

DIE GARTENSTADT

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



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Der Grundbesitzer-Verein Frohnau in der Villa Worch	S.4
Zentralverbandstag 2025 in Berlin	S.6
Heizungssanierung: Moderne Wärmepumpen eignen sich auch für unsanierte Bestandsgebäude	S.8
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
Mitgliederversammlung des Bürgervereins im P.A.N. Zentrum	S.16
Deutscher Immobilitätstag 2025 in Berlin	S.17
Besichtigung des Kasinoturms wieder möglich	S.18
Kündigung wegen Eigenbedarfs	S.19
Erster "Brückenbauerpreis" an Frohnauer Nicolai Schwarzer	S.20
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

Sie haben es der Lokalpresse vielleicht schon entnommen: Der Kasinoturm am Frohnauer Bahnhof kann wieder besichtigt werden. Zunächst wird dies nur in zeitlich und personell homöopathischen Dosen möglich sein, d.h. nur zu bestimmten Terminen und nur in Kleingruppen. Zudem müssen Aufsichtspersonen darauf achten, dass die Besucher keine Fehlritte machen. Möglich geworden ist dies durch eine gemeinsame Anstrengung des Bürgervereins und des Grundbesitzer-Vereins. Der nächste Besichtigungstermin für Mitglieder des Grundbesitzervereins ist der **20.07.2025, 15:30 Uhr**. Eine Anmeldung ist an dem Tag im Rahmen des Sommerfestes beim Centre Bagatelle an unserem Stand möglich. Einzelheiten lesen Sie auf Seite 18. Eine tolle Nachricht für alle Frohnauerinnen und Frohnauer und ein besonderer Dank dem neuen Eigentümer des Kasinoturm Ensembles und dem Bürgerverein.

Apropos Centre Bagatelle: Das Gebäude feiert in diesem Jahr sein 100jähriges Jubiläum. Errichtet wurde es als „Villa Worch“, und zwar von dem Architekten Paul Poser, der viele Spuren in Frohnau hinterlassen hat. Seit mehreren Jahren hat der GBV sein Domizil in dem Gebäude gefunden (1. Stock rechts). Ein guter Anlass für Wilhelm Nolte,

der sich mit der Geschichte des Hauses schon lange beschäftigt, einmal einen Blick auf die Geschichte des Hauses und die Verbindung mit unserem Verein zu werfen. Seinen Artikel finden Sie ab Seite 4.

In der ehemaligen Villa Worch wohnte in dunklen Zeiten der NSDAP Ortsgruppenleiter Fritz Tillmann. Einer der sich darum bemüht, dass diese dunkle Zeit nicht in Vergessenheit gerät oder relativiert wird, ist der Frohnauer Immobilienunternehmer Nikolai Schwarzer. Auf seine Initiative entstand im Dezember 2023 die Bewegung „Nie wieder ist jetzt!“. Unter dem Eindruck des Massakers der Hamas vom 07.10.2023 fanden sich damals 10.000 Menschen zu einer Großkundgebung in Berlin zusammen. Hervorgegangen ist aus dieser Bewegung der Verein „Nie wieder ist jetzt!“. Auf dem deutschen Immobilitätstag des Immobilienverbandes Deutschland verlieh ein anderer prominenter Frohnauer Immobilienunternehmer an Nikolai Schwarzer den 1. „Brückenbauerpreis“ für dieses Engagement. Gemeinsam mit dem Regierenden Bürgermeister Kai Wegner überreichte Dirk Wohltorf den Preis. Darüber berichten wir auf Seite 20.

Also, viel interessanter Lesestoff für Sie. Viel Spaß dabei.

Ihr Kai-Peter Breiholdt

Unsere Fördermitglieder:



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

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



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



WIR VERMITTELN FROHNAU.

DER PLATZHIRSCH
SEIT 1997 ZWISCHEN LUDOLFINGERPLATZ
UND ZELTINGER PLATZ

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

www.wohltorf.com
#wirvermittelnfrohnau
www.frohnau-immobilien.de



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
- ★★★★☆ ImmobilienScout24 (4,2/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ Facebook (5,0/5,0)
- ★★★★★ glocal (5,0/5,0)

163 Kundenbewertungen Stand 08/2024

Der Grundbesitzer-Verein Frohnau in der Villa Worch

von Wilhelm Nolte

Ihr Hundertjähriges feiert in diesem Jahr die Villa Worch in der Zeltinger Straße 6. Der Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau hat hier seine Geschäftsstelle. Grund genug, nach Zusammenhängen zu fragen.

Der Eigentümer der Villa - seit 20 Jahren der Verein Kulturhaus Centre Bagatelle e.V. - begeht das Jahrhundertereignis vielgestaltig: u.a. mit drei Ausstellungen: ANBLICKE, EINBLICKE, RÜCKBLICKE. Die 100-Jahresgeschichte bereiten die RÜCKBLICKE auf. Diese fokussieren auf Persönlichkeiten: von der Bauherrin Martha Worch, geb. Wisch, über den NSDAP-Ortsgruppenleiter Fritz Tillmann bis zum Kulturhausbegründer Charles Corcelle. Auf großformatigen Text-Bild-Tafeln werden sie vorgestellt. Ergänzende Einzelheiten zum Leben und Wirken dieser und weiterer Personen - wie auch zu Gebäudedetails - werden in Boxen zum Weiterlesen bereitgehalten. Auch Erinnerungen sind dabei, individuelle und institutionelle.

An den Grundbesitzer-Verein erinnert in der MEMOBox die Jubiläumsausgabe 1911 - 2001 der Vereins-Zeitschrift „Die Gartenstadt“. - Erinnerungen an den Grundbesitzer-Verein in der Villa Worch? Wie das? Wurde doch die Zeitschrift des GBV damals in der Chausseestraße 128/129 in Berlin-Mitte redigiert. Dort war auch die Geschäftsstelle. Erst elf Jahre später, 2012, lange nach der „Übernahme“ des von Corcelle begründeten und vom Bezirk Reinickendorf - zunehmend lustlos - betriebenen Kulturhauses durch den Kulturhausverein mietete sich der Grundbesitzer-Verein in der Villa ein. Im einstigen Zimmer der Tochter der Worchs. Seither berät er hier, in der neuen Geschäftsstelle, seine Mitglieder wie Interessenten in Rechts- und Immobilienfragen, in Steuer- und Baufragen.

All dies nun in einem Gebäude, das einem Grundbesitzer-Verein gut anstehen mag. Es ist nicht nur alt, sondern sucht architektonisch in Frohnau seinesgleichen. Allein seine Grundstruktur ist außergewöhnlich: Hat der Architekt - Paul Poser - es doch vermocht, einen neoklassizistischen Repräsentationsbau mit einem seinerzeit beliebten „Berliner Landhaus“ in eins zu setzen. Hier habe der Architekt „eine Villa mit klassizistischen Formelementen, eine Seltenheit in

Frohnau“ geschaffen. Das befindet in der Jubiläumsausgabe von 2001 der damalige 2. Vorsitzende des Grundbesitzer-Vereins Prof. Heinz Wagner. Aber er führt kritisch weiter aus, dass Diktaturen wie die Stalins, Mussolinis, Hitlers besonderen Gefallen an klassizistischen Baustrukturen pfliegen. „Diese besondere Stellung und architektonische Bedeutung in Verbindung mit der räumlichen Größe bestimmt auch ihr (der Villa Worch, WN) Schicksal ...“, folgerte Wagner. Sie „beherbergte nacheinander die NSDAP-Ortsgruppe, die russische Kommandantur und das französische Kulturhaus.“ Und urteilt bald darauf: „Das heutige Centre Bagatelle habe den Nationalsozialisten so sehr ... (gepasst), weil es mit seiner klassizisierenden Fassade genau auf der neuen Linie der Architektur lag.“ (S.18, Hervorhebung WN).

