www.gbv-frohnau.de Jahrgang 75 Oktober 2026

# DIE GARTENSTADT

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



ISSN 2751-9783

# In dieser Ausgabe lesen Sie:


| | |
|---|---|
| In eigener Sache | S.2 |
| 150 Jahre Heinrich Straumer und Paul Poser Festveranstaltung mit 130 Gästen im Centre Bgatelle | S.4 |
| Gestattung des Einbaus einer Klimanlage in WEG | S.6 |
| Haus und Grund Seminare im IV. Quartal 2026 | S.7 |
| Auszüge aus dem Manuskriptdienst | S.8 |
| Energieausweise: Das ändert sich 2027 | S.14 |
| Den Immobilienkredit vorfällig kündigen | S.15 |
| Handwerkerbonus/Elektronischer Abruf | S.17 |
| Naturpark und Gedenkort: Der neue PikoPark im Gedenken an Marienetta Jirkovsky und die deutsche Teilung | S.18 |
| Mitgliederberatung | S.22 |




Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

eigentlich wollte ich an dieser Stelle etwas zum Ausgang der Berliner Wahl schreiben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist aber noch nicht klar, was für eine Regierung wir bekommen und wie deren Haltung zu Enteignung, Antisemitismus und Clankriminalität sein wird. Insoweit: Wir hoffen mal das Beste, auch wenn die Äußerungen der verantwortlichen Politiker seit der Wahl nur begrenzt dazu Anlass geben.

Im vergangenen Monat konnten wir einen der Höhepunkte des Poser-Straumer-Jahres feiern. Gemeinsam mit dem Bürgerverein, dem Kulturhaus Centere Bagatelle und unserer Stadtführerin Katrin Pollok haben wir die Frohnauer zu einer Veranstaltung ins Centre Bagatelle eingeladen. Dr. Carsten Benke vom Bürgerverein stellte einen historischen Abriss über das Wirken der beiden Architekten vor. Sodann berichteten Frohnauer Immobilienbesitzer, die z.T. seit mehreren Generationen in Poser/Straumer Häuser wohnen, über die Geschichte ihrer Gebäude. Die Besonderheit ist dabei nicht nur ein Vorteil: Die Denkmalbehörde schaut kritisch auf jede Veränderung und wenn es eine Genehmigung gibt kann dies schnell zu Mehrkosten führen, weil das Material oder der Baustoff nicht denkmalgerecht sind. Einen Bericht zur Veranstaltung lesen Sie in diesem Heft.

An der Grenze Frohnau/Hohen Neuendorf ist ein neuer Piko Park entstanden. PikoParks gibt es seit 2018. Der PikoPark ist ein naturnaher Minipark in urbaner Umgebung. Er wird weitestgehend mit heimischen Blühpflanzen bepflanzt und bietetvielen Tieren natürliche Strukturen wie stehendes und liegendes Totholz, Natursteinmauern oder Lesesteinhaufen.

Nach Möglichkeit ist auch eine kleine Wasserstelle für Tiere integriert. Diese neue Parkanlage ist insbesondere Marienetta Jirkovsky gewidmet, die 18jährig beim Fluchtversuch nach West-Berlin just dort erschossen wurde. Näheres berichtet Dorothee Bernhardt in dieser Ausgabe.

Letztlich: Für den Herbst/Winter hat Haus und Grund Berlin wieder ein umfangreiches Serviceprogramm für Immobilieneigentümer aufgelegt. Bilden Sie sich zu Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht und anderen Immobilienthemen online von zu Hause aus fort. Wie das geht, erfahren Sie auf Seite 7.

Jetzt viel Spaß beim Lesen.

Ihr Kai-Peter Breiholdt.


**Unsere Fördermitglieder:**

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

**Wohltorf Immobilien**
Stark im Nordwesten

**Mann Die Dachdeckermeister**
**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

ivd 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)

# 150 Jahre Heinrich Straumer und Paul Poser: Festveranstaltung mit 130 Gästen im Centre Bagatelle

von Carsten Benke, Bürgerverein Frohnau





Mit einer sehr gut besuchten Festveranstaltung im Kulturhaus Centre Bagatelle fand am 19. September 2026 der Höhepunkt des Jubiläumsjahres zum 150. Geburtstag der Architekten Heinrich Straumer und Paul Poser statt. Rund 130 Besucherinnen und Besucher folgten der Einladung des Bürgervereins in der Gartenstadt Frohnau e.V., des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V. und des Kulturhauses Centre Bagatelle. Die Veranstaltung bildete den Abschluss zahlreicher gemeinsamer Aktivitäten, mit denen die beiden Vereine und das Kulturhaus das Werk der beiden bedeutenden Baumeister der Gartenstadt würdigten.

Zu Beginn begrüßte Houda Mittelstedt-Seiffert (Geschäftsführerin des Kulturhauses Centre Bagatelle e.V.) die Gäste. In ihrem Grußwort hob sie die erfolgreiche Zusammenarbeit der drei beteiligten Vereine hervor und würdigte das gemeinsame Engagement für die Pflege des baukulturellen Erbes Frohnaus.

Anschließend sprach Carsten Benke (Vorsitzender des Bürgervereins) unter dem Titel „Baumeister der Gartenstadt" über Leben und Werk von Heinrich Straumer und Paul Poser. Auf Grundlage neuer Forschungen stellte er die architektonischen Besonderheiten beider Planer vor und ordnete deren Bedeutung für die Entwicklung Frohnaus in die Architektur- und Städtebaugeschichte der Zeit von 1910 bis 1940 ein. Gezeigt wurden auch Brüche und Kontinuitäten über drei politische Systeme hinweg.



Es folgte die Präsentation des Schülerprojekts „Posen für Poser", das von Katrin Pollok (Stadtführerin „Berlin sehenswert") gemeinsam mit Schülerinnen und Schülern der Victor-Gollancz-Grundschule entwickelt worden war. Das Projekt zeigte eindrucksvoll, wie sich auch junge Menschen kreativ mit der Geschichte ihres Ortsteils und dessen Architektur auseinandersetzen können.

Für die musikalische Umrahmung sorgte das Berliner Duo Traspasando, das mit mehreren Beiträgen zwischen den Programmpunkten für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgte.

Nach der Pause berichteten vier Frohnauerinnen und Frohnauer, die in Gebäuden von Paul Poser oder Heinrich Straumer leben oder arbeiten, über ihre persönlichen Er-

Pantalone
RISTORANTE
Ludolfinger Platz 2
13465 Berlin-Frohnau
Tel. 030 401 91 32
Fax 030 401 94 06






fahrungen. Teilweise leben die Familien bereits seit Generationen in diesen Häusern. Die lebendige Gesprächsrunde machte deutlich, wie eng Architektur, Geschichte und heutiger Alltag miteinander verbunden sind und wie sehr die von beiden Architekten geschaffenen Gebäude bis heute geschätzt werden. Gleichzeitig wurde sichtbar, welche Herausforderungen die Erhaltung der denkmalgeschützten Bauten für Eigentümerinnen und Eigentümer mit sich bringt.

In einem weiteren Kurzvortrag warf Katrin Pollok anschließend einen Blick auf das Werk von Heinrich Straumer außerhalb Frohnaus. Dabei wurde deutlich, dass sein architektonisches Schaffen weit über die Gartenstadt hinausreichte und vor allem im Zentrum Berlin, im Berliner Südwesten und in seiner Heimatstadt Chemnitz viele Spuren hinterlassen hat.

Den Abschluss bildete ein Ausblick von Christoph Plachy vom Grundbesitzer-Verein. Er zog eine positive Bilanz des Jubiläumsjahres mit seinen Führungen, Vorträgen, Veröffentlichungen und der Installation von mehr als 50 QR-Informationstafeln an Gebäuden von Paul Poser und Heinrich Straumer. Die Tafeln verweisen auf die Internetseite zur Architekturgeschichte Frohnaus und machen die Bauwerke für Spaziergängerinnen und Spaziergänger sowie für Interessierte leichter zugänglich.

Christoph Plachy kündigte zugleich an, dass die Vereine ihre Zusammenarbeit fortsetzen und künftig weitere Informationstafeln zu bedeutenden Bauten und Architekten der Gartenstadt Frohnau entwickeln wollen.

