen öffnen lassen. So hält ein Fenster dem von außen kommenden Wasserdruck besser stand als ein nach innen zu öffnendes Fenster. Ebenso hilfreich wie gestalterisch ansprechend: eine Dach- oder Fassadenbegrünung. Sie speichert Regenwasser und lässt es langsam wieder verdunsten, zudem vermindert sie im Sommer eine übermäßige Aufheizung der Wohnräume. Überflutungen auf dem Grundstück lassen sich eindämmen, indem die Flächen dort nicht versiegelt werden, sodass das Regenwasser im Erdboden versickern kann.

Bausparen kombiniert Sparen mit Finanzieren und lässt sich nicht nur für den Hausbau oder den Wohnungserwerb einsetzen. Auch Modernisierungen können damit finanziert werden – und das in jedem Alter.

Bausparen hat in Deutschland eine lange Tradition. Immer geht es darum, den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu erfüllen oder Geld für eine Modernisierung beiseitezulegen. Dabei kombiniert ein Bausparvertrag das Sparen mit der Option auf ein späteres zinsgarantiertes Darlehen.

Je nach geplantem Vorhaben legt man dafür beim Abschluss eines Bausparvertrages eine bestimmte Bausparsumme fest, also den Gesamtbetrag, der mit dem Bausparvertrag erreicht werden soll. Wer an den Kauf einer Immobilie denkt, wird dabei in der Regel eine höhere Summe wählen als für eine geplante Sanierung.

Von der anvisierten Bausparsumme werden im Regelfall 40 bis 50 Prozent mit monatlichen Beträgen angespart und von der Bausparkasse verzinst, wobei Bausparverträge allerdings meist relativ niedrige Guthabenzinsen bringen. Erhöht werden kann diese monatliche Summe noch durch staatliche Förderungen (siehe Kasten).

Bessere Planbarkeit durch feste Darlehenszinsen

Ist die sogenannte Ansparsumme erreicht, ist der Bausparvertrag „zuteilungsreif“. Das Geld kann ab jetzt ausbezahlt und zeitgleich nach einer Kreditwürdigkeitsprüfung ein Bauspardarlehen für die übrigen 50 bis 60 Prozent der Bausparsumme in Anspruch

genommen werden. Der Unterschied zu normalen Immobilienkrediten besteht darin, dass schon bei Abschluss des Bausparvertrages der Zins für das spätere Bauspardarlehen bereits feststeht. Die Abzahlung des Kredites ist dank fester Zinsen so besser kalkulierbar.

Zinswende ab 2022 sorgte für Nachfrageboom

Gerade in Zeiten anziehender Immobilienzinsen wollen sich viele Menschen mit einem Bausparvertrag absichern. Oder wie es in der Sprache der Immobilienfinanzierer heißt: In einem deutlich volatileren Zinsumfeld suchen die Anleger nach Planungssicherheit. Dieser Umstand erklärt auch den Nachfrageboom nach Bausparverträgen nach der Zinswende in den Jahren 2022 und 2023, als die Europäische Zentralbank in relativ kurzer



Zeit die Zinsen stark erhöhte. Durch den Nahostkonflikt, erhöhte Inflation und steigende Zinsen könnte das Interesse an Bausparverträgen und ihren garantierten Darlehenszinsen erneut zunehmen.

Bauspardarlehen nur für wohnwirtschaftliche Maßnahmen

Dabei gilt: Wer ein Bauspardarlehen in Anspruch nimmt, muss damit auch wohnwirtschaftliche Maßnahmen finanzieren. Dazu zählen der Bau oder Kauf einer Immobilie sowie der Umbau. Auch Modernisierungen gehören dazu. Wer also den Einbau neuer Fenster plant oder das Badezimmer altersgerecht umbauen will, wer sein Haus über kurz oder lang energetisch sanieren möchte, an eine Solaranlage, bessere Dämmung oder eine neue Heizung denkt, kann dies auch über ein Bauspardarlehen finanzieren.



Foto: zephyr_p/stock.adobe.com

Daneben lässt sich das Darlehen auch als Anschlussfinanzierung für einen Immobilienkredit nutzen.

