



Wann brauchen Sie einen Statiker, wann eine Genehmigung – und was kostet es wirklich?

Offene Küchen, großzügige Wohnbereiche, mehr Licht – Grundrissänderungen gehören zu den beliebtesten Wünschen bei Wohnungssanierungen. Doch was auf Instagram einfach aussieht, birgt in der Realität – vor allem im Berliner Altbau – erhebliche technische, rechtliche und statische Herausforderungen. Dieser Ratgeber klärt auf.

Tragende vs. nicht tragende Wände – das Wichtigste zuerst

Die grundlegende Frage vor jedem Durchbruch: Ist die Wand tragend? Eine falsche Einschätzung kann im schlimmsten Fall zur Gefährdung der Gebäudestatik führen. Im Berliner Altbau gilt: Verlassen Sie sich nie auf Vermutungen.

■ ■ Wichtig: Nur ein zugelassener Statiker oder Tragwerksplaner kann rechtsverbindlich feststellen, ob eine Wand tragend ist. Selbst geübte Handwerker dürfen diese Einschätzung nicht allein treffen. Bei Altbauten ist auch bei scheinbar nicht tragenden Wänden Vorsicht geboten – Unterzüge, Ringanker und Lastpfade sind selten auf Bestandsplänen vollständig verzeichnet.

Hinweise auf eine tragende Wand:

- Die Wand verläuft senkrecht zur Geschossdecke (rechtwinklig zu Dielenrichtung)
- Die Wand liegt direkt über einer Wand im darunterliegenden Stockwerk
- Die Wand ist aus Vollziegeln gemauert (keine Kalksandstein-Leichtbauwand)
- Die Wand hat eine Stärke von mehr als 24 cm
- An der Wand stoßen Deckenbalken oder -träger an

Statiker – wann ist er Pflicht?

- Bei jedem Durchbruch in einer tragenden oder möglicherweise tragenden Wand
- Bei Öffnungen breiter als ca. 80–90 cm, auch in vermeintlich nicht tragenden Wänden
- Bei Entfernung ganzer Wandscheiben (Öffnung über Raumbreite)
- Bei Veränderungen an der Geschossdecke (z. B. Treppenöffnung, Deckenöffnung)
- Wenn für die Baugenehmigung ein Standsicherheitsnachweis erforderlich ist

Praxis-Tipp

Die Kosten für einen Statiker liegen in Berlin typischerweise bei 800–3.000 € je nach Komplexität. Das klingt nach viel – ist aber verglichen mit dem Risiko eines Schadens an der Tragstruktur absolut vertretbar. Beauftragen Sie den Statiker immer vor dem Rückbau, nicht danach.

Wann brauchen Sie eine Baugenehmigung?

In Berlin gilt: Nicht jede Grundrissänderung ist genehmigungspflichtig – aber manche ist es, und die Folgen eines ungenehmigten Eingriffs sind erheblich.

Maßnahme	Genehmigungspflichtig?
Nicht tragende Wand entfernen (innerhalb Wohnung)	Nein (aber Statiker empfohlen)
Tragende Wand durchbrechen	Ja – Baugenehmigung + Standsicherheitsnachweis
Wohnungszusammenlegung (zwei ETW zu einer)	Ja – immer genehmigungspflichtig
Dachgeschossausbau mit Dachflächenfenstern	Ja – Baugenehmigung
Balkonöffnung zur Wohnung hin	In der Regel ja
Änderung an denkmalgeschütztem Gebäude	Ja – zusätzlich Denkmalschutzbehörde

■ ■ WEG-Eigentümer: Auch wenn keine Baugenehmigung nötig ist, kann eine Grundrissänderung bauliche Veränderung im Sinne des WEG-Rechts sein und einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft erfordern. Prüfen Sie Ihre Gemeinschaftsordnung und sprechen Sie rechtzeitig mit dem Verwalter.

Was kostet ein Wanddurchbruch? – Berliner Preise 2026

Maßnahme	Kostenspanne Berlin	Hinweise
Durchbruch, nicht tragend (bis 1,5 m Breite)	800–2.500 €	Inkl. Entsorgung, Anschlüsse schließen
Durchbruch, tragend, 1 Stahlträger	3.500–7.000 €	Inkl. Statiker, Träger, Abfangung
Wanddurchbruch mit 2–3 Trägern	6.000–14.000 €	Je nach Spannweite und Auflagersituation
Raumöffnung über volle Breite (Wohnküche)	8.000–20.000 €	Inkl. Statik, Träger, Verkleidung
Statiker-Honorar	800–3.000 €	Je nach Komplexität und Umfang
Baugenehmigung (Gebühren Berlin)	200–2.000 €	Je nach Vorhaben und m²

Praxis-Tipp

Lassen Sie den Statiker seinen Befund schriftlich festhalten – auch wenn die Wand am Ende nicht tragend ist. Dieses Dokument schützt Sie bei einem späteren Verkauf oder bei Schadensfällen. Statik-Nachweise gehören in den Gebäudeordner.

Der typische Ablauf bei SpreeBau Pro

- 1. Besichtigung vor Ort – wir schauen uns die Situation gemeinsam an
- 2. Statiker wird beauftragt und sein Gutachten in die Planung integriert
- 3. Bei Genehmigungspflicht: Einreichung der Unterlagen und Begleitung des Verfahrens
- 4. Rückbau mit Abfangkonstruktion – Sicherheit geht vor
- 5. Stahlträger einbauen, Abfangung zurückbauen, Wand- und Deckenanschlüsse herstellen
- 6. Übergabe mit vollständiger Dokumentation (Statik-Nachweis, Abnahmeprotokoll)

Kostenloses Erstgespräch & Besichtigungstermin +49 176 967 082 96 · info@spreebaupro.de · www.spreebaupro.de