Das Urteil Wagners kann - so spitz ausformuliert - durchaus als Kritik eines Architektexperten an der Stilsicherheit Posers gelesen werden. Doch wird er damit gewiss gerade Poser nicht unterstellt haben wollen, sich der herrschaftsorientiert „neuen Linie der Architektur“ angedient zu haben. Hat Poser doch das größere der beiden miteinander verwobenen Gebäude im Berliner Landhausstil ausgeführt und zum Parkgarten hin weit geöffnet. Zudem: Poser hatte über eine Steinmetzlehre zur Architektur gefunden. Unter Steinmetzen war die Mitgliedschaft in einer Loge von Alters her gern gesehen. Als Logenbruder gehörte Poser im Nationalsozialismus zu einer politisch bedrängten Gesellschaftsschicht. Auch in Frohnau erschwerte die NSDAP mit ihrem Machtantritt die Fortführung seines Architekturbüros. Der seit 1933 in Frohnau „hoheitlich“ für die NSDAP amtierende Ortsgruppenleiter, der Margarinekaufmann, Bezirksstadtrat und Gauwirtschaftsberater Fritz Tillmann, wird mehr als ein Auge auf ihn gehabt haben.

Auch dem promovierten Wirtschaftsjuristen und Hauptmann der Reserve Charles Corcelle, Angehöriger der französischen Besatzer, wird im Zusammenhang der Villa Worch kaum vorgehalten werden können, er hätte sich bedenkenlos dem Herrschaftsgepräge der auf ihrer Vorderfront klassizistischen Villa gefügt. Ganz im Gegenteil: Vielmehr hat er - in bewusster Anlehnung an ein barockes Lustschlösschen im Pariser Bois de Boulogne - der Villa Worch bewusst dessen Namen „Bagatelle“ zugesprochen. Überdies haben die Franzosen auf der zum Garten hin offenen Rückfront einen halbrunden oktogonalen Aussichtsraum anbauen lassen - wie er ihnen vom Pariser Original her vertraut war.

Zurück zu Fritz Tillmann. Dieser war es, der als NSDAP-Ortsgruppenleiter dem Architekten Paul Poser nicht nur seine Berufsausübung erschwert hat. Er hat ihm auch ein Amt im

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

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

Grundbesitzer-Verein genommen: Von 1930 an war Poser Mitglied im erweiterten Vorstand des Vereins. Das verliert er im Zuge der reichsweit durchgeführten „Gleichschaltung“ aller nicht NS-orientierten Vereine und Institutionen. Auch der Grundbesitzer-Verein Frohnau wurde „gleichgeschaltet“. Hiervon berichtet die 25-Jahre-Festschrift „Grundbesitzer-Verein 1911 „Frohnau“ 1936“ in nachgerade verhaltenem Ton: „... 1933: Deutsches Schicksalsjahr. Das Dritte Reich ist Wirklichkeit geworden und unter Adolf Hitlers machtvoller Führung in die Geschichte eingetreten. Eine gewaltige Umwälzung berührt alle Gebiete des Lebens, und am 22. August erfolgt in Anwesenheit des Ortsgruppenleiters der NSDAP, Stadtrat Tillmann, im Casino die Gleichschaltung des G.V. ... Die Führung überträgt der Ortsgruppenleiter dem Dr. jur. Wolfgang Müller.“ (S. 30).

Das Geschehen ist in der Registerakte im Landesarchiv Berlin belegt. Hier wird unter dem Kopf „Der Polizeipräsident“ der NS-getreue Vorstand namentlich aufgeführt und im selben Zusammenhang - wie selbstverständlich in Klammern gesetzt - vermerkt: „(Einspruch wird nicht erhoben)“.

Das alles ist dem Grundbesitzer-Verein wie dem Architekten Poser geschehen, ehe Tillmann in der Villa Worch seinen lokalen Herrschaftssitz einrichten konnte. Die NSDAP-Zentrale in München hatte die Villa mit einem Grundstück der heutigen Größe erst vor dem Jahreschluss 1940 dem Radiohändler Ernst Jahnke aus Gesundbrunnen ordentlich abgekauft. Tillmann dürfte im „Salon“ im Erdgeschoss seinen „hoheitlichen“ Aufgaben nachgegangen sein (damalige Charakteristik von Befugnissen von „Amtspersonen“ der NSDAP). Welche Unterinstanz der Ortsgruppenleitung der Frohnauer NSDAP im „Tochterzimmer“ gewirkt hat, ist nicht mehr aufzuklären.

Das „Tausendjährige Reich“ ist bekanntlich im zwölften Jahr zusammengebrochen. Die Villa Worch hat den Weltkrieg und die Besatzung überstanden und musste in ihren

hundert Jahren manche Umbauten und Renovierungen über sich ergehen lassen. Das Tochterzimmer aber präsentiert noch heute die Wandbekleidung der Ursprungsjahre, mit der einstmals alle Räume ausgestattet gewesen sein dürften: mahagonifarbene Holzkassetten - wie im Empfangsraum und im angrenzenden Bogengang.

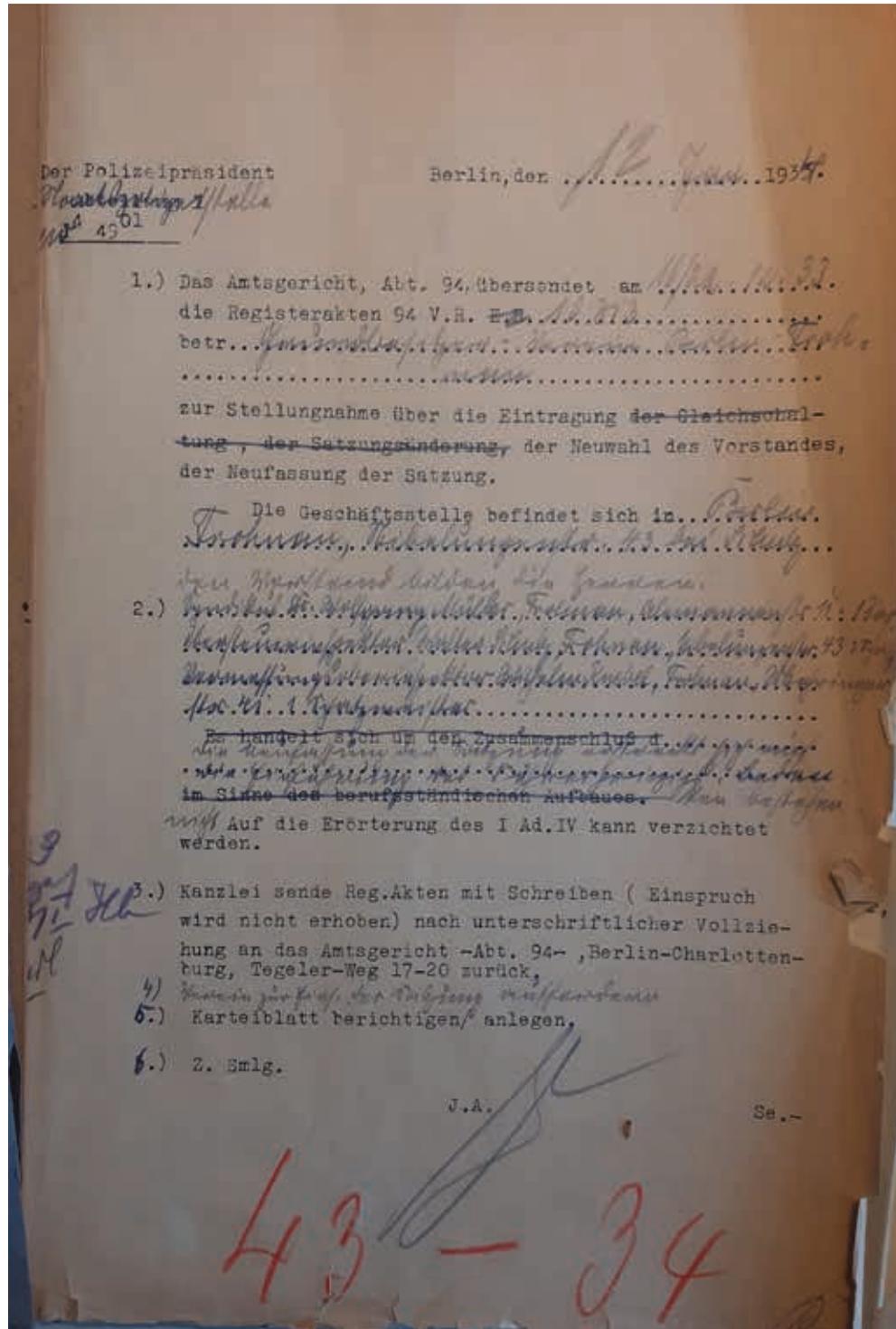


Abbildung: Landesarchiv Berlin A Pr Br Rep 030-04 Nr 1639.