Alternativen zum Darlehen möglich

Für den Fall, dass sich die individuellen Pläne vorerst ändern, kann das angesparte Geld ganz oder teilweise ausbezahlt werden. Bei einer Teil auszahlung kann die Bausparsumme erhalten bleiben und das Darlehen möglicherweise später genutzt werden. Man kann aber auch auf das Darlehen verzichten und sich das angesparte Guthaben ausbezahlen lassen. Allerdings wird die Abschlussgebühr dabei in der Regel nicht erstattet. Und da diese meist bei 1 bis 1,6 Prozent der gesamten Bausparsumme liegt, sollte dieser Schritt gut überlegt sein.

Ein Bausparvertrag ist daher nicht in jedem Fall die beste Lösung. Sinnvoll ist er vor allem dann, wenn bereits absehbar ist, dass in einigen Jahren eine Immobilie gekauft, gebaut oder modernisiert werden soll und man sich dafür schon heute einen festen Darlehenszins sichern möchte. Wer hingegen flexibel bleiben will oder das Geld vor allem renditeorientiert anlegen möchte, sollte prüfen, ob klassische Spar- oder Anlageformen nicht besser passen. Denn durch die oft niedrigen Guthabenzinsen und die Abschlussgebühr ist der finanzielle Vorteil eines Bausparvertrages nicht automatisch gegeben.



Staatliche Förderung

Früh abgeschlossen kann ein Bausparvertrag beim Vermögensaufbau helfen. Dies gilt insbesondere dann, wenn man von staatlichen Förderungen profitiert. Diese ist aber grundsätzlich an eine wohnwirtschaftliche Nutzung gebunden.

So gibt es beispielsweise für alleinstehende Personen mit einem zu versteuernden Einkommen von maximal 35.000 Euro unter bestimmten Voraussetzungen eine staatliche Wohnungsbauprämie in Höhe von 10 Prozent der Einzahlungen oder maximal 70 Euro pro Jahr. Der Betrag erhöht sich für Verheiratete und Familien mit Kindern.

Darüber hinaus gibt es eine Arbeitnehmer-Sparzulage von 9 Prozent bei einem zu versteuernden Einkommen von maximal 40.000 Euro. Genutzt werden kann auch die Eigenheimrente oder auch Wohn-Riester als staatliche Zulage in Höhe von 175 Euro als Grundzulage, wenn die Immobilie selbst genutzt wird. Mit dem Altersvorsorgereformgesetz soll ab 2027 eine höhere Eigenheimrente bei weniger bürokratischem Aufwand zur Verfügung stehen.



Foto: Karin & Uwe Annas/stock.adobe.com

SANIERUNGSKREDIT

Wertsteigerung auf Raten

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Ein Sanierungskredit ist für viele Eigentümer ein zentrales Instrument, um den Wert ihrer Immobilie zu erhalten oder sogar zu steigern. Ob energetische Modernisierung, altersgerechter Umbau oder dringend notwendige Reparaturen – die Kosten können schnell in die Höhe schießen. Umso wichtiger ist es, die passende Finanzierungslösung zu wählen.

Um Sanierungen oder Modernisierungen zu gegebener Zeit durchführen zu können, empfiehlt es sich, frühzeitig und regelmäßig Rücklagen zu bilden. Allerdings ist es – nicht zuletzt aufgrund der stetig anfallenden Steuerlast, gestiegener Material- und Handwerkerkosten sowie hoher Anforderungen an (energetische) Sanierungen – für viele sanierungswillige Eigentümer unmöglich, ausreichend finanzielle Mittel aufzubringen, um das Vorhaben allein vom eigenen Bankkonto finanzieren zu können. Dann wird ein Sanierungskredit nötig.