Die Festveranstaltung war von zahlreichen interessanten Gesprächen, Begegnungen und neuen Erkenntnissen geprägt. Sie zeigte eindrucksvoll, wie groß das Interesse an der Architektur- und Ortsgeschichte Frohnaus ist. Die Organisatoren danken allen Mitwirkenden, Referierenden, Eigentümerinnen und Eigentümern, dem Duo Traspasando sowie dem Team des Centre Bagatelle für die hervorragende Durchführung der Veranstaltung.Wer die





Arbeit für die Gartenstadt Frohnau unterstützen möchte, ist herzlich eingeladen, Mitglied im Bürgerverein, im Centre Bagatelle oder im Grundbesitzer-Verein zu werden und sich für die Bewahrung des einzigartigen baukulturellen Erbes sowie für das kulturelle Leben in Frohnau zu engagieren.

Webseite zum Poser-Straumer-Jahr:
www.gartenstadt-frohnau.de

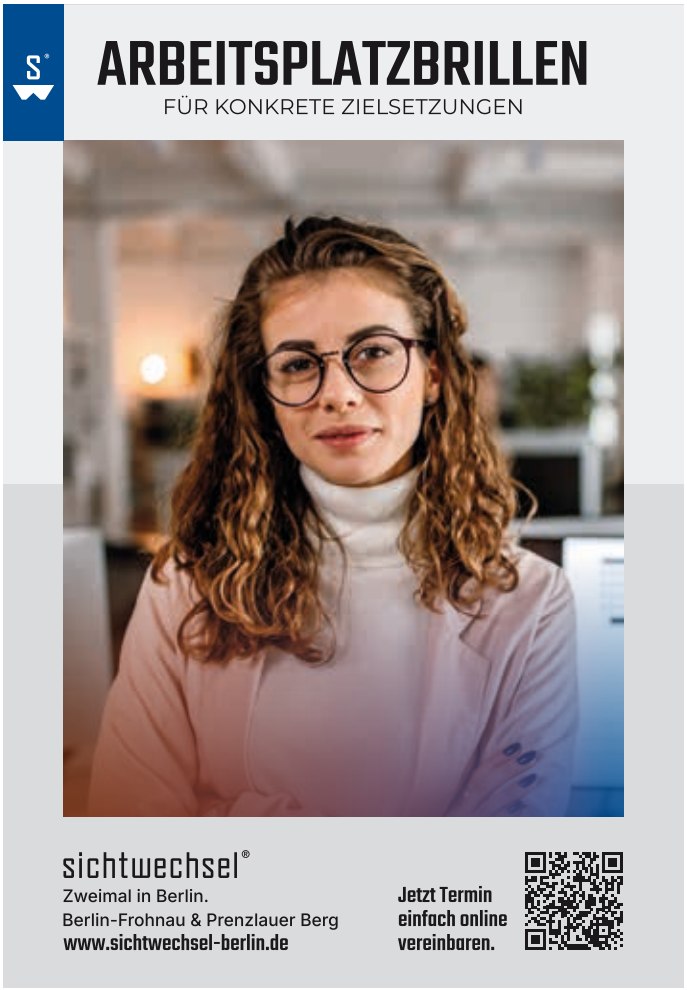
# Über die Gestattung für den Einbau einer Klimaanlage in Wohnungseigentümeranlagen

von Kai-Peter Breiholdt, Grundbesitzer-Verein Frohnau

**BGH, Urteil vom 17.07.2026; V ZR 162/25**

## Sachverhalt

Der klagende Wohnungseigentümer hatte in der Eigentümerversammlung einen Antrag auf Genehmigung zum Einbau eines Klima-Splitgerätes auf seinem Balkon beantragt. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Daraufhin erhebt er eine Beschlussersetzungsklage, verbunden mit dem Antrag, dass das Gericht die benötigte Genehmigung durch die Eigentümergemeinschaft mit einem Urteil ersetzen soll. Die Beschlussersetzungsklage wurde vor dem Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das Urteil abgeändert und den begehrten Gestattungsbeschluss zusammen mit näheren Angaben zu dem Fabrikat des Splitgerätes und zu dem gestatteten Betriebsmodus ersetzt. Dagegen legt die beklagte Wohnungseigentümergemeinschaft Revision beim BGH ein.




## Entscheidung

Die Revision hat keinen Erfolg. Der BGH bestätigt, dass mit dem begehrten Einbau des Klima-Splitgerätes eine bauliche Veränderung im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG vorliegt. Bauliche Veränderungen müssen daher von der Gemeinschaft genehmigt werden. Dem Kläger stünde aber ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung zu. Eine der Gestattung entgegenstehende Beeinträchtigung würde nur vorliegen, wenn sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Insofern bedarf es einer Abwägung der jeweils geschützten Grundrechtspositionen aus Art. 14 GG. Sofern die Beklagte Bedenken im Hinblick auf die spätere Nutzung im Hinblick auf mögliche Geräusche, Abluftwärme und Kondensat erhoben hatte, entscheidet der BGH, dass allein voraussichtlich auftretende Geräusche der Genehmigung nicht entgegenstehen würden. Nur wenn es ausnahmsweise feststeht, dass Immissionen nach der Verkehrsanschauung zu einer Beeinträchtigung nicht zustimmender Wohnungseigentümer führen werden, könne von einer entgegenstehenden Beeinträchtigung die Rede sein. Solche Feststellungen wurden aber nicht getroffen.

## Rechtliche Bewertung

Der BGH hält in dieser Entscheidung nicht mehr an dem bislang geltenden Maßstab fest, wonach „jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung einen Nachteil begründen würde“ und stellt diese bisher verwendete Formulierung als „missverständlich“ dar. Zur Begründung wird auf den Willen des Gesetzgebers des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) verwiesen, wonach die Wohnungseigentümer den baulichen Zustand Ihrer Anlagen einfacher an die sich stetig ändernden Gebrauchsbedürfnisse anpassen können sollten. Das WEMoG begründe eine grundsätzliche Veränderungsoffenheit, was einer eng begrenzten Anwendung von § 20 Abs. 3 WEG entgegenstehen würde.

## Fazit

Damit dürfte die bisher nur sehr schwer zu überwindende Hürde für eine bauliche Veränderung wesentlich schneller zu erfüllen sein. Ein Anspruch auf Bauen kann leichter durchgesetzt werden, weil der bisher geltende „Nachteilsbegriff“ mit der Entscheidung herabgesetzt ist.

# Haus und Grund Seminare im IV. Quartal 2026

von Julia Marczuk, Haus und Grund Berlin

Es erwarten Sie Seminare zu aktuellen Fragen rund um Vermietung und Eigentum. Die Seminare finden alle online statt. Eine besondere Ausnahme ist unser kostenfreier Infoabend am 28. Oktober, zu dem wir Sie persönlich in unserer Geschäftsstelle begrüßen möchten. Gemeinsam mit Fachleuten von Haus & Grund Deutschland, BSK Immobilien und Brale Energy sprechen wir darüber, welche gesetzlichen Vorgaben bei der energetischen Sanierung zu beachten sind, wie sich Maßnahmen sinnvoll planen lassen und welche rechtlichen Fragen bei einer Modernisierung entstehen. Die Veranstaltung findet in Präsenz in unserer Geschäftsstelle, Potsdamer Straße 143, 10783 Berlin, statt und ist für Mitglieder kostenfrei. Im Anschluss besteht Gelegenheit für Fragen und persönlichen Austausch.

**Unsere Termine im Überblick:**

- **14.10.2026:** Mietpreisbremse, Mietpreisüberhöhung und Mietwucher
- **20.10.2026:** Möbliertes Wohnen
- **21.10.2026:** WEG-Versammlung
- **27.10.2026:** Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung und Generalvollmacht
- **28.10.2026:** Energetische Sanierung und Modernisierung – neue gesetzliche Vorgaben im Überblick - Präsenz
- **03.11.2026:** Untervermietung und andere Formen der Gebrauchsüberlassung
- **04.11.2026:** WEG-Jahresabrechnung
- **11.11.2026:** Mieterhöhung mit Schwerpunkt Berliner Mietspiegel 2026
- **16.11.2026:** Die Übertragung von Immobilien
- **17.11.2026:** Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Mietverhältnis
- **18.11.2026:** Ableben des Mieters – was Vermieter wissen müssen
- **23.11.2026:** Das Wohn- und Mietenkataster kommt! Wie gehen wir damit um?
- **25.11.2026:** **Aktu**elle Rechtsprechung im Mietrecht
- **26.11.2026:** Die Wahl einer Hausverwaltung
- **30.11.2026:** Schönheitsreparaturen – aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs

## Gänsebratenessen zum Martinstag vom

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

## Samstag, den 14.11.2026 um 17:00 Uhr

Das gesellige Gänsebratenessen findet in diesem Jahr wieder im Restaurant "Tie Break" vom Tennisverein Frohnau in der Schönfließer Str. 11 A statt.