Zentralverbandstag 2025 in Berlin

Zwischen Energiewende, Mietrecht und Vertrauen

von Astrid Zehbe, Haus und Grund

Beim 139. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland wurde erneut deutlich: Die Herausforderungen für private Vermieter werden nicht weniger – im Gegenteil. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Energiekrise, komplexer gesetzlicher Reformen und wachsender Unsicherheit auf dem Wohnungsmarkt standen Themen wie Fernwärme, Mietrecht, Klimapolitik und Eigentumsschutz im Mittelpunkt der Diskussionen.

Den Auftakt des diesjährigen Zentralverbandstages machte eine Einladung des Regierenden Bürgermeisters von Berlin, Kai Wegner (CDU), im Roten Rathaus. Dort empfing Wegner den Vorstand sowie Mitarbeitende von Haus & Grund Deutschland und sicherte in seiner Begrüßungsrede seine Unterstützung für private Vermieter zu – räumte jedoch ein, dass Wohnungspolitik in einer stark mietergeprägten Stadt wie Berlin ein Balanceakt sei, der alle Seiten herausfordere.



Politik zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke eröffnete den Verbandstag mit klaren Worten: „Die Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag werden das Problem nicht lösen – im Gegenteil, sie verschärfen es.“ Es sei höchste Zeit, private Kleinvermieter endlich anders zu behandeln als große Immobilienkonzerne wie Vonovia. Das sei nicht nur gerecht, sondern notwendig, um den Wohnungsmarkt langfristig stabil zu halten. Auch Janina Mütze, CEO des Meinungsforschungsinstituts Civey, schlug nachdenkliche Töne an. Seit 2020 erhebt ihr Institut Daten zur gesellschaftlichen Stimmung: „Die Zuversicht stagniert. Die Menschen haben Angst, dass sie die Energiewende persönlich hart trifft.“ Nur jeder zweite Deutsche vertraue der Regierung noch, eine bessere Politik zu machen.



Bartol: „Maßnahmen wirken – aber wir brauchen Geduld“

In seinem Grußwort betonte der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium, Sören Bartol (SPD), dass die Talsohle beim Wohnungsbau durchschritten sei: „Richtige und wichtige Vorschläge liegen auf dem Tisch. Jetzt müssen wir bei Genehmigungen, Förderungen und Bauverfahren Tempo machen.“ Er verteidigte die Vorhaben der Koalition, etwa beim Vorkaufsrecht oder Umwandlungsverbot, als Schutzinstrumente für die Städte: „Es geht nicht darum, anständige Vermieter zu bestrafen, sondern schwarze Schafe aus dem Markt zu nehmen.“

Mietrecht: „Zersplittert, überfrachtet, kaum anwendbar“

Für viel Diskussionsstoff sorgte ein Gespräch zwischen der nordrhein-westfälischen Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU) und Kai Warnecke über das Mietrecht im Koalitionsvertrag. Scharrenbach übte deutliche Kritik an bundespolitischen Eingriffen: „Das Mietrecht ist so verquast, dass es kaum noch anwendbar ist. Die Mietpreisbremse funktioniert nicht, der Staat muss ehrlicher über



**BEIN
MALEREI**

www.bein-malerei.de

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

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

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





seine Grenzen sprechen.“ Statt ideologisch motivierter Eingriffe sei ein tragfähiger Dialog zwischen Mietern und Vermietern notwendig.

Auch das kommunale Vorkaufsrecht wurde kontrovers diskutiert. Haus & Grund-Präsident Warnecke warnte: „Wenn Städte beginnen, Immobilien unter Marktwert zu kaufen und eigene Gesellschaften gründen, geraten wir in eine gefährliche Konkurrenzsituation.“ Ein zentrales Thema bliebe die soziale Balance in der Energie- und Wohnungspolitik. „Mit den heutigen Gesetzen wird Wohnen zwangsläufig teurer – das muss die Politik auch ehrlich benennen“, betonte Scharrenbach. Vor allem die energetische Sanierung überfordere viele Eigentümer wie Mieter gleichermaßen.

Fernwärme: Lösung oder Monopol?

Im Forum Energie standen die Chancen und Herausforderungen von Fernwärme im Fokus. Tom Janneck vom Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv), Ingbert Liebing vom Verband kommunaler Unternehmen e. V. (VKU) und Haus & Grund-Vizepräsident Alexander Blazek lieferten sich eine engagierte Debatte über Preisaufsicht, Investitionen und Verbraucherschutz. Tom Janneck forderte eine wirksame Preisaufsicht und eine gesetzlich definierte Obergrenze. Auch Blazek mahnte: „Fernwärme ist ein Monopol. Verbraucher haben keine Wechsellmöglichkeit. Eine Preisregulie-

rung ist deshalb zwingend notwendig.“ Liebing konterte: „Wir haben bereits Regeln. Ein neues, bürokratisches System bringt uns nicht weiter.“

Informative Einblicke in den Fachforen

In den begleitenden Fachforen des Zentralverbandstages wurde es praxisnah und konkret: Im Forum Steuern gaben Marco-Marcel Niebuhr (Luther Rechtsanwalts-gesellschaft) und Sibylle Barent (Haus & Grund Deutschland) wertvolle Hinweise zur gerechten und rechtssicheren Bewertung von Erbschaft- und Grundsteuer – insbesondere mit Blick auf private Eigentümer. Im Forum Wohnungswirtschaft zeigten Matthias zu Eicken und Jakob Grimm anhand aktueller Daten, wie angespannt die wirtschaftliche Lage vieler privater Vermieter ist – und warum differenzierte politische Lösungen nötig sind. Im Forum Recht diskutierten Inka-Marie Storm, Markus Gelderblom, Sönke Bergemann, Michael Neitzel, Luisa Peitz und Jakob Grimm die Herausforderungen rund um den Mietspiegel – zwischen gesetzlichen Vorgaben und kommunaler Realität. Es bleibt ein juristisch wie politisch heikles Spannungsfeld.

Heizungsmodernisierung: Moderne Wärmepumpen eignen sich auch für unsanierte Bestandsgebäude

von Corinna Kodim, Haus und Grund

Gute Nachrichten für Eigentümer: Eine neue Studie zeigt, dass viele ältere Häuser auch ohne aufwendige Sanierung effizient mit einer Wärmepumpe beheizt werden können. Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle kann bei Bedarf später erfolgen und so die Effizienz der Wärmepumpe nachträglich verbessern. Die Ergebnisse der Untersuchung bieten neue Möglichkeiten für eine nachhaltige Wärmeversorgung und könnten die Wärmewende im Gebäudesektor schneller und günstiger machen.

Bisher galt, dass Gebäude erst aufwendig energetisch saniert werden müssen, bevor der Einsatz von Wärmepumpen effizient und sinnvoll ist. Doch ein Gutachten von Professor Elisabeth Endres im Auftrag der Hamburger Stadtentwicklungsbehörde kommt zu einem anderen Ergebnis: Für viele Bestandsgebäude ist eine umfassende Sanierung im Vorfeld nicht zwingend erforderlich. Möglich wird dies durch neueste Entwicklungen auf dem Wärmepumpenmarkt – den sogenannten invertierten Luft-Wasser-Wärmepumpen, bei denen die Leistung des Verdichters stufenlos an den tatsächlichen Wärmebedarf angepasst wird.

Gutachten untersucht drei typische Bestandsgebäude

Die vorliegende Untersuchung basiert auf drei Gebäudetypen, die für den deutschen Bestand typisch sind:

- Einfamilienhaus (Baujahr 1958–1986), ohne Dämmung
- Mehrfamilienhaus (Baujahr 1958–1986), ohne Dämmung
- Mehrfamilienhaus (Baujahr 1995–2001), verbesserte Dämmung und Fenster

Für diese Gebäude wurde der Heizwärmebedarf ermittelt, um die notwendigen Vorlauftemperaturen für einen wirtschaftlichen Wärmepumpeneinsatz zu bestimmen. Fokus der Untersuchung war der Einsatz von Luft-Wasser-Wärmepumpen, da diese in Deutschland weit verbreitet sind und gleichzeitig das Worst-Case-Szenario (die schlechteste Option) darstellen. Denn Luft-Wasser-Wärmepumpen haben im Vergleich zu anderen Wärmequellen wie etwa Erdwärme die geringste Effizienz. Sie sind aber deutlich preiswerter und erfordern weniger Fläche für die Installation. Es wurden hier sogenannte invertiergesteuerte Luft-Wasser-Wärmepumpen betrachtet, da diese eine besonders wirtschaftliche Betriebsweise ermöglichen.