Grundsätzlich versteht man unter einem Sanierungskredit ein Darlehen, das speziell für Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen wird. Anders als beim Neubau oder Kauf einer Immobilie sind die Summen häufig geringer, die Anforderungen jedoch ähnlich komplex. Banken prüfen Bonität, Einkommen und den Zustand der Immobilie, bevor sie ein entsprechendes Angebot unterbreiten. Dabei kommen unterschiedliche Möglichkeiten infrage, insbesondere die klassische Baufinanzierung, der Konsumentenkredit sowie staatlich geförderte Darlehen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Langfristige Annuitätendarlehen

Ein Annuitätendarlehen mit monatlich gleichbleibenden Raten (Annuität) gehört zu den gängigsten Baufinanzierungen. Die Raten bestehen aus Zinsen und Tilgung, wobei anfänglich mehr Zinsen anfallen und sich der Tilgungsanteil im Laufe der Zeit kontinuierlich erhöht. Flexibilität bieten hier Darlehen, die jähr-

liche Sondertilgungen ermöglichen und bei denen der monatliche Tilgungsbetrag während der Laufzeit zum Beispiel ein- oder zweimal kostenfrei angepasst werden darf.

Eine Sonderform des Annuitätendarlehens ist das Volltilgerdarlehen, bei dem der Kredit innerhalb der Zinsbindung komplett zurückgezahlt wird. Das bringt maximale Sicherheit, wobei die monatliche Rate je nach Laufzeit auch höher ausfallen kann.

Annuitätendarlehen eignet sich besonders dann, wenn umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant sind, etwa eine komplette energetische Sanierung oder ein größerer Umbau. Der Vorteil liegt in den vergleichsweise günstigen Konditionen, da das Darlehen oft durch eine Grundschuld abgesichert wird. Zudem sind lange Laufzeiten möglich, was die monatliche Belastung reduziert. Allerdings ist der Aufwand höher: Notartermine, Grundbucheintragungen und



Die wichtigsten KfW-Kredite im Überblick

- **Kredit Nr. 261 Bundesförderung für effiziente Gebäude:**
Wohngebäude – Kredit
Haus und Wohnung energieeffizient sanieren

- **Kredit Nr. 358, 359 Bundesförderung für effiziente Gebäude:**
Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude
Für bereits bezuschusste Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden

- **Kredit Nr. 270 Erneuerbare Energien – Standard**
Der Förderkredit für Strom und Wärme

- **Kredit Nr. 308 Jung kauft Alt:**
Wohneigentum für Familien – Bestandserwerb
Für Familien mit Kindern, die eine bestehende Wohnimmobilie kaufen und energieeffizient sanieren

- **Kredit Nr. 159 Altersgerecht Umbauen – Kredit**
Für den Abbau von Barrieren und besseren Einbruchschutz

Weitere Informationen zu den Förderoptionen der KfW erhalten Sie hier:

hausund.co/4mG0PNm



eine detaillierte Prüfung der Immobilie sind meist erforderlich.

Konsumentenkredit

Eine flexiblere, wenn auch oft teurere Alternative ist der Konsumentenkredit. Dieser wird ohne Grundbucheintrag vergeben und ist daher schneller verfügbar. Für kleinere Sanierungsmaßnahmen kann dies sinnvoll sein. Die Kreditbeträge sind meist begrenzt, und die Zinssätze liegen in der Regel über denen einer Baufinanzierung. Dafür entfällt jedoch der bürokratische Aufwand, und die Auszahlung erfolgt oft innerhalb weniger Tage.

KfW-Darlehen

Besonders attraktiv sind staatlich geförderte Kredite von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Diese Darlehen zeichnen sich durch besonders günstige Zinssätze aus. Voraussetzung ist die Erfüllung der jeweiligen Anforderungen, zum Beispiel an energetische Sanierungen oder den altersgerechten Umbau.

Zudem muss häufig ein Energieberater eingebunden werden, der die Maßnahmen plant und ihre Effizienz bestätigt.

Zuschuss oder Förderkredit?

Allerdings sollten Sanierende vorab prüfen, ob ein KfW-Förderkredit oder ein möglicher staatlicher Zuschuss finanziell attraktiver ist. Für ein und dieselbe Sanierungsmaßnahme gilt grundsätzlich das Prinzip der Einzelförderung. Entweder entscheidet man sich für einen Zuschuss, also eine direkte finanzielle Unterstützung, die einen Teil der Investitionskosten reduziert. Oder man nutzt einen Förderkredit, der in manchen Fällen auch einen Tilgungszuschuss beinhalten kann. Eine Kombination ist nur beim KfW-Ergänzungskredit (Nummern 358, 359) möglich, der für bereits bezuschusste Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung beantragt werden kann. Bei mehreren Sanierungsvorhaben können natürlich verschiedene Finanzierungsformen gewählt werden.