Gänsebraten
Rot- und Grünkohl
Klöße
Preis pro Person 34,50 €

**Anmeldungen bitte bis zum 02.11.2026 unter 0172 -322 83 95 oder office@gbv-frohnau.de**

Bitte haben Sie Verständnis, dass der Betrag bis zum 07.11.2026 auf das Konto des Grundbesitzer-Vereins: DE34 1007 0024 0815 0070 00 zu überweisen ist.

Mit der Überweisung sichern Sie sich Ihre Teilnahme.

Weitere Informationen und die Anmeldung finden Sie unter: https://www.hausundgrund.de/verband/berlin/veranstaltungen

# Neubau & Aufstockung



## Themen

Aufstockung statt Neubau
Nachhaltigkeit beim Innenausbau
Keller oder Bodenplatte
Baunebenkosten

Foto:ehrenberg-bilder/stock.adobe.com

AUFSTOCKUNG STATT NEUBAU

# Hoch hinaus

KARIN BIRK
Freie Autorin



Foto: festfotodesign/stock.adobe.com

**Eine Aufstockung kann gerade in gefragten urbanen Lagen eine der attraktivsten Möglichkeiten sein, bestehenden Wohnraum zu erweitern – das ist oft deutlich günstiger und flächenschonender als ein kompletter Neubau.**

Die meisten Immobilieneigentümer denken an eine Dachaufstockung, wenn das Ein- oder Mehrfamilienhaus ohnehin energetisch saniert werden muss, die Haustechnik veraltet oder das Dach marode ist. Manchmal wird das eigene Heim aber auch einfach zu klein, und ein weiteres Geschoss ist die Lösung für die Platzprobleme.

## Viel Potenzial für Dachaufstockungen

Insgesamt steckt noch viel Wohnraumpotenzial auf Deutschlands Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern oder Gewerbeimmobilien. Mit dem sogenannten Bau-Turbo hat die Bundesregierung zudem für Kommunen die Möglichkeit geschaffen, befristet von bestehenden Bebauungsplänen abweichen zu können. Ob sie dies umsetzen, steht auf einem anderen Blatt.

Der große Pluspunkt einer Aufstockung ist, dass Grundstück und Hausanschlüsse bereits vorhanden sind. Das spart sowohl Kosten als auch Ressourcen. Anders als ein Anbau nimmt ein zusätzliches Stockwerk außerdem keine wertvolle Außen- oder Gartenfläche in Beschlag.

## Vorgefertigte Bauteile helfen

Eine Dachaufstockung ist nicht zwingend günstiger als ein Neubau, weil neben den reinen Baukosten zusätzliche Ausgaben anfallen: So muss etwa die Statik des bestehenden Hauses sorgfältig geprüft werden, bevor zusätzliche Lasten aufgebracht werden können. Ist das Gebäude während der Arbeiten bewohnt, bedeutet der Umbau außerdem eine spürbare Belastung für die Bewohner, sodass eine zügige Bauweise mit möglichst vielen vorgefertigten Elementen umso wertvoller wird.

Wie beim Neubau braucht es auch bei einer Aufstockung die gebündelte Expertise von Fachleuten: Statiker, Architekten und Handwerker müssen gemeinsam klären, wie tragfähig das Gebäude ist und ob ein oder eventuell zwei zusätzliche Geschosse möglich sind. Sinnvoll ist es in jedem Fall, frühzeitig mit der Planung zu beginnen – Genehmigungsverfahren dauern, und freie Kapazitäten im Handwerk sind knapp.

## Jeweilige Brandschutzvorschriften beachten

Architekten müssen prüfen, ob bei einer Aufstockung die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden und alle relevanten Bauvorschriften weiterhin erfüllt sind, insbesondere mit Blick auf den Brandschutz. Zu klären ist dabei auch, ob neue Brandschutzanforderungen nur für die zusätzlichen Geschosse gelten oder das gesamte Gebäude betreffen.

Ebenso gehört die bestehende Haustechnik auf den Prüfstand. Entscheidend ist, ob die bestehende Heizungsanlage die zusätzlichen Flächen mitversorgen kann oder ob im Zuge einer energetischen Sanierung die komplette Anlage erneuert werden sollte.

## Bauvoranfrage erspart unnötige Arbeit

Vor Projektbeginn empfiehlt es sich, eine Bauvoranfrage bei der zuständigen Kommune zu stellen. Fällt sie positiv aus, kann die konkrete Planung in die Tiefe gehen. Liegt anschließend die Baugenehmigung vor, lassen sich Fördermittel beantragen – und erst nach deren Zusage kann die Umsetzung tatsächlich starten. Zunächst wird das alte Dach abgetragen. Ist die oberste Geschossdecke aus Beton, kann sie in der Regel direkt als Fundament für ein oder mehrere zusätzliche Geschosse dienen. Ältere, weniger tragfähige Decken müssen dagegen statisch ertüchtigt und entsprechend nachgerüstet werden.

## Oft wird Holz genutzt

Ein zusätzliches Stockwerk kann grundsätzlich in massiver Bauweise oder als Leichtbau konstruiert werden. Um die Statik nicht zu überlasten und möglichst viel neue Fläche zu gewinnen, entscheiden sich viele Bauherren für leichte Konstruktionen, meist auf Holzbasis.

>>>

Holz ist leicht, zugleich fest und tragfähig sowie als nachwachsender Baustoff klimafreundlich, weil es Kohlendioxid bindet. Es sorgt für ein angenehmes Raumklima, bietet gute Wärmedämmeigenschaften und lässt sich als massive Holztafeln oder in Holzständerbauweise einsetzen. Dank moderner, digital unterstützter Holzverarbeitung sind auch individuelle Architekturwünsche gut realisierbar – vorausgesetzt, die Konstruktion wird fachgerecht gedämmt, etwa mit Holzfaserdämmung, damit das neue Geschoss sowohl bei Hitze als auch an kalten Tagen energetisch überzeugt.

### Vorgefertigte Bauteile sparen Zeit und Geld

Die Bauteile können wetterunabhängig in Produktionshallen vorgefertigt und auf der Baustelle modular montiert werden. Das spart Zeit und Kosten und verringert zugleich Lärm und Belastungen für die Umgebung. Häufig kommen die Elemente bereits mit eingebauten Fenstern, vorinstallierten Bädern und vorbereiteten Anschlüssen für die Küche auf die Baustelle, sodass sich der Ausbau deutlich beschleunigt.

**Fördermittel**

Für Hausaufstockungen stehen verschiedene Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Entsteht durch die Aufstockung eine neue Wohneinheit, können der KfW zufolge die gesamten Baukosten über die Programme „Klimafreundlicher Neubau“ (296, 297, 298) oder „Wohneigentum für Familien – Neubau“ (300) gefördert werden, sofern eine förderfähige Effizienzhausstufe erreicht wird. Wird keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen, kommt die „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (264) in Betracht. Voraussetzung ist auch hier, dass das gesamte Gebäude inklusive Aufstockung die entsprechende Effizienzhausstufe erfüllt.

NACHHALTIGKEIT BEIM INNENAUSBAU

# So wird Ihr Zuhause zukunftsfähig

ASTRID ZEHBE
Chefredakteurin

**Nachhaltigkeit prägt immer mehr Bereiche unseres Alltags – und macht auch vor den eigenen vier Wänden nicht Halt. Wer ein Haus beziehungsweise eine Wohnung innen neu ausbaut oder saniert, überlegt daher zunehmend, wie sich Wohnräume ressourcenschonend, langlebig und mit Blick auf die Zukunft gestalten lassen. Und das lohnt sich: Eigentümer, die auf Qualität, Anpassungsfähigkeit und eine klare Gestaltung setzen, schaffen Räume, die über viele Jahre hinweg funktionieren und ihren Wert behalten.**

Der Grundstein für nachhaltiges Wohnen wird früh gelegt. Eine durchdachte Planung sorgt dafür, dass Räume nicht schon nach wenigen Jahren wieder angepasst werden müssen. Flexible Grundrisse, ausreichend Anschlüsse und sinnvoll platzierte Installationen helfen dabei, spätere Eingriffe zu vermeiden. Auch scheinbar kleine Entscheidungen, etwa die Position von Steckdosen oder Lichtquellen, zahlen auf lange Sicht ein. Wer vorausschauend plant, kann Wohnräume so gestalten, dass sie sich veränderten Lebensphasen anpassen – sei es durch Home Office, Familienzuwachs oder altersgerechtes Wohnen. Das spart nicht nur Kosten, sondern auch Material und Aufwand.