Neben dem Ausgangszustand wurden verschiedene Sanierungsoptionen sowie die Erfüllung verschiedener Effizienzstandards wie GEG-Standard, BAFA-Förderstandard (BEG-EM) und ehemaliger KfW-Förderstandard Effizienzhaus EH 55 berücksichtigt.

Effizienter Betrieb von Wärmepumpen auch ohne Sanierung

Frühere Annahmen gingen davon aus, dass Wärmepumpen nur bei geringen Heizwasser-Temperaturen von maximal 55 Grad Celsius effizient betrieben werden können. Daher mussten zuvor die Heizflächen vergrößert und die Gebäudehülle gedämmt werden. Laut aktuellem Gutachten ist das jedoch nicht mehr notwendig. Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen erreichen Vorlauftemperaturen von bis zu 70 Grad Celsius und können somit auch unsanierte Gebäude effizient beheizen.

Die Gutachterin hat dafür repräsentative Gebäudetypen untersucht und nachgewiesen, dass bereits allein der Einbau einer Wärmepumpe in bestehenden Wohngebäuden klimaschonend ist. In vielen Fällen sind geringfügige Sanierungsmaßnahmen ausreichend, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen. Einfamilienhäuser erreichen durch geringe Anpassungen an der Gebäudehülle eine Vorlauftemperatur von bis zu 70 Grad Celsius und können damit monovalent beheizt werden. Häuser, die nach den ersten Wärmeschutzverordnungen gebaut wurden, sind bereits für diesen Betrieb geeignet. In Mehrfamilienhäusern können Wärmepumpen bis zu 60 Grad Celsius Vorlauftemperatur effizient arbeiten. Hier können kleinere Anpassungen an der Gebäudehülle oder den Heizkörpern helfen, um die Wärmepumpe ebenfalls als einzige Heizung (monovalent) zu ermöglichen.

Energetische Sanierungen bleiben sinnvoll, müssen aber nicht vorgezogen werden

Das bedeutet jedoch nicht, dass eine energetische Sanierung künftig unnötig wird. Eine Dämmung bleibt sinnvoll, ist jedoch nicht mehr zwingend erforderlich, um eine Wärmepumpe zu betreiben. Energetische Sanierungsmaßnahmen können nun nachträglich erfolgen, wenn beispielsweise Fenster oder Dächer ohnehin erneuert werden müssen. Dämmmaßnahmen lassen sich außerdem effizienter umsetzen, da der Bedarf gezielt auf einen effizienten Wärmepumpenbetrieb ausgerichtet werden kann. In vielen teilweise sanierten Bestandsgebäuden ist



der Betrieb einer Wärmepumpe bereits ohne zusätzliches Heizsystem effizient und mit hoher Jahresarbeitszahl (JAZ) möglich. Die JAZ verbessert sich mit zunehmendem Sanierungsgrad: beispielhaft liegt die JAZ für ein Einfamilienhaus im unsanierten Zustand bei 2,75, für ein Gebäude im GEG-Standard bei 3,75, im BAFA-Standard bei 3,90 und beim Effizienzhausstandard EH55 bei 3,95.

Welche neuen Optionen ergeben sich daraus für Eigentümer?

Wenn die bestehende Heizung bald erneuert werden muss und das Wohngebäude nicht an ein Wärmenetz angeschlossen werden kann, gibt es einige Schritte, die Sie unternehmen können:

1. **Kostenfreie Erstberatung:** Nutzen Sie die unabhängige Beratung, die oft von regionalen Haus & Grund-Vereinen, Energieagenturen oder Verbraucherzentralen angeboten wird – so erhalten Sie einen ersten Überblick über Ihre Optionen.
2. **Fachbetrieb kontaktieren:** Lassen Sie von einem Experten prüfen, ob der Einsatz einer Wärmepumpe auch in Ihrem Zuhause realisierbar ist.
3. **Förderungen nutzen:** Profitieren Sie von den Förderprogrammen der KfW sowie regionalen Landesförderungen, um den Einbau der Wärmepumpe zu finanzieren.

**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

Barrierearm Wohnen

Themen

Altersgerecht planen und bauen
Barrierefreies Bad
Hauslifte

ALTERSGERECHT PLANEN UND BAUEN

Schon heute an morgen denken

Im Alter möchten die wenigsten noch Treppen steigen oder sich in schlecht beleuchteten Räumen zu rechtfinden müssen. Ältere Menschen möchten vielmehr komfortabel und möglichst lange eigenständig zu Hause wohnen bleiben. Gerade deshalb ist eine Bauplanung wichtig, die diesen Ansprüchen gerecht wird.

Nach wie vor sind heute die wenigsten Wohnungen und Häuser altersgerecht beziehungsweise barrierefrei. „Wer heute ein Haus saniert oder neu baut, sollte immer die Barrierefreiheit im Blick haben“, rät deshalb Rudolf Knoll, Architekt und Berater der Architektenkammer Niedersachsen für barrierefreies Bauen. Dies erleichtere Anpassungen im Alter oder nach einem Unfall beträchtlich.

Blick in die DIN-Normen

Die Vorschriften für den Bau barrierefreier Wohnungen variieren von Bundesland zu Bundesland. „In Niedersachsen etwa müssen Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten im Neubau barrierefrei sein“, erklärt Knoll. Für neue Ein- und Zweifamilienhäuser oder den Bestand gelte dies nicht. Gleichwohl lohnt sich auch hier der Blick auf die technischen Anforderungen an eine barrierefreie Wohnung nach DIN 18040-2. Denn diese Norm beschreibt beispielsweise, wie ein barrierefreies Bad aussehen sollte oder wie breit die Türen und Durchgänge dafür sein müssen.

Flexibler Grundriss für mehr Optionen

Ganz wichtig bei der barrierefreien Planung ist der Grundriss. „Es ist sinnvoll, von Anfang an im Erdgeschoss an ein barrierefreies Bad oder an die Anschlüsse dafür zu denken“, empfiehlt Rudolf Knoll. Auch sollte ein Raum vorhanden sein, den man später leicht zum barrierefreien Schlafzimmer umfunktionieren kann. Ziel müsse es sein, später einmal auf einer Ebene leben zu können.

Alternativ kann auch ein Treppenhaus so gestaltet werden, dass später der Einbau eines Liftes problemlos möglich ist. Möglicherweise lässt sich ein Haus auch von vornherein so planen, dass später ohne größeren Aufwand eine Etage ab-



Foto: designermetin/stock.adobe.com

getrennt und vermietet oder von einer Pflegeperson genutzt werden kann. In jedem Fall sollte insbesondere im Eingangsbereich genügend Bewegungsfläche für einen Rollstuhl oder aber auch einen Kinderwagen vorhanden sein.

Räume nutzbar machen

In der Küche ist es für Jung und Alt praktisch, wenn Geräte wie Backofen, Spülmaschine oder Kühlschrank auf Arbeitshöhe eingebaut werden. Hilfreich sind ausfahrbare Arbeitsplatten, an denen man auch im Sitzen arbeiten kann. Auch sollte der Stauraum für Nahrungsmittel und Küchenutensilien so geplant werden, dass alles leicht einsehbar und erreichbar ist. Das Gleiche gilt für Wohn- und Schlafzimmer. Vom Grundriss her sollte das Schlafzimmer so geplant werden, dass ein Pflegebett von beiden Seiten erreichbar ist.

Technik mitdenken

Bleibt eine durchdachte technische Ausstattung: Ausreichend Decken- und Wandlampen sowie Anschlüsse für weitere Leuchten sind in allen Räumen wichtig. Da das Sehvermögen im Alter oft nachlässt, sollten einzelne Funktionsbereiche gut erkennbar sein. Lichtschalter und Armaturen sollten so angebracht werden, dass sie auch im Sitzen bedient werden können und gut zu sehen sind.

Auch im Außenbereich sind gut beleuchtete Wege wichtig. Von Anfang an mitgedacht werden sollten ebenfalls elektrische Helfer wie Gegensprech- oder Alarmanlagen. „Hier sollte man auf das Zwei-Sinne-Prinzip achten“, weiß Knoll. Die Anlagen sollten gleichermaßen akustische (zum Beispiel klingeln) und optische Signale (blinken, aufleuchten) senden.