Foto: Jens Oellermann

Fazit

„Welche Finanzierungsform die richtige ist, hängt stark vom individuellen Vorhaben ab. Für umfangreiche Projekte mit langfristigem Planungshorizont ist die Baufinanzierung meist die beste Wahl. Für kleinere, kurzfristige Maßnahmen bietet sich eher ein Konsumentenkredit an. Wer energetisch saniert oder altersgerecht umbaut, sollte prüfen, ob staatliche Förderprogramme genutzt werden können, da diese die finanzielle Belastung erheblich reduzieren. Wenn ja, stellt sich die Frage, ob die Zuschussvariante oder ein Förderkredit die finanziell bessere Entscheidung für das geplante Vorhaben ist.“

Mehr Wahlfreiheit, aber auch mehr Risiken

von Corinna Kodim, Haus & Grund

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

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

Mehr Technikoptionen

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

„Bio-Treppe“ bleibt Risikofaktor

Für neue Gas-, Öl- und Flüssiggasheizungen soll künftig eine „Bio-Treppe“ gelten. Ab 2029 müssten mindestens 10 Prozent, ab 2030 mindestens 15 Prozent, ab 2035

mindestens 30 Prozent und ab 2040 mindestens 60 Prozent der Wärme aus Biomethan, Bio-Öl, biogenem Flüssiggas oder bestimmten Wasserstoffarten stammen. Alternativ könnten die Anteile auch durch Kombinationen mit Solarthermie, Wärmepumpe oder Biomasse erfüllt werden. Unklar bleibt, ob die Biobrennstoffe in ausreichender Menge verfügbar und bezahlbar sein werden.

Kostenaufteilung belastet Vermieter

Besonders kritisch sind die geplanten Änderungen im Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz. Beim Einbau und Betrieb neuer Gas- oder Ölheizungen sollen Vermieter und Mieter bestimmte Kosten pauschal je zur Hälfte tragen. Das betrifft ab 2028 die Gasnetzentgelte und CO₂-Kosten. Ab 2029 sollen zusätzlich Mehrkosten für verpflichtend beizumischende biogene Brennstoffe hinzukommen. Eine solche pauschale 50/50-Aufteilung ist problematisch. Verbrauchsabhängige Kosten dürfen nicht unabhängig vom Nutzerverhalten auf Vermieter verlagert werden.

Mietrecht bleibt entscheidend

Im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sollen alle im Gebäudemodernisierungsgesetz genannten Heizungsoptionen grundsätzlich als Modernisierungsmaßnahmen gelten. Damit könnte auch der Austausch einer alten fossilen Heizung gegen eine neue fossile Anlage modernisierungsrechtlich erfasst werden, wenn die Anforderungen der „Bio-Treppe“ eingehalten werden. Bei Wärmepumpen bleibt es dabei, dass eine Modernisierungsmieterhöhung nur vollständig möglich sein wird, wenn eine Jahresarbeitszahl von mindestens 2,5 nachgewiesen wird. Bei fossilen Heizungen soll der pauschale Instandhaltungsabzug von 15 Prozent entfallen.

Das Gesetz soll noch vor der parlamentarischen Sommerpause vom Bundestag verabschiedet werden. Wir werden dann an dieser Stelle über die konkreten Regelungen informieren und Praxistipps geben.



- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

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

Flechsenhaar
Elektrotechnik



Foto: Jens Oellermann

Bewertung

„Der Entwurf markiert einen richtigen Kurswechsel, weil er die starre 65-Prozent-Vorgabe aufgibt und mehr Technologie-offenheit ermöglicht. Diese Entlastung bleibt jedoch begrenzt. Neue Pflichten zu Bio-Anteilen, Nachweisen und Kostenregelungen können die gewonnene Wahlfreiheit wieder entwerten. Besonders kritische Punkte sind die Bio-Treppe, die pauschale 50/50-Kostenaufteilung und zusätzliche mieterrechtliche Risiken. Modernisierung muss für Eigentümer refinanzierbar, verständlich und rechtssicher bleiben.“

**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 Brillenglösung für Ihren Tätigkeitsbereich. Mit einem zusätzlichen Blaulichtfilter schützen Sie Ihre Augen. Wir zeigen Ihnen, wie das funktioniert.

decker·optic
BRILLEN · CONTACTLINSEN
BERLIN · FROHNAU

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

Der 140. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland: Eigentum im Fokus

von Astrid Zehbe, Haus & Grund

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

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



**Vince Ebert
über Mut
und Maß**

Mit viel Humor, pointierten Beobachtungen und einer klaren Botschaft griff der Physiker, Kabarettist und Wissenschaftsmoderator Vince

Ebert die großen Herausforderungen der Gegenwart auf. In seinem Vortrag nahm er insbesondere überbordende Regulierung und politische Detailsteuerung kritisch in den Blick, ohne dabei den Optimismus zu verlieren. Ebert appellierte an das Publikum, sich aktiv in gesellschaftliche Debatten einzubringen, Missstände offen anzusprechen und Gestaltungswillen wieder aufleben zu lassen.



Kontinuität an der Verbandsspitze

Im Rahmen des diesjährigen Zentralverbandstages fand auch die Mitgliederversammlung des Verbandes statt. Ein wichtiger Punkt auf der Tagesordnung war dabei die Wahl des Präsidenten, die turnusmäßig alle fünf Jahre stattfindet.

Kai Warnecke, der das Amt bereits seit 2016 innehat, trat zur Wiederwahl an und

wurde mit sehr großer Mehrheit in seinem Amt bestätigt. Die Mitglieder sprachen ihm damit erneut ihr Vertrauen für die kommende Amtszeit aus.

In seiner Ansprache nach der Wiederwahl bedankte sich Warnecke bei den Delegierten und Mitgliedern für die breite Unterstützung. Zugleich machte er deutlich, dass der Verband auch in den kommenden Jahren vor großen Herausforderungen stehen werde. Neben politischen und regulatorischen Entwicklungen nannte der Präsident ins-

besondere den zunehmenden Einfluss neuer Technologien wie Künstlicher Intelligenz. Der Verband werde sich weiterhin dafür einsetzen, die Interessen von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in einem sich wandelnden Umfeld entschlossen zu vertreten.



Dialog statt Gegeneinander

Die saarländische Ministerpräsidentin Anke Rehlinger (SPD) eröffnete ihren Beitrag mit einem persönlichen Bekenntnis: Sie sei selbst Mitglied bei Haus & Grund. Rehlinger betonte, dass Mieter und Vermieter nicht als Gegenspieler verstanden werden sollten, sondern Teil eines gemeinsamen Wohnungsmarktes sind. „Wir brauchen pragmatische Vorgaben, damit Wohnen einerseits bezahlbar bleibt und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz leistet“, so die Politikerin. In der anschließenden Diskussion mit Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und dem Vorsitzenden von Haus & Grund Saarland Norbert Behle standen insbesondere mietrechtliche Fragen im Mittelpunkt.