Das betrifft auch die optische Gestaltung. Wer sich vorwiegend an kurzfristigen Trends orientiert, steht nicht selten schon nach wenigen Jahren wieder vor der nächsten Renovierung. Deutlich sinnvoller ist es daher, ein zurückhaltendes und zeitloses Design zu wählen. Neutrale Farben, klare Linien und langlebige Materialien sorgen dafür, dass Räume auch langfristig modern wirken. Einzelne Akzente wie Deko-Accessoires lassen sich bei Bedarf unkompliziert austauschen, ohne dass gleich der gesamte Innenausbau erneuert werden muss.

## Materialien mit Verantwortung wählen

Bei der Auswahl der Materialien entscheidet sich, wie nachhaltig ein Innenausbau tatsächlich ist. Einerseits zählt die Langlebigkeit: Hochwertige Bodenbeläge, robuste Oberflächen



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

und eine saubere Verarbeitung zahlen sich langfristig aus, weil sie seltener ersetzt oder aufwendig instand gesetzt werden müssen. Gerade bei stark beanspruchten Flächen wie Böden, Küchenarbeitsplatten oder Wandoberflächen lohnt es sich, nicht am falschen Ende zu sparen.

Gleichzeitig hat das Material selbst großen Einfluss auf die Umweltbilanz. Natürliche Baustoffe wie Holz, Lehm oder Naturstein gelten nach wie vor als bewährte Lösungen, sofern sie aus verantwortungsvoller Produktion stammen. Bei Holz geben Zertifizierungen wie FSC- oder PEFC-Siegel eine wichtige Orientierung, da sie eine nachhaltige Forstwirtschaft belegen. Darüber hinaus spielen Transportwege eine Rolle: Regional verfügbare Materialien schneiden oft besser ab als importierte Produkte mit langen Lieferketten.

## Nachhaltige Alternativen für fast alles

Inzwischen gibt es für nahezu alle Bereiche des Innenausbaus nachhaltige Alternativen. Das beginnt bei Wandfarben, die heute in emissionsarmen oder sogar vollständig lösemittelfreien Varianten erhältlich sind. Mineralische Farben oder Silikatfarben kommen ohne problematische Zusatzstoffe aus und tragen zu einem angenehmen Raumklima bei. Auch in Sachen Tapeten hat sich viel getan. Über die klassischen Papier- und Vliestapeten hinaus gibt es Produkte aus Recyclingfasern beziehungsweise Modelle mit umweltfreundlichen Druckfarben.

Ähnliches gilt für Bodenbeläge. Neben Massivholz und Parkett aus zertifizierter Herkunft bieten auch Linoleum oder Kork überzeugende ökologische Eigenschaften. Linoleum besteht überwiegend aus natürlichen Rohstoffen wie Leinöl, Holzmehl und Jute und ist besonders langlebig. Kork punktet durch seine nachwachsende Eigenschaft und seine angenehme Haptik. Selbst im Bereich der Teppiche sind nachhaltige Lösungen verfügbar, etwa aus Naturfasern wie Wolle, Sisal oder Kokos – oder aus recycelten Materialien.

Auch bei vermeintlich unscheinbaren Komponenten lohnt sich ein genauer Blick. Klebstoffe, Fugenmassen oder Lacke können die Raumluft über Jahre hinweg beeinflussen. Schadstoffarme oder emissionsgeprüfte Produkte sind hier klar zu bevorzugen. Gleiches gilt für Möbel und Einbauten: Spanplatten oder Verbundmaterialien sollten möglichst geringe Formaldehyd-Emissionen aufweisen.

## Labels und Siegel geben Orientierung

Wer nachhaltige Produkte auswählt, trifft tatsächlich auf eine Vielzahl von Labels. Einige davon haben sich als verlässliche Orientierung etabliert. Der Blaue Engel etwa kennzeichnet besonders umweltfreundliche Produkte, während das EU-Ecolabel europaweit einheitliche Standards setzt. Für Holzprodukte sind die FSC- und PEFC-Siegel relevant, im Baustoffbereich liefert das Umweltzeichen natureplus eine strenge Bewertung.

Ein genauer Blick lohnt sich, denn leider hält nicht jedes Label, was es verspricht. Transparente Kriterien und unabhängige Kontrollen sind entscheidend.

## Technik und Energie im Blick behalten

Auch im Innenraum lässt sich der Energieverbrauch gezielt senken. Moderne LED-Beleuchtung reduziert den Strombedarf erheblich und überzeugt gleichzeitig durch lange Lebensdauer. Intelligente Steuerungen für Licht und Heizung helfen dabei, Energie nur dort einzusetzen, wo sie tatsächlich benötigt wird.

KELLER ODER BODENPLATTE

# Das richtige Fundament für den Neubau

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

**Wer ein Haus baut, steht zunächst vor einer wichtigen Entscheidung: Soll das Gebäude einen Keller erhalten oder genügt eine Bodenplatte? Beide Varianten haben ihre Berechtigung und bringen unterschiedliche Vor- und Nachteile mit sich.**

Die richtige Wahl hängt nicht nur vom Budget ab, sondern auch von den Gegebenheiten des Grundstücks, dem Platzbedarf und den langfristigen Wohnplänen. Eine sorgfältige Abwägung hilft dabei, spätere Kompromisse oder unnötige Kosten zu vermeiden.

## Die Bodenplatte – wirtschaftlich und schnell umgesetzt

Die Bodenplatte bildet das Fundament des Hauses und kommt ohne Untergeschoss aus. Sie gilt als die kostengünstigere Lösung und wird vor allem bei Einfamilienhäusern immer häufiger gewählt. Da weniger Erdarbeiten erforderlich sind und keine Kellerwände oder -decke errichtet werden müssen, verkürzt sich die Bauzeit. Gleichzeitig sinken die Ausgaben, was angesichts der heutigen Baukosten ein wichtiger Faktor ist.

Ein weiterer Vorteil liegt in der Energieeffizienz. Dank sehr guter Dämmung der Bodenplatten können Wärmeverluste minimiert werden. Zudem entfällt das Risiko von Feuchtigkeitsschäden im Keller, sofern die Bodenplatte fachgerecht ausgeführt wird.

Allerdings steht bei dieser Bauweise deutlich weniger Nutzfläche zur Verfügung. Heizungsanlage, Hausanschlüsse, Waschmaschine oder Vorräte müssen innerhalb der Wohnfläche oder in einem Hauswirtschaftsraum untergebracht werden. Wer zusätzlich Fahrräder, Gartengeräte oder saisonale Dekoration lagern möchte, stößt schnell an räumliche Grenzen. Oft wird dann eine Garage mit Abstellraum oder ein Gartenhaus notwendig.



Foto: Hermann/stock.adobe.com

## Der Keller – mehr Platz und flexible Nutzung

Ein Keller schafft zusätzliche Fläche, ohne dass das Haus größer gebaut werden muss. Je nach Grundriss kann ein komplettes zusätzliches Geschoss entstehen, das sich vielfältig nutzen lässt. Neben klassischen Lagerräumen finden hier häufig Heizungs- und Technikräume, eine Waschküche oder eine Werkstatt Platz. Auch Hobbyräume, Fitnessbereiche oder ein Home Office lassen sich im Keller unterbringen.

Gerade in Zeiten steigender Grundstückspreise kann ein Keller wirtschaftlich sinnvoll sein. Ist das Baugrundstück klein und darf das Haus nur begrenzt in die Höhe oder Breite wachsen, bietet der Keller wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Somit bleibt im Erdgeschoss mehr Platz für die eigentlichen Wohnräume.

Ein weiterer Vorteil zeigt sich bei der späteren Nutzung des Hauses. Familien verändern sich, Arbeitsmodelle entwickeln sich weiter und der Platzbedarf wächst häufig. Ein Keller eröffnet langfristig mehr Möglichkeiten und kann den Wiederverkaufswert einer Immobilie positiv beeinflussen.



Foto: photofranz56/stock.adobe.com

### Die Kosten nicht unterschätzen

Der größte Nachteil eines Kellers sind die höheren Baukosten. Je nach Größe, Bauweise und Bodenverhältnissen kann ein Keller mehrere 10.000 Euro zusätzlich kosten. Besonders anspruchsvoll wird es, wenn ein hoher Grundwasserstand oder schwierige Bodenverhältnisse vorliegen. Dann sind aufwendige Abdichtungen oder sogenannte Weiße Wannen aus wasserundurchlässigem Beton erforderlich.