*Karin Birk
Freie Autorin*

BARRIEREFREIES BAD

Höchste ästhetische Ansprüche sind kein Hindernis

Die diesjährige internationale Sanitär- und Heizungsmesse ISH hat es im März wieder gezeigt: Innovationen und zukunftsweisende Badkonzepte vereinen höchste Designansprüche mit der Möglichkeit, ein Bad barrierearm oder sogar barrierefrei zu gestalten. „Barrierefreiheit ist kein Luxus, sondern eine gesellschaftliche Notwendigkeit“, betont Daniela Heinemann, Referentin der Initiative „Aktion Barrierefreies Bad“. So lohnt es sich bei größeren Investitionen wie bei einem Badumbau, gezielt und vorausschauend für Komfort im Alter zu sorgen.

Grundsätzlich garantiert die Bezeichnung „barrierefrei“ eine bestimmte Ausstattungsqualität, die in der DIN 18040-2 definiert ist. Daneben gibt es auch noch die Begriffe des „altersgerechten“ sowie des „pflegegerechten“ Bades. Spricht man von Barrierefreiheit, muss ein Bewohner das Badezimmer ohne fremde Hilfe nutzen können. Ein pflegerechtes Bad ermöglicht, dass der Pflegebedürftige sowie eine Hilfsperson gleichzeitig im Raum agieren können.

Rutschhemmende Oberflächen für Duschtassen

Grundsätzlich gilt: Badtüren sollten nach außen zu öffnen und auch von außen entriegelbar sein, um im Notfall schnell Hilfe zu erhalten. Für die Nut-

zung eines Rollstuhls beträgt die notwendige lichte Türbreite 90 Zentimeter. Höchste ästhetische Ansprüche an die Ausstattung sind trotz einiger Vorgaben kein Hindernis. Bestes Beispiel: die bodengleiche Dusche. Je nach Bodenaufbau kann man eine Duschtasse mit rutschhemmender Oberfläche bündig in den Boden setzen oder die Bodenfliesen im Duschbereich mit leichtem Gefälle verlegen lassen. Ein schöner Nebeneffekt: Der Raum wirkt durch den durchgehenden Fußboden optisch größer.

Dabei ist es wichtig, dass man Fliesen mit entsprechender Rutschhemmklasse verwendet oder kleinformatige Fliesen verlegen lässt. Der hohe Fugenanteil dieser Fläche wirkt rutschhemmend und verringert die Sturzgefahr. Soll das Bad als barrierefrei zertifiziert werden, müssen Fliesen der Rutschhemmklasse R10B verwendet werden. Für Altbauten, bei denen ein bodengleicher Ablauf aus technischen Gründen nicht infrage kommt, bieten Hersteller extrem niedrige Duschtassen an, die aber dennoch eine Schwelle darstellen.

Für die Entwässerung von Duschflächen sorgen Rinnen- oder Punktabläufe. Bei Rinnenabläufen fließt das Wasser in eine Öffnung, die außerhalb der begehbaren Fläche im Sockelbereich in den Boden oder in die Wand integriert ist. Duschen mit Punktabläufen haben zur Mitte hin ein Gefälle. Dies kann allerdings die Standsicherheit eines Rollators oder Duschsitzes schmä-

lern. Multifunktionale Relingsysteme für die Dusche komplettieren die Ausstattung. Sie dienen gleichzeitig als Duschstange, als Haltegriff oder auch als Halterung für einhängbare Duschklappsitze.

Innovationen erleichtern den Alltag

Zudem gibt es raffinierte Innovationen, die den Alltag erheblich erleichtern:



Foto: Vereinigte Deutsche Sanitärwirtschaft (VDS)

So können Magnetbrausehalter die Handhabung des Duschkopfes deutlich vereinfachen. Sogenannte Dusch-WC kombinieren die Funktion einer Toilette mit dem Luxus eines Bidets – eine Anschaffung, die nicht nur im Alter höchsten Komfort bietet. Hierfür muss allerdings schon im Vorfeld an einen Stromanschluss in der Nähe der Toilette gedacht werden. Thermostat-Armaturen verhindern Verbrühungen durch unsachgemäße Handhabung. Ist eine Badewanne vorhanden, erleich-

tern Haltegriffe, Drehsitze oder auch ein Wannelift den Einstieg. Als Bewegungsfläche in der Dusche und vor den Sanitärobjekten sind laut DIN-Norm mindestens 120 mal 120 Zentimeter vorgesehen. Entgegen der landläufigen Meinung sind Stütz- und Haltegriffe für das barrierefreie Bad nicht grundsätzlich vorgeschrieben. Wichtig ist jedoch, dass die Wände so stabil gebaut sind, dass diese problemlos nachgerüstet werden können.

Armaturen mit Mehrwert

Das Waschbecken sollte im Stehen sowie im Sitzen nutzbar sein. Unterputz- oder besonders flache Siphons sorgen für Beinfreiheit. Herausziehbare Armaturen, wie man sie aus der Küche kennt, finden ihren Platz zunehmend auch im Bad. Sie sind für jedes Alter extrem angenehm und ermöglichen beispielsweise unkompliziertes Haarwaschen oder das Befüllen von Behältern für ein Fußbad.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für das Wohlfühl im Bad: die Beleuchtung. Licht erhellt nicht nur den Raum, sondern beeinflusst die persönliche Stimmung. Je älter man wird, desto wichtiger ist eine gute Ausleuchtung der einzelnen Bereiche. Dementsprechend sollte der Raum nicht gleichmäßig in gleißendes Licht getaucht, sondern mit mehreren Lichtquellen beleuchtet werden. Ein sanft leuchtendes Orientierungslicht mit Bewegungsmelder weist dabei in der Nacht den Weg.

*Susanne Speckter
Freie Autorin*



HAUSLIFTE

Treppen und Höhenunterschiede einfach überwinden

Ob Sessel-, Plattform- oder Hublift – für fast jede Art von Treppen und zum Überwinden von Stufen gibt es eine Lösung, mit der Hausbewohner barrierefrei in den eigenen vier Wänden unterwegs sein können.

Bei der Entscheidung, welche Art von Lift installiert werden soll, spielen unterschiedliche Faktoren eine Rolle: Ob er im Außen- oder Innenbereich zum Einsatz kommen soll, ob Rollstuhlfahrer transportiert werden und natürlich die örtlichen Voraussetzungen wie das vorhandene Platzangebot.

Sitzlift



Foto (4): Lifta

Sitzlifte zählen zu den gängigsten Modellen unter den Treppenliften – was nicht zuletzt an der einfachen Montage und damit einhergehend dem verhältnismäßig günstigen Preis liegt. Sie eignen sich jedoch nur für Personen, die zwar Schwierigkeiten mit dem Bewältigen von Treppenstufen haben, aber grundsätzlich noch in der Lage sind, sich eigenständig hinzusetzen und wieder aufzustehen.

Beim Sitzlift handelt es sich um einen Lift in Form eines Sessels, der per Knopfdruck mittels einer Fahrschiene an den Treppen hoch- und runterfährt. Die Schiene ist in den meisten Fällen auf den Treppenstufen befestigt, kann aber auch an der Wand montiert werden.

Der große Vorteil ist, dass dieses Modell recht platzsparend daherkommt und sich auf nahezu jeder geraden und kurvi-

gen Treppe im Innen- und Außenbereich installieren lässt. Wenige bauliche Anforderungen sind nötig, etwa eine Mindestbreite der Treppe. Zur Standardausstattung gehört mittlerweile ein klappbarer Sitz. In der Parkposition wird der Sitz einfach nach oben geklappt und die Treppe kann so von Fußgängern uneingeschränkt genutzt werden – was zum Beispiel in Treppenhäusern von Mehrfamilienhäusern vorteilhaft ist.

Die Kosten für einen Sitzlift variieren je nach Modell, Treppenverlauf und Schienenlänge. Die Preise für eine gerade Treppe über eine Etage beginnen bei etwa 4.500 Euro. Bei einer kurvigen Treppe wird es schnell teuer, da die Schiene individuell angefertigt werden muss.