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

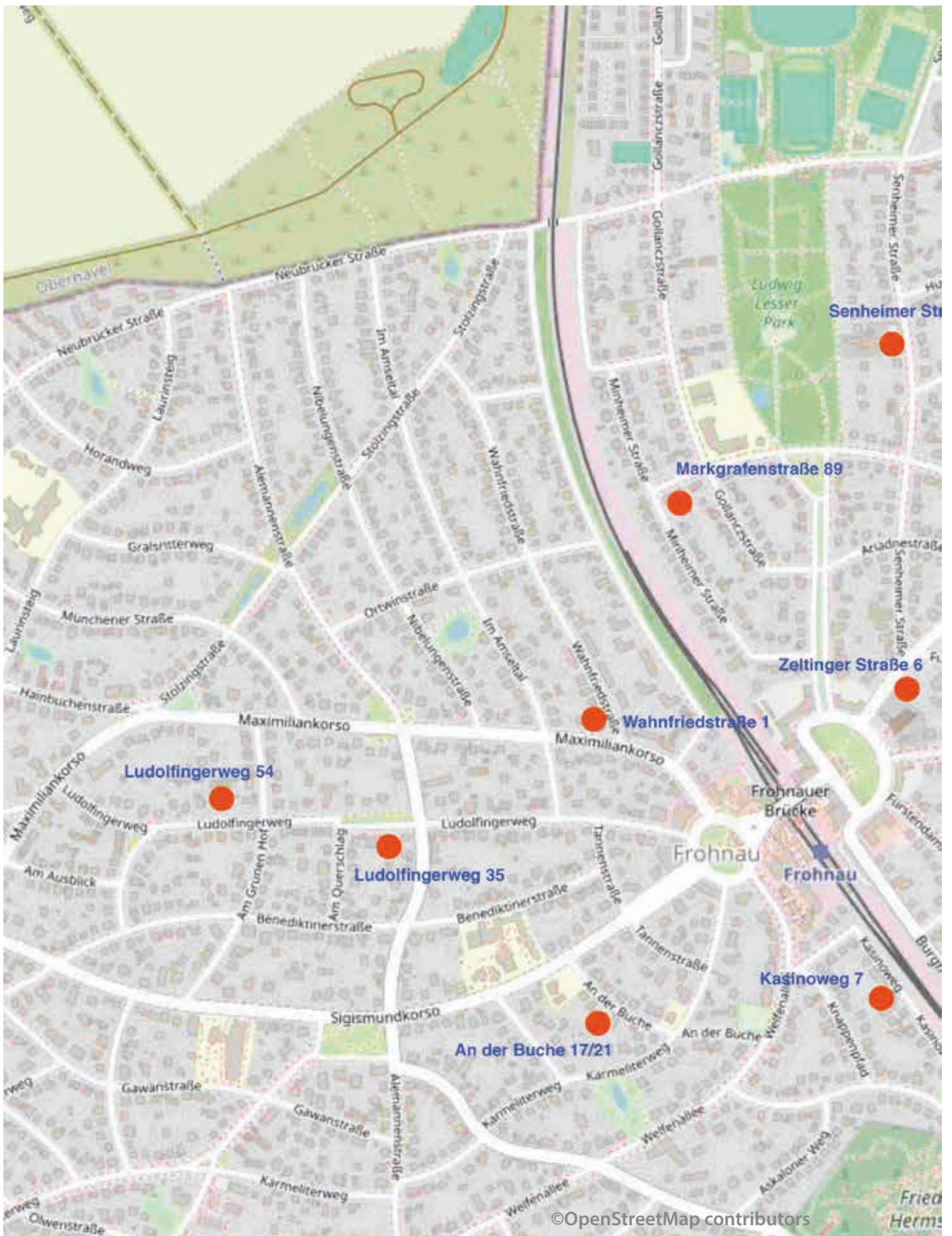
Apotheker Dr. Christian Belgardt

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 (2)





Dieses Wohnhaus in Frohnau wurde 1935 gebaut und ist mit viel dunklem Holz sowie Klinkersteinen im Sockelgeschoß gestaltet. Es wird als Beispiel für die konservative Bauschule der 1930er Jahre beschrieben. Diese nimmt die heimatlichen Bezüge zum altdeutschen Fachwerk auf, was dem Zeitgeist der damaligen Zeit entsprach. Der Bau ist von den Architekten Johannes und Walter Krüger, die ab 1924 in Berlin erfolgreich arbeiteten und bekanntermaßen auch in Frohnau zahlreiche Gebäude entwarfen.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

09. Juli 2026

03. und 17. September 2026

ohne Anmeldung jeweils um 18:30 Uhr
in der Geschäftsstelle

12. und 26. August 2026

09. und 23. September 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: Zerndorfer Weg
Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe bzw. Fotos zu verkürzen 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 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

Redaktionsschluss für die Juli-Ausgabe: 22. Juli 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

Raumausstattemeister 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