Auch die Bauzeit verlängert sich durch den Kellerbau. Zusätzlich entstehen höhere Kosten für Erdarbeiten, Entwässerung und Abdichtung. Wer den Keller später nur als Lagerfläche nutzt, sollte vorab genau prüfen, ob sich diese Investition tatsächlich lohnt.

### Bodenbeschaffenheit spielt eine entscheidende Rolle

Nicht jedes Grundstück eignet sich gleichermaßen für einen Keller. Hoher Grundwasserstand, felsiger Untergrund oder schwierige Bodenverhältnisse können die Baukosten erheblich erhöhen. Deshalb ist ein Bodengutachten vor Baubeginn unverzichtbar. Es liefert wichtige Informationen über Tragfähigkeit, Feuchtigkeit und mögliche Risiken.

In manchen Fällen spricht das Gutachten sogar gegen einen Keller, weil der technische und finanzielle Aufwand unverhältnismäßig hoch wäre. Bei gut tragfähigen Böden ohne Grundwasserprobleme lässt sich ein Keller dagegen vergleichsweise wirtschaftlich realisieren.

### Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Sowohl unterkellerte Häuser als auch Gebäude auf Bodenplatte können heute hohe Energiestandards erfüllen. Entscheidend sind die fachgerechte Dämmung und Abdichtung. Ein unbeheizter Keller kann als Pufferzone zwischen Erdreich und Wohnbereich dienen, während eine gut gedämmte Bodenplatte Wärmeverluste direkt verhindert.

Auch der Materialeinsatz spielt eine Rolle. Da ein Keller mehr Beton, Stahl und Erdarbeiten erfordert, ist der Ressourcenverbrauch zunächst höher. Gleichzeitig kann die zusätzliche Nutzfläche dazu beitragen, den Flächenbedarf auf dem Grundstück zu reduzieren und auf spätere Anbauten oder separate Nebengebäude zu verzichten.

### Für wen eignet sich welche Lösung?

Eine Bodenplatte eignet sich vor allem für Bauherren mit begrenztem Budget, ausreichend großem Grundstück und geringem Stauraumbedarf. Wer Technik, Waschmaschine und Lagerflächen problemlos im Erdgeschoss unterbringen kann, spart erhebliche Baukosten.

Ein Keller lohnt sich dagegen besonders für Familien mit höherem Platzbedarf, kleinen Grundstücken oder dem Wunsch nach flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Auch wer regelmäßig Vorräte lagert, Hobbys betreibt oder ein separates Arbeitszimmer einrichten möchte, profitiert von den zusätzlichen Räumen.

# Energieausweise: Das ändert sich 2027

**von Corinna Kodim, Haus und Grund**

Ab 2027 gelten neue Regeln für Energieausweise. Für Eigentümer von Wohngebäuden bringt das teilweise Erleichterungen: Die bisherige Pflicht zum Bedarfsausweis für bestimmte ältere Gebäude mit bis zu vier Wohnungen entfällt. Gleichzeitig enthalten neu ausgestellte Energieausweise mehr Informationen und werden in weiteren Fällen erforderlich.

Rechtsgrundlage ist das am 29. Juli 2026 in Kraft getretene Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Die neuen Vorschriften zu den Energieausweisen setzen Vorgaben der europäischen Gebäuderichtlinie um und gelten ab 1. Januar 2027.

**Verbrauchs- oder Bedarfsausweis: Mehr Wahlfreiheit bei Wohngebäuden**

Der bisherige Bedarfsausweis heißt künftig „Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung", der Verbrauchsausweis „Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs". Bei bestehenden Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, sind grundsätzlich beide Varianten möglich. Damit entfällt die bisherige Sonderregel für ältere Wohngebäude mit bis zu vier Wohnungen, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde. Künftig kommt auch für sie grundsätzlich ein verbrauchsbasierter Ausweis infrage. Die dafür erforderlichen Verbrauchsdaten müssen zwei statt bislang drei Jahre umfassen und nach Energieträgern differenziert werden. Für Neubauten sowie bestimmte Änderungen an Bestandsgebäuden bleibt die energetische Bilanzierung vorgeschrieben. Für Nichtwohngebäude ist bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing künftig ebenfalls ein bilanzieller Energieausweis erforderlich.

**Energieausweis enthält künftig mehr Informationen**

Neue Energieausweise werden digital und maschinenlesbar ausgestellt. Auf Wunsch erhält der Eigentümer zusätzlich eine Papierfassung. Der Ausweis enthält künftig unter anderem Angaben zu Primär- und Endenergie, betriebsbedingten Treibhausgasemissionen und zum Anteil der am Standort erzeugten erneuerbaren Energien. Hinzu kommen weitere technische Angaben, etwa dazu, ob der Energieverbrauch auf externe Signale reagieren und sich anpassen kann oder das Wärmeverteilsystem für niedrige Temperaturen geeignet ist. Auch die Modernisierungsempfehlungen werden detaillierter. Bei Wohngebäuden bleibt die Effizienzskala von A+ bis H bestehen. Für Nichtwohngebäude werden erstmals Effizienzklassen von A bis G eingeführt.

**Tabelle: Die wichtigsten Änderungen ab 2027**

| Bis Ende 2026 | Ab 1. Januar 2027 |
|---|---|
| Energiebedarfsausweis | Energieausweis auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung |
| Energieverbrauchsausweis | Energieausweis auf der Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs |
| Pflicht zum Bedarfsausweis bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohnungen und Bauantrag vor dem 1. November 1977, sofern nicht WärmeschutzVO-1977-Niveau erreicht wird | Sonderpflicht entfällt, verbrauchsbasierter Energieausweis möglich |
| Verbrauchsdaten über drei Jahre | Verbrauchsdaten nur noch über zwei Jahre |
| Verbrauchsausweis auch bei überwiegender Wohnnutzung | Nur noch für reine Wohngebäude |
| Energieausweis bisher klassisch als Dokument | Digital und maschinenlesbar, Papierfassung auf Wunsch |
| Keine Ausweispflicht allein wegen Vertragsverlängerung | Auch bei Verlängerung von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen |
| Baudenkmäler von Energieausweispflicht pauschal ausgenommen | Pauschale Ausnahme entfällt |
| Vergleichsweise begrenzter Pflichtinhalt | Deutlich mehr Kennwerte und technische Angaben |
| Effizienzklassen A+ bis H für Wohngebäude | Unverändert für Wohngebäude, neue Effizienzklassen A bis G für Nichtwohngebäude |
| Berechnung nach bisheriger DIN V 18599 | Umstellung auf DIN/TS 18599:2025-10 |

**Neue Pflichtfälle**
Ein Energieausweis wird ab 2027 auch benötigt, wenn ein Miet-, Pacht- oder Leasingvertrag verlängert wird und bislang kein gültiger Ausweis vorliegt. Bei unbefristeten Wohnraummietverträgen entsteht dadurch regelmäßig kein zusätzlicher Anlass, da diese nicht verlängert werden müssen. Zudem entfällt die bisherige pauschale Ausnahme für Baudenkmäler.

**Bestehende Energieausweise bleiben gültig**
Bereits ausgestellte gültige Energieausweise müssen allein wegen der Neuregelung nicht ersetzt werden. Die grundsätzliche Gültigkeitsdauer von zehn Jahren bleibt bestehen. Für vor dem 1. Januar 2027 ausgestellte Ausweise gelten bei den Pflichtangaben in Immobilienanzeigen Übergangsregeln.

# Vorfälligkeitsentschädigung: Den Immobilienkredit vorzeitig kündigen

**von Corinna Kodim, Haus und Grund**

Das Leben folgt selten exakt dem Rhythmus eines Kreditvertrags. Neue berufliche Chancen, private Umbrüche oder veränderte finanzielle Prioritäten können Anlass sein, eine Immobilienfinanzierung früher zu tilgen als ursprünglich geplant. Oft lassen sich Kredite aber nicht einfach so vor Ablauf der Zinsbindung zurückzahlen. Stimmt die Bank einer vorzeitigen Ablösung zu oder besteht ein gesetzlicher Anspruch, darf sie dafür eine sogenannte Vorfälligkeitsentschädigung verlangen.

Was auf den ersten Blick wie eine Strafzahlung wirkt, ist rechtlich als Ausgleich für den finanziellen Nachteil gedacht, der der Bank durch die vorzeitige Rückzahlung unmittelbar entsteht. § 502 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) spricht von einer angemessenen Vorfälligkeitsentschädigung. Denn eine Bank kalkuliert ein Immobiliendarlehen langfristig. Sie nimmt dabei an, dass die vereinbarten Zinsen über die gesamte Zinsbindungszeit gezahlt werden. Um diese Kredite zu finanzieren, nimmt die Bank selbst Geld am Kapitalmarkt auf oder bindet eigenes Kapital – und verleiht es zu einem festgelegten Zinssatz weiter. Wird der Kredit vorzeitig zurückgezahlt, erhält die Bank das Geld früher als geplant zurück. Sie kann es zwar erneut anlegen oder als neues Darlehen vergeben, erzielt damit aber möglicherweise eine geringere Rendite.