Plattformlift



Auch der Plattformlift läuft, ebenso wie der Sitzlift, entlang einer Laufschiene die Treppe auf- und abwärts. Anstelle eines Sitzes befindet sich hier namensgebend eine – je nach Modell hochklappbare – Plattform, die den Höhenunterschied an Außen- und Innentreppen überwindet. Plattformlifte sind entsprechend etwas größer in ihrem Umfang, und bei schmalen Treppen oder sehr engen Kurven kann die Montage abhängig von der individuellen Situation ein Problem darstellen. Für breite und gerade Treppen oder etwas weiter geschnittene Kurven kommt diese Lösung üblicherweise infrage.

BAUGENEHMIGUNG UND TÜV-ABNAHME

Für den Einbau von Treppenliften als Sitzlift oder Plattformlift ist zumindest in Privathäusern in der Regel weder eine Baugenehmigung noch eine TÜV-Abnahme erforderlich. Maßgeblich sind die jeweiligen kommunalen Bauvorschriften und die jeweilige Landesbauverordnung, die vor dem Einbau unbedingt geprüft werden müssen.

Für den nachträglichen Einbau eines Hub- oder Homelifts im Außenbereich ist hingegen meistens eine Baugenehmigung erforderlich, unabhängig von der Förderhöhe. Im Innenbereich ist eine Baugenehmigung nicht in jedem Fall erforderlich. Dies ist abhängig von den notwendigen Umbaumaßnahmen. Falls zum Beispiel für die Installation eines Homeliftes Deckendurchbrüche notwendig sind, kann dies Einfluss auf die Statik haben – eine Baugenehmigung ist in solchen Fällen unbedingt erforderlich. Eine TÜV-Abnahme bei Inbetriebnahme ist in der Regel bei Liften mit einer Förderhöhe von mehr als 3 Metern notwendig; Aufzüge in Privathäusern können eventuell davon befreit sein – dies ist ebenfalls abhängig von der jeweils geltenden Landesbauordnung.

Dank seiner Plattform eignet sich diese Variante gut für die Nutzung mit einem Rollstuhl. Ebenso ist sie interessant für alle, die eine Etage mit einer Gehhilfe wie einem Rollator überwinden möchten, denn grundsätzlich lässt sich dieser Lift auch im Stehen verwenden. Für das Plus an Sicherheit kommt er üblicherweise mit einem Geländer zum Festhalten daher.

Ein praktischer Vorteil am Plattformlift ist, dass er im Gegensatz zum Sitzlift eine etwas höhere Maximalbelastbarkeit aufweist. Er kann somit auch für das Transportieren von schweren Lasten genutzt werden. Natürlich bringt er aber auch die schweren Taschen vom Wocheneinkauf schnell und sicher in das obere Stockwerk – oder lässt sich bei entsprechender Größe für den Transport für Kinderwagen nutzen. Meist sind Plattformlifte um ein Vielfaches teurer als Sitzlifte.

Hublift



Der Hublift ist mit seiner Plattform recht ähnlich gebaut wie der Plattformlift und bringt die gleichen Vorzüge in puncto Transport von Rollstühlen, Rollatoren oder schweren Objekten mit. Der Unterschied besteht darin, dass es sich um einen Senkrechtlift handelt, der Höhenunterschiede vertikal überwindet. Er ist beliebt für den Einsatz im Außenbereich, kann je nach baulichen Gegebenheiten aber auch in der Wohnung oder im Haus seine Verwendung finden. Der Hublift eignet sich eher für geringe Höhenunterschiede. Die maximale Hubhöhe beträgt oft 3 Meter.

Homelift



Besonderen Komfort und eine ansprechende Optik bietet ein sogenannter Homelift. Dabei handelt es sich ebenfalls um einen Senkrechtlift, der Personen in einer geschlossenen Kabine in höhere Etagen transportiert. Im Gegensatz zu herkömmlichen Fahrstühlen kommt der Homelift ohne Aufzugsschacht aus. Es handelt sich dabei um einen langsam fahrenden Aufzug mit einer Geschwindigkeit von maximal 0,15 Metern pro Sekunde, der vor allem im Innenbereich zur Anwendung kommt. Er lässt sich unabhängig von Treppen nahezu frei platzieren – allerdings üblicherweise mit recht hohem baulichen Aufwand, da er an den entsprechenden Stellen direkt durch die Decke führt und dafür Durchbrüche notwendig werden. Ein Homelift kann auch in witterungsbeständiger Ausführung im Außenbereich installiert werden, und je nach Ausführung finden auch Rollstuhlfahrer mit Begleitperson oder Kinderwagen in seinem Inneren Platz.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

Förderungen

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert Umbaumaßnahmen zur Barrierefreiheit mit dem Förderkredit Nr. 159 – Altersgerecht Umbauen. Die Kredithöhe liegt bei 50.000 Euro pro Wohneinheit und kann unabhängig vom Alter der Antragsteller beantragt werden. Darüber hinaus ist es empfehlenswert, sich bei der Stadt oder Gemeinde nach regionalen Förderprogrammen für den barrierefreien Umbau zu erkundigen. Pflegebedürftige können ab dem Pflegegrad 1 Zuschüsse in Höhe von bis zu 4.180 Euro bei ihrer Pflegekasse beantragen.

Mitgliederversammlung des Bürgervereins in der Gartenstadt Frohnau im P.A.N. Zentrum

von Regina Wierig, Bürgerverein

Am 16.6. fand die Mitgliederversammlung des Bürgervereins im P.A.N. der Fürst-Donnersmarck-Stiftung am Wildkanzelweg statt.

Es ging u.a. um die Ergebnisse der Arbeitsgruppen: der AG Wasser, die mit Wasserbetrieben und Bezirksamt an Maßnahmen zur Verbesserung Niederschlags-entwässerung gearbeitet hat, der AG Mobilität, die sich für den Erhalt der Bäume an der Senheimer Straße eingesetzt und die neue AG Grün, die die Sanierung und Pflege der Grünflächen anstoßen und begleiten will. Intensiv setzte sich der Bürgerverein für Pflege und Wiederherstellung der zentralen Plätze ein. Die Projektgruppe zur Schulwegsicherheit hat sich erfolgreich für die Einrichtung einer Elternhaltestelle am Lesserpark für die Schülerinnen und Schüler der Victor-Gollancz-Grundschule eingesetzt. Wichtiger Erfolg war zudem die Wiederöffnung des Frohnauer Kasinoturms für Besichtigungen.

Zukünftig wird eine Projektgruppe Straßensanierung eingerichtet, die Handreichungen für verträgliche Sanierungen der Frohnauer Straßen vorbereiten wird, eine Projektgruppe Straßenbäume wird an der Aufstellung eines Plans mit historischen Baumarten arbeiten und gemeinsam mit dem Verein Vielfalt Stolper Feld wird sich der Bürgerverein des Zwangsarbeiterlagers am Stolper Feld annehmen. Neu eingerichtet wird ein regelmäßiger Stammtisch, um Themen zu vertiefen. Der erste Termin



wird am 16.07.2025 um 19:00 im Restaurant Il Camino in der Donnersmarckallee stattfinden.

Alle Mitglieder des Vorstandes, die sich zur Wiederwahl gestellt hatten, wurden für die nächsten zwei Jahre in ihren Ämtern bestätigt: 1. Vorsitzender Carsten Benke, 2. Vorsitzende Dorothee Bernhardt, Schatzmeister Joachim Deutschmann, Beisitzende Ellen Walther, Regina Wierig und Olivier Feix.

Am Ende der Veranstaltung gab es die Gelegenheit zu einer Führung durch das P.A.N. Zentrum für Postakute Neurorehabilitation. Anschaulich wurde den Teilnehmern vorgeführt, welche großartige und bundesweit einmalige Einrichtung zur Rehabilitation sich hier am Berliner Stadtrand befindet.

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

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

Deutscher Immobilitag 2025 in Berlin: IVD fordert konkretes politisches Handeln für mehr Wohnungsbau

Dirk Wohltorf: „Wir sind ein Land der verhinderten Eigentümer“

Mit einem eindringlichen Appell an die Bundesregierung und einem Bekenntnis zur unternehmerischen Verantwortung hat der Frohnauer Immobilienmakler und IVD-Präsident Dirk Wohltorf den Deutschen Immobilitag 2025, mit mehr als 1.000 Immobilienunternehmern aus dem gesamten Bundesgebiet, eröffnet. „Nicht nur reden, nicht nur ankündigen, sondern handeln – umsetzen, Lösungen schaffen. Eben machen!“, erklärte der IVD-Präsident zum Auftakt. Das Motto des Immobilitags „Besser. Gemeinsam. Machen.“ passe nicht nur zum Charakter des IVD, sondern auch zu den politischen Zielen der neuen Bundesregierung.

Der Weg ins Eigentum darf kein Hindernislauf sein

Im Mittelpunkt der Eröffnungsansprache stand das Thema Wohneigentum. „Ich höre in der politischen Diskussion immer wieder, Deutschland sei ein Mieterland. Ich sage: Wir sind kein Mieterland – wir sind ein Land der verhinderten Eigentümer“, so Wohltorf. Explodierende Baukosten, hohe Erwerbsnebenkosten und überzogene Eigenkapitalanforderungen seien die wahren Hürden. Die vom IVD seit Langem geforderte Befreiung des ersten Immobilienerwerbs von der Grunderwerbsteuer sei überfällig. Eine Kopplung mit höheren Erbschaftsteuern lehnte der IVD-Präsident ab: „Eigentumsförderung mit Eigentumsbestrafung zu kombinieren, ist kein Kompromiss – es ist ein Widerspruch.“

Immobilienunternehmer gestalten Lösungen

Der IVD versteht sich als Stimme der unternehmerisch denkenden Immobilienwirtschaft in Deutschland. Seine Mitglieder – Makler, Verwalter, Berater, Projektentwickler, Bauträger und Sachverständige – übernehmen täglich Verantwortung, investieren, schaffen Arbeitsplätze und gestalten aktiv den Markt. Wohltorf: „Unsere Mitglieder wissen, was es heißt, unternehmerisch zu denken – wir reden nicht über den Markt, wir gestalten ihn.“ In Richtung Bundesregierung forderte der IVD klare Prioritäten: „Was wir nicht brauchen, sind Gesprächsrunden mit Akteuren, die nichts bauen, sondern blockieren. Wenn es ernst gemeint ist mit dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum, dann gehören an den Tisch: die Bau- und Immobilienwirtschaft, Architekten – und die Politik auf höchster Ebene.“

Vertrauen schaffen durch politische Verlässlichkeit

Wohltorf begrüßte, dass die neue Bundesregierung zentrale Anliegen der Branche im Koalitionsvertrag aufgegriffen habe – wie beschleunigte Planungsverfahren, digitale Bau-

ämter, steuerliche Verbesserungen und vereinfachte Standards wie den Gebäudetyp E. Doch entscheidend sei die Umsetzung: „Was wir brauchen, ist keine neue Strategie, sondern entschlossene Führung. Deutschland muss vom Standstreifen auf die Überholspur.“ Er warnte vor weiterer Überregulierung und forderte Verlässlichkeit für Investoren und Eigentümer: „Wir müssen die Kräfte des Marktes sich wieder entfalten lassen. Und vor allem: Planungssicherheit schaffen. Kein ‚Ja, aber‘ beim Eigentum, keine neuen Belastungen, keine Mietrechtspolitik, die Investitionen ausbremst.“

Erwartungen an die neue Bauministerin Hubertz

Mit Blick auf die neue Bundesbauministerin Verena Hubertz zeigte sich Wohltorf grundsätzlich optimistisch: „Sie ist Unternehmerin, sie kennt wirtschaftliche Zusammenhänge. Tempo, Technologie, Toleranz – das sind gute Überschriften. Jetzt kommt es auf Taten an.“ Auch Bundeskanzler Friedrich Merz habe mit seiner Aussage „Jeder mit normalem Einkommen muss die Chance auf Wohneigentum haben“ ein wichtiges Signal gesetzt. „Nun braucht es keine weiteren Parteitageanträge – sondern Vertrauen, Führung und Umsetzung.“

Neue Kultur der Zusammenarbeit in der Immobilienwirtschaft

Wohltorf hob abschließend hervor, welche Bedeutung der Deutsche Immobilitag als Spiegel der Herausforderungen, Motor der Veränderung und Plattform für praxisnahe Lösungen habe. Besonders betonte er den wachsenden Trend zur Zusammenarbeit innerhalb der Branche: „Wer gemeinsam handelt, hat nicht nur mehr Ideen – er hat auch mehr Rückhalt, mehr Sichtbarkeit, mehr Schlagkraft.“ Immer mehr Akteure in der Immobilienwirtschaft würden erkennen, dass Kooperation kein Verlust an Profil sei, sondern ein Gewinn an Wirksamkeit. „Gemeinsames Handeln ist nicht nur besser – es ist klüger“, so Wohltorf. Der DIT 2025 stehe genau dafür: als Bühne, Netzwerk und Impulsgeber für eine stärker vernetzte, verantwortungsbewusste Branche.



Besichtigung des Kasinoturms für Kleingruppen nun wieder möglich

von Christoph Plachy, Grundbesitzer-Verein

Nach langer Zeit kann der Kasinoturm Frohnau nun endlich wieder an ausgewählten Terminen besichtigt werden. Stellvertretend für weitere Vereine Frohnau, darunter auch der Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau, konnte der Bürgerverein nach konstruktiven Abstimmungsprozessen mit dem Eigentümer des Ensembles und dem Bezirksamt Reinickendorf nun eine Übereinkunft erzielen. An dieser Stelle möchten wir dem Bürgerverein für sein Engagement und dem Eigentümer für seine Bereitschaft, den Turm wieder einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen, danken.

Das Wahrzeichen Frohnau entstand in einem von der Berliner Terrain-Centrale 1908 ausgelobten Wettbewerbs für die Ortsmitte Frohnau. Diesen gewannen die Architekten Gustav Hart und Alfred Lesser. Das bis Mai 1910 errichtete Gebäudeensemble mit dem Kasinoturm prägt das Ortsbild Frohnau bis heute. Der Gebäudekomplex umfasst nicht nur den Kasinoturm und den Bahnhof, sondern es gehörten auch mehrere

Gaststätten, sowie Verwaltungs- und Geschäftsräume dazu, die kurz vor Kriegsende zum Teil zerstört wurden. Der Kasinoturm gehörte nicht dazu und kann nun 115 Jahre nach seiner Eröffnung an bestimmten Terminen besichtigt werden. In Kleingruppen können die Teilnehmer mit ortskundlichen Erläuterungen den Turm nun wieder besteigen. Auflagen der Bauaufsicht, sowie des Brandschutzes lassen nur eine begrenzte Anzahl von Teilnehmern zu.

Mitglieder des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau haben am 20.07.2025 nun die Möglichkeit, den Turm zu besteigen. Hierzu ist eine Anmeldung am Tag der Besichtigung erforderlich. Wir werden beim Sommerfest des Centre Bagatelle mit einem Stand vertreten sein. Dort können sich unsere Mitglieder am Stand anmelden. Die Besichtigung beginnt um 15.30 Uhr und die Teilnehmerzahl ist leider sehr stark begrenzt. Wir sind aber zuversichtlich, dass wir demnächst weitere Führungen für unsere Mitglieder anbieten können.



Kündigung wegen Eigenbedarfs Fachärztliches Attest nicht notwendig

von Inka Maria Storm, Haus und Grund

Vermieter, die ihren Mietern wegen Eigenbedarfs oder eines anderen berechtigten Interesses kündigen, müssen damit rechnen, dass diese der Kündigung widersprechen – zum Beispiel mit dem Hinweis auf gesundheitliche Härte, etwa wegen Depressionen oder Suizidgefahr. Bisher verlangten viele Gerichte für solche Härtefälle ein fachärztliches Attest.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun mit Urteil vom 16. April 2025 (VIII ZR 270/22) klargestellt: Das Attest eines Facharztes ist nicht zwingend erforderlich. Entscheidend ist allein die inhaltliche Qualität und Nachvollziehbarkeit der ärztlichen Einschätzung – nicht die formale Qualifikation des Ausstellers. Das heißt: Auch Heilpraktiker mit psychotherapeutischer Erlaubnis oder andere therapeutisch tätige Personen können eine wirksame Stellungnahme abgeben, wenn sie konkret und fachlich fundiert erklären, welche gesundheitlichen Risiken ein Umzug mit sich bringen würde.

Der Fall

Ein Berliner Mieter, der seit 2006 in seiner Wohnung lebte, erhielt im Jahr 2020 eine Kündigung wegen Eigenbedarfs. Er widersprach der Kündigung und verwies auf erhebliche psychische Belastungen, die ein Umzug auslösen würde. Zur Unterstützung legte er eine Stellungnahme seines Psychoanalytikers vor, in der Depressionen, emotionale Instabilität und Existenzängste dokumentiert waren. Das Landgericht hielt das für unzureichend und verlangte ein fachärztliches Attest.

Der BGH sah das anders: Eine ausführlich begründete Stellungnahme eines Therapeuten könne ausreichen, wenn sie substantiiert, nachvollziehbar und plausibel ist. Entscheidend sei die inhaltliche Aussagekraft, nicht der Titel des Behandlers.

Was das Urteil für Vermieter bedeutet

Ein Widerspruch wegen gesundheitlicher Härte kann nicht mehr mit dem bloßen Hinweis abgewiesen werden, dass kein Facharzt beteiligt war. Auch Stellungnahmen von anderen medizinisch qualifizierten Behandlern – zum Beispiel Psychoanalytikern oder Heilpraktikern mit entsprechender Erlaubnis – müssen geprüft werden, wenn sie klar und nachvollziehbar die gesundheitlichen Folgen eines Umzugs beschreiben. Gerichte müssen sich künftig stärker mit dem Inhalt der Stellungnahme befassen – nicht mehr nur mit der Qualifikation des Verfassers. Für Vermieter heißt das: Härteeinwände sollten ernst genommen und sorgfältig geprüft werden.

Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin



„Vermieter sollten jede gesundheitlich begründete Stellungnahme ernst nehmen – unabhängig davon, wer sie verfasst hat. Wer Zweifel an der Richtigkeit hat, sollte diese konkret benennen – etwa, wenn

die Aussage widersprüchlich oder unklar ist, wichtige Informationen fehlen oder kein nachvollziehbarer Zusammenhang mit der Kündigung besteht. Das Gericht kann dann einen unabhängigen Gutachter einschalten. Dieser prüft nicht nur die Diagnose, sondern auch, wie schwer die gesundheitlichen Folgen eines Umzugs wären – etwa, ob eine Verschlechterung droht oder ernsthafte psychische Probleme zu erwarten sind. Diese Einschätzung kann dann entscheidend dafür sein, ob das Gericht die Kündigung trotz Widerspruchs für wirksam hält.“

Entspanntes Sehen und perfekter Schutz.

Brillengläser für Homeoffice,
Schule, Arbeit und Freizeit.

Jetzt Termin
vereinbaren für
eine individuelle
Beratung.

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

BRILLEN · CONTACTLINSEN
BERLIN · FROHNAU

hauptstadtoptiker

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

IVD verleiht ersten "Brückenbauerpreis" an den Frohnauer Nicolai Schwarzer

von Dirk Wohltorf, IVD-Präsident

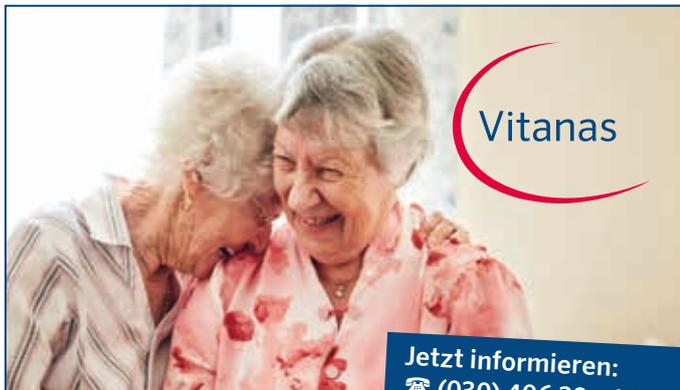
Der Immobilienverband Deutschland IVD hat Anfang Juni 2025 im feierlichen Rahmen des Deutschen Immobilientags (DIT) 2025 erstmals den „Brückenbauerpreis der deutschen Immobilienwirtschaft“ verliehen. Die Auszeichnung geht an Nicolai Schwarzer, Berliner Immobilienunternehmer, gebürtiger Frohnauer und langjähriges IVD-Mitglied, für sein herausragendes gesellschaftliches Engagement. Die Ehrung wurde IVD-Präsident Dirk Wohltorf gemeinsam mit dem Regierenden Bürgermeister von Berlin, Kai Wegner, und Klaus Saloch von Kleinanzeigen überreicht.

„Mit dem Brückenbauerpreis zeichnen wir Persönlichkeiten aus, die weit über das wirtschaftliche Handeln hinaus Verantwortung übernehmen und für Zusammenhalt in unserer Gesellschaft eintreten“, so Wohltorf in seiner Laudatio. „Nicolai Schwarzer lebt genau diese Haltung: Er steht für Mitmenschlichkeit, Zivilcourage und eine starke demokratische Mitte. Er baut Brücken – zwischen Menschen, Meinungen und Milieus.“ Besondere Würdigung fand Schwarzers Initiative zur Großkundgebung „Nie wieder ist jetzt!“ im Dezember 2023, bei der sich zehntausende Bürger – darunter Unternehmer, Kulturschaffende und



Politiker – gemeinsam für mehr Demokratie und Zusammenhalt und gegen Antisemitismus, Ausgrenzung und Hass stellten. Aus der Bewegung ist inzwischen ein gemeinnütziger Verein hervorgegangen, dessen Vorstand Schwarzer ist. Zudem ist er auch an Schulen aktiv und diskutiert mit Kindern und Jugendlichen über Demokratie und Respekt. „Nicolai Schwarzer hat nicht nur eine Vision gehabt, sondern hat sie mit Mut, Beharrlichkeit und Empathie umgesetzt“, so Wohltorf weiter. „Er ist ein leuchtendes Beispiel dafür, was Unternehmer unserer Branche gesellschaftlich bewirken können.“

Der Brückenbauerpreis ist mit einer Spende an den Verein „Nie wieder ist jetzt“ verbunden. Dieser wird durch das Engagement von Kleinanzeigen ermöglicht.



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...**

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK

Installateurmeister

Benekendorffstraße 50

13469 Berlin

(Waidmannslust)

Tel. 401 34 33 / 401 78 55

Fax 401 20 11

BÄDER

GASANLAGEN

HEIZUNGEN

ERNEUERUNGEN

REPARATUREN

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit



Das Foto zeigt den Architekten Paul Poser bei der Grundsteinlegung der Siedlung Barbarossahöhe.

Quelle unbekannt



Der Architekt dieses Hauses, Gustav Lanzendorf, ist eher für seine Mietshäuser in Berlin bekannt, sodass diese Villa aus dem Jahr 1910 am Maximiliankorsor eine Ausnahme bildet. Es finden sich sowohl Merkmale des modernen Landhauses als Elemente des ländlichen Villenstils aus der Zeit um 1900, der zu dieser Zeit nicht mehr modern war. Im Jahr 1925 wurde der Eingang des Hauses von Paul Poser, dem Direktor der B.T.C. und "Meister des Landhausstils" nochmals umgebaut.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

17. Juli 2025

Im August findet keine Mitgliederberatung statt.

04. und 18. September 2025

jeweils um 18:30 Uhr in der Geschäftsstelle im Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

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: Maximiliankorsor
Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe bzw. Fotos zu veröffentlichen bzw. zu kürzen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Redaktion und nur unter Angabe des Quellenverzeichnisses.

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

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

1. Vorsitzender: Kai-Peter Breiholdt (k.breiholdt@gbv-frohnau.de)
2. Vorsitzender: Christoph Plachy (c.plachy@gbv-frohnau.de)
Beisitzer: Kerstin Mueschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)
Thomas Lindemann (t.lindemann@gbv-frohnau.de)
Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag 2025:

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

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



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



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



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



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

Redaktionsschluss für die August-Ausgabe: 20. Juli 2025

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

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

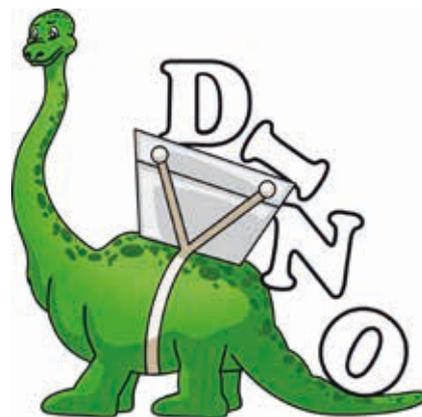
Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

Raumausstattermeister Dekorateure

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