**Wann darf die Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen?**
Eine Vorfälligkeitsentschädigung kommt vor allem bei einem Immobiliendarlehen mit gebundenem Sollzinssatz infrage, also bei einer Finanzierung, deren Zinssatz für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben ist. Möchte der Darlehensnehmer den Vertrag vor Ablauf dieser Zeit beenden, muss dafür zunächst ein gesetzlicher oder vertraglicher Kündigungsgrund vorliegen. Nach § 490 Absatz 2 BGB kann ein berechtigtes Interesse eine vorzeitige Kündigung ermöglichen. Ein solcher Fall liegt beispielsweise vor, wenn der Eigentümer die finanzierte Immobilie verkaufen und anderweitig verwerten möchte. Daneben können auch vertragliche Regelungen oder das Kündigungsrecht nach § 489 BGB eine vorzeitige Beendigung ermöglichen.

Wer hingegen lediglich zu einer anderen Bank wechseln möchte, weil diese zum Beispiel einen niedrigeren Zinssatz anbietet, hat während einer laufenden Zinsbindung in der Regel keinen Anspruch darauf, den bestehenden Vertrag ohne Weiteres zu beenden. Die Bank kann auf der Fortführung des Vertrags bestehen. Stimmt sie einer vorzeitigen Ablösung dennoch zu, kann sie mit dem Darlehensnehmer ein vertragliches Aufhebungsentgelt vereinbaren. Dieses ist von der gesetzlichen Vorfälligkeitsentschädigung zu unterscheiden. Während die Vorfälligkeitsentschädigung einen konkret entstandenen Zinsschaden ausgleicht, ist das Aufhebungsentgelt der Preis für die freiwillige Zustimmung der Bank zur vorzeitigen Vertragsbeendigung. Es wird in der Aufhebungsvereinbarung festgelegt und ist nicht zwingend nach denselben Grundsätzen wie eine Vorfälligkeitsentschädigung zu berechnen.

**Wovon hängt die Höhe ab?**
Die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung erfolgt individuell und kann beträchtlich ausfallen. Maßgeblich sind vor allem:

- die Höhe der noch offenen Restschuld,
- die verbleibende Zeit bis zum Ende der Zinsbindung,
- der vereinbarte Sollzinssatz,
- die Entwicklung der aktuellen Kapitalmarkt- und Darlehenszinsen,
- der vereinbarte Tilgungsverlauf,
- mögliche Sondertilgungen und Tilgungssatzänderungen.

Üblicherweise vergleicht die Bank, welche Zinsen sie bei planmäßiger Fortführung des Darlehens noch erhalten hätte, mit der Rendite, die sie durch eine sichere Wiederanlage des vorzeitig zurückgezahlten Geldes erzielen kann. Diese sogenannte Aktiv-Passiv-Methode ist von der Rechtsprechung anerkannt. Möglich ist auch die Aktiv-Aktiv-Methode, bei der die Bank eine erneute Kreditvergabe unterstellt.

Von dem errechneten Zinsausfall müssen Kosten abgezogen werden, die der Bank wegen der vorzeitigen Rückzahlung künftig nicht mehr entstehen – etwa bestimmte Risiko- und Verwaltungskosten. Ebenfalls zu berücksichtigen sind vertraglich eingeräumte Sondertilgungsrechte. Hat der Kreditnehmer beispielsweise die Möglichkeit, jährlich einen bestimmten Betrag zusätzlich zu tilgen, muss die Bank dies bei ihrer Berechnung einkalkulieren, selbst wenn die Sondertilgung bisher nicht genutzt wurde.

**Entschädigung nur bei wirklichem Schaden**

Grundsätzlich gilt: Liegen die aktuellen Wiederanlagezinsen unter dem Zinssatz des bestehenden Darlehens, spricht dies für einen möglichen Zinsschaden der Bank. Sind die aktuellen Zinsen inzwischen jedoch höher als der vereinbarte Darlehenszins, muss der Bank durch die Rückzahlung nicht zwangsläufig ein Schaden entstehen. In diesem Fall kann die Vorfälligkeitsentschädigung sehr niedrig ausfallen oder sogar bei null liegen. Entscheidend ist deshalb nicht allein die Restschuld, sondern die konkrete Zinssituation zum Zeitpunkt der Ablösung.

**Ordentliche Kündigung möglich**

Es gibt aber auch Fälle, in denen ein Darlehen ohnehin ordentlich gekündigt werden darf. Ein solches gesetzliches Kündigungsrecht besteht insbesondere bei einer Sollzinsbindung von mehr als zehn Jahren: Nach § 489 Absatz 1 Nummer 2 BGB kann der Darlehensnehmer einen Kredit mit gebundenem Sollzinssatz zehn Jahre nach dem vollständigen Empfang des Darlehens mit einer Frist von sechs Monaten kündigen. Maßgeblich ist dabei nicht der Abschluss des Vertrags, sondern grundsätzlich der Zeitpunkt, zu dem das Darlehen vollständig ausgezahlt wurde. Die Kündigung ist dann ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich. Bei einem Darlehen mit variablem Sollzinssatz kann der Darlehensnehmer grundsätzlich mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Eine Vorfälligkeitsentschädigung fällt dabei typischerweise nicht an, weil der Zinssatz nicht für eine feste Laufzeit garantiert ist. Enthält der Vertrag unzureichende Angaben zur Laufzeit, zum Kündigungsrecht oder zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, schließt § 502 Absatz 2 BGB einen Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung aus. Ob eine Klausel tatsächlich fehlerhaft ist, lässt sich allerdings meist nicht zuverlässig anhand einzelner Formulierungen beurteilen. In solchen Fällen empfiehlt sich eine rechtliche Prüfung.

**Wann kann sich die Zahlung lohnen?**

Doch auch wenn eine Vorfälligkeitsentschädigung anfällt, kann eine vorzeitige Ablösung wirtschaftlich sinnvoll sein. Das ist etwa denkbar, wenn der Verkauf der Immobilie einen wichtigen persönlichen oder finanziellen Schritt ermöglicht und der Eigentümer mit dem Verkaufserlös zugleich einen deutlich günstigeren Kredit aufnehmen kann. Ebenso kann die Ablösung sinnvoll sein, wenn die Immobilie stark im Wert gestiegen ist, der Verkauf einen hohen Überschuss bringt oder eine andere Finanzierung die monatliche Belastung erheblich reduziert.

Bei der Überlegung einer möglichen frühzeitigen Kreditablösung muss also immer die Gesamtrechnung betrachtet werden. Der Vorfälligkeitsentschädigung sollten dabei nicht nur die künftig eingesparten Zinsen gegenübergestellt werden. Einzubeziehen sind auch mögliche Kosten, neue Darlehens- und Bearbeitungsentgelte sowie steuerliche Folgen

.

**Praktisches Vorgehen**

Wer eine Immobilie verkaufen muss oder möchte, sollte frühzeitig mit der Bank sprechen. Wichtig ist, sich zunächst

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

eine schriftliche Ablöseberechnung geben zu lassen. Darin sollte nachvollziehbar aufgelistet sein, von welcher Restschuld, welchem Ablösetermin, welcher Restlaufzeit und welchen Zinssätzen die Bank ausgeht. Auch Sondertilgungsrechte und die Möglichkeit der Kündigung nach zehn Jahren müssen berücksichtigt werden.

Ergeben sich Zweifel, sollte die Berechnung unabhängig geprüft werden – etwa durch eine Verbraucherzentrale, einen spezialisierten Finanzberater oder einen im Bankrecht erfahrenen Rechtsanwalt. Die Verbraucherzentrale weist ausdrücklich darauf hin, dass geforderte Beträge nicht immer angemessen sind und die Berechnung überprüft werden sollte.

Nicht immer muss der Kredit mitverkauft werden
Wer eine neue Immobilie erwerben möchte, kann die Bank unter Umständen um einen Sicherheitentausch bitten. Wird das bestehende Darlehen auf das neue Objekt übertragen und ist dieses als Sicherheit gleichwertig, kann die Vorfälligkeitsentschädigung entfallen. Die Bank muss dem Tausch allerdings nicht unter allen Umständen zustimmen. Entscheidend sind insbesondere der Wert und die Verwertbarkeit der neuen Immobilie. Die Kosten für Notar und Grundbuch trägt in der Regel der Kreditnehmer.

**Nicht immer muss der Kredit mitverkauft werden**

Wer eine neue Immobilie erwerben möchte, kann die Bank unter Umständen um einen Sicherheitentausch bitten. Wird das bestehende Darlehen auf das neue Objekt übertragen und ist dieses als Sicherheit gleichwertig, kann die Vorfälligkeitsentschädigung entfallen. Die Bank muss dem Tausch allerdings nicht unter allen Umständen zustimmen. Entscheidend sind insbesondere der Wert und die Verwertbarkeit der neuen Immobilie. Die Kosten für Notar und Grundbuch trägt in der Regel der Kreditnehmer.

## Handwerkerbonus

**Ab 1. Januar 2027 wird die direkte steuerliche Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen von 20 auf 15 Prozent, das heißt von bis zu 1.200 Euro auf bis zu 900 Euro pro Jahr, reduziert.**

Das Reformpapier der Ampelkoalition empfahl seinerzeit noch die komplette Abschaffung des Handwerkerbonus. Dagegen hatte sich Haus & Grund Deutschland vehement ausgesprochen. Die Absetzbarkeit haushaltsnaher Dienstleistungen bleibt unverändert bestehen.

## Elektronischer Abruf

**Ab 2027 gilt die Grundregel: Steuerbescheide für Einkommensteuer, Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer werden zum elektronischen Abruf bereitgestellt, wenn kein Antrag auf postalischen Zugang gestellt wurde.**

Mit der Bereitstellung zum Abruf gilt der Bescheid als zugegangen. Damit beginnen auch Einspruchsfristen zu laufen. Daher sollte bereits jetzt im Blick behalten werden, wie die Bescheide für 2026 und die Folgejahre zugehen, um künftig keine Fristen zu versäumen. Bei Steuerpflichtigen ohne bereitgestelltes aktives ELSTER-Nutzerkonto erfolgt in 2027 weiterhin eine postalische Bekanntgabe. Dies gilt auch dann, wenn kein Antrag auf postalische Bekanntgabe gestellt wurde.

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK
Installateurmeister
BÄDER
GASANLAGEN
HEIZUNGEN
Tel. 401 34 33 / 401 78 55 ERNEUERUNGEN
Fax 401 20 11 REPARATUREN

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

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

# Naturpark und Gedenkort: Der neue PikoPark im Gedenken an Marienetta Jirkovsky und die deutsche Teilung

**von Dorothee Bernhardt, Bürgerverein Frohnau**





PikoPark Florastraße © Dorothee Bernhardt

Wer Frohnau durch den nördlichen Ausgang der Invalidensiedlung verlässt, trifft auf dem Mauerstreifen am Beginn der zu Hohen Neuendorf gehörenden Florastraße nicht nur auf zwei Gedenkstelen und ein Mauerelement, sondern seit kurzem auch auf einen neuen Park, der gleichzeitig ein Gedenkort ist. Der im Juli eröffnete sogenannte PikoPark liegt auch nahe der noch immer durch Bodenrillen erkennbaren Stelle, wo am 22. April 1945 die Rote Armee mit Panzern nach Frohnau einrückte.

**Der PikoPark**

PikoParks gibt es seit 2018. Der PikoPark ist ein naturnaher Minipark in urbaner Umgebung. Er wird weitestgehend mit heimischen Blühpflanzen bepflanzt und bietet vielen Tieren natürliche Strukturen wie stehendes und liegendes Totholz, Natursteinmauern oder Lesesteinhaufen. Nach Möglichkeit ist auch eine kleine Wasserstelle für Tiere integriert. Wie Tiny Forests tragen PikoParks zur erforderlichen Klimaanpassung von Freiflächen bei, anders als diese sind PikoParks aber begehbar und können daher rund um die Uhr zum Erholen und Erleben von Natur genutzt werden. Wo vorher ungepflegte Wiesen oder versiegelte Flächen waren, entstehen Blumen- und Kräuterbeete, Wege und Bänke. Für die Umsetzung wird gerne das sogenannte Abstandsgrün zwischen Wohnbauten von Baugenossenschaften genutzt, oft auch unter Einbeziehung der Mieter.

Die meisten Berliner PikoParks befinden sich im Bezirk Reinickendorf. Hier entstand auch der erste Berliner PikoPark im Sommer 2021 auf einem Gelände der Baugenossenschaft Freie Scholle in Waidmannslust. Er wurde 2023 mit dem European Award for Ecological Gardening ausgezeichnet.

Auch am südlichen Ende Frohnaus gibt es seit diesem Jahr einen PikoPark. Der achte von bisher neun fertiggestellten Berliner PikoParks befindet sich in der Burgfrauenstraße 131, fast an der B 96, errichtet durch die Stiftung für Mensch & Umwelt auf einer 750 qm großen Fläche der Märkischen Baugenossenschaft. Durch einen angeschütteten Hügel ist er vom davor liegenden Parkplatz abgegrenzt. Zwischen den Bestandsbäumen wurden Wald-, Sand-, Schotterbeete und ein Kräuterrasen angelegt.




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

Am 16. Juli 2026 hat die Stadt Hohen Neuendorf die neue Naturpark- und Gedenkanlage in der Florastraße offiziell eröffnet. Das Grundstück zwischen Hohen Neuendorf und Berlin war bis 1990 Teil der innerdeutschen Grenze und soll als Gedenkort die Geschichte des ehemaligen Grenzstreifens mit einer zeitgemäßen Erinnerungskultur verbinden.

Rund ein halbes Jahr dauerten die Gestaltungsarbeiten, nun steht die angelegte Grünfläche der Öffentlichkeit als Ort der Erholung, Begegnung und Erinnerung zur Verfügung.

Fertiggestellt sind die Beete, eine bepflanzte Wassermulde, Gedenk- und Gesprächsbänke. Eingravierte Fragen wie „Was bedeutet Freiheit für Dich?“ oder „Was bedeutet es, Grenzen zu erleben?“ verbinden die Erfahrungen der deutschen Teilung mit den Herausforderungen der Gegenwart und regen dazu an, die Bedeutung von Freiheit, Demokratie und gesellschaftlichem Zusammenhalt zu reflektieren.

**Der Gedenkort**

Die neue Parkanlage ist insbesondere Marienetta Jirkovsky gewidmet, die 18jährig beim Fluchtversuch nach West-Berlin just dort erschossen wurde. Seit 2006 erinnert eine Gedenkstele der Stiftung Berliner Mauer an sie als 125. von insgesamt 136 Maueropfern.



Porträt Marienetta Jirkovsky

Bereits seit 2010 trägt der Kreisverkehr an der B96 beim Ortseingang von Hohen Neuendorf den Namen Marienetta-Jirkovsky-Platz. Dass nach dem eher unpersönlich wirkenden Verkehrsknotenpunkt nun ein kleiner Park nach dem Maueropfer benannt wurde, ist einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf sowie Interviews und einem Bürgerworkshop im Jahr 2025 zu verdanken.

Marienetta, die von ihren Freunden „Micki“ genannt wurde, hatte in der Nacht zum 22. November 1980 mit ihrem Verlobten Peter W. und ihrem Freund Falko Vogt in der Nähe der Florastraße mit Hilfe einer selbstgebauten Leiter die Grenzanlagen überwunden. Die im Jahr nach dem Mauerbau geborene junge Frau aus Spreenhagen lebte mit ihrem Verlobten in Fürstenwalde in einem Lehrlingsheim. Der geschiedene Peter W. galt als gewalttätig, war schon mehrfach mit dem Gesetz in Konflikt gekommen und betrieb seine Ausreise in den Westen. Die von MfS als politisch loyal eingeschätzte Arbeiterfamilie von Marienetta war gegen die Verbindung mit Peter W., aber die lebenslustige und unangepasste Marienetta ließ sich nicht beirren, ertrug auch seine von ihrem Umfeld bemerkten Gewaltausbrüche und ließ sich auf den Fluchtplan ein.



Mauer mit Leiter (Frohnauer Seite) ©BStU

Am 21. November 1980 fuhren die drei jungen Leute von Fürstenwalde nach Ost-Berlin, um dort nach einem geeigneten Fluchtpunkt zu suchen. Am Abend entwendeten sie in Hohen Neuendorf zwei Leitern und entschlossen sich spontan zur Flucht in der Nacht.

Um 3.25 Uhr hatten die Flüchtenden am Ende der Florastraße, im Planquadrat 3884/8 c des MfS, nach der Hinterlandmauer auch den Signalzaun überstiegen, als der Alarm ausgelöst wurde und sie unter Beschuss gerieten. Den beiden Männern gelang es noch, die letzte Mauer zu überwinden, aber nicht mehr, Marienetta hochzuziehen, die zu klein war, um die Mauerkrone selbständig zu überklettern und getroffen wurde. Im MfS-Bericht heißt es dazu lapidar: „Infolge Schußwirkung fiel der Grenzverletzer, der die Berohrung der Sperrmauer (obere Begrenzung der Anlage) bereits er-

BEIN MALEREI
www.bein-malerei.de

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

faßt hatte, herab." Von mehreren Bauchschüssen getroffen, wurde Marienetta durch Grenzsoldaten geborgen und in einem Kübelwagen „gegen Feindsicht" abtransportiert. Nur wenige Sekunden oder kaum zwei Meter Weg hatten sie von der Freiheit getrennt.

Noch am Mittag des Fluchttages erlag sie den schweren Schussverletzungen im Kreiskrankenhaus Hennigsdorf. Als Reaktion auf die teilweise geglückte DDR-Flucht wurden die Grenzkontrollen im Bereich Hohen Neuendorf verdoppelt und die Hinterlandkontrollen durch die Volkspolizei und freiwillige Helfer verstärkt.

Ein auf der Frohnauer Seite aufgestelltes Gedenkkreuz für Marienetta Jirkovsky wurde bald von einem Stasi-IM gestohlen und nach Ost-Berlin transportiert.

Einerseits hatten sich die erfolgreich geflohenen Freunde noch am Abend ihrer Flucht in Berliner Diskotheken vergnügt, wo Peter W. sofort eine neue Beziehung einging, andererseits sorgten sie durch Gespräche mit Presse und Fernsehen sowie öffentliche Aktionen dafür, dass die Bemühungen des MfS scheiterten, den Fall nicht bekannt werden zu lassen. Falko Vogt stellte außerdem einen Strafantrag wegen Mordes gegen den Verteidigungsminister der DDR. Einer der Todesschützen wurde 15 Jahre später wegen Totschlags in einem minder schweren Fall von der Jugendkammer des Landgerichts Neuruppin zu einer Jugendstrafe von einem Jahr und drei Monaten zur Bewährung verurteilt; der Hauptschütze wurde nie zur Rechenschaft gezogen.

Marienettas tragisches Schicksal, ihre familiären Hintergründe, die Vertuschungsversuche der DDR-Behörden und der Streit um den Umgang mit dem Gedenken an das Maueropfer sind umfangreich dokumentiert.

**Ausblick**

Der Gedenkort auf dem Mauerstreifen soll in den kommenden Jahren schrittweise weiterentwickelt und um ein zusätzliches Vermittlungsangebot ergänzt werden. Geplant sind mehrere Stationen mit Informationen und digitalen Angeboten per QR-Code.

Die Verbindung von Parkanlage und Gedenkort ist nicht neu, das Projekt PikoPark neben der Invalidensiedlung kann als ein besonders gelungenes Beispiel seiner Art gelten. Trotz des historisch belasteten Standorts als Themenort der deutschen Teilung, der Maueropfer, eines Einzelschicksals und der in Frageform in die Bänke eingelassenen Mahnung zum Nachdenken über Demokratie, Fremdheit und Freiheit wirkt die Anlage luftig und fröhlich. Sie lädt zum Spazieren, Sitzen, Lesen und Picknicken an der Tischgruppe ein. Selbstverständlich auch zur Begegnung an der Schnittstelle von Frohnau und Hohen Neuendorf, Berlin und Brandenburg.




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: Beispiel-Tafel mit QR-Code (2)

## Pergola (1910), Zeltinger Platz



Paul Poser
(1876-1940)





Die Pergola am Zeltinger Platz, kurz vor 1910 nach einem Entwurf von Paul Poser errichtet, gehört zu den frühesten baulichen Anlagen der repräsentativen Doppelplatzgestaltung rund um den Bahnhof Frohnau. Die Berliner Terrain-Centrale hatte nach 1908 begonnen, den siegreichen Wettbewerbsentwurf der Städtebauer Joseph Brix und Felix Genzmer weiterzuentwickeln und im zentralen Bereich zu modifizieren. Während die gartenkünstlerische Ausformung des Platzes dem Gartendirektor Ludwig Lesser oblag, stammen die baulichen Elemente der Anlage – nach den wenigen überlieferten Quellen – von Poser.

Die halbkreisförmige Pergola liegt erhöht auf einer breiten Terrasse oberhalb des damaligen Cecilienplatzes, des heutigen Zeltinger Platzes. Ihre Pfeiler bestehen aus Muschelkalk-Vorsatzbeton mit Eisenbetonkern, einem damals modernen und in der Fachwelt intensiv diskutierten Material, das Poser hier in besonders sorgfältiger Ausführung einsetzte. Auf den massiven Stützen ruht ein hölzernes Rankgerüst, das ursprünglich von Efeu und wildem Wein bewachsen war. Im Zuge der Sanierung 2025/26 wurden die Pflanzungen erneuert und durch Waldreben und Rosen ersetzt.

Auch die übrigen Bauteile der Terrassenanlage – einschließlich des unterhalb der massiven Stützmauer gelegenen Brunnens – werden Poser zugeschrieben. In der Literatur findet sich gelegentlich eine irrtümliche Zuschreibung an Gustav Hart und Alfred Lesser.

Die Anlage zeigt deutlich, wie der Architekt die städtebaulichen Vorgaben der frühen Gartenstadt mit einer modernen, zugleich landschaftsbezogenen Architektursprache verband. Damit fügt sich die Pergola in die Reihe der frühen öffentlichen Bauten ein, die das Erscheinungsbild Frohnaus bis heute prägen und die Leitideen der Gartenstadt anschaulich vermitteln.

Bemerkenswert ist zudem, dass Poser nach dem Ersten Weltkrieg eine weitere Pergola entwarf – diesmal im benachbarten Hohen Neuendorf, östlich des Bahnhofs. Dort fasst die Anlage einen kleinen Platz und besteht aus Klinker, was die Weiterentwicklung seiner Formensprache und den bewussten Einsatz regionaler Materialien erkennen lässt.



Das 1911 von Hans Hermann entworfene Wohnhaus in der Zeltinger Straße in Frohnau ähnelt stilistisch stark den Werken des Architekten Heinrich Straumer, mit dem Hermann oft zusammenarbeitete. Der als Regierungsbaumeister tätige Hermann gestaltete das Gebäude im Landhausstil mit einem steilen Giebel, Sprossenfenstern und straßenseitigem Sichtfachwerk. Historiker ordnen den Bau der Frühen Sachlichkeit zu und sehen darin klare Bezüge zu niedersächsischen Wohnhäusern. Da das Gebäude ein bedeutendes Beispiel für den reformerischen Landhausbau um 1910 ist, steht es heute unter dem Schutz der Berliner Landesdenkmalliste.

Text und Foto: Christoph Plachy

## Rechtsberatung für Mitglieder:

**22. Oktober 2026**
**05. und 19. November 2026**

ohne Anmeldung jeweils um 18:30 Uhr
in der Geschäftsstelle

**26. Oktober 2026**
**12. und 26. November 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 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


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!**


**Redaktionsschluss für die November-Ausgabe: 25.10.2026**

# Dienstleistungen und Geschäfte

**Augenoptik**

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

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

**Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel**

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

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

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

**Fernsehen-Rundfunk**

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

**Sanitäre Anlagen**

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

**Malerarbeiten**

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

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

**Raumausstattermeister Dekorateure**

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

Der Baufachmarkt für Handwerker und Bauherren

Borchert
DACH + FASSADE
Baustoff - Fachhandel

... seit 70 Jahren

Wir sind als Groß- und Einzelhändler Ihr Fachmarkt für:

- Tondachdachziegel
- Betondachsteine
- Metalldächer
- Dachbahnen
- Dachrinnen
- Bauelemente
- Holzbau
- VELUX® Fenster
- Dämmstoffe
- Werkzeuge
- Arbeitskleidung
- Gala-Baustoffe

Filiale Berlin-Tegel:
13507 Berlin
Seidelstraße 31
Tel. 030 / 435 604 - 0

Filiale Velten:
16727 Velten
Berliner Straße 5
Tel. 03304 / 39 56 - 0

6x in Berlin + Brandenburg

www.borchert-berlin.de info@borchert-berlin.de

# 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**
**Miraustr. 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**

**Miraustr. 35**
**13509 Berlin**

**www.dino-container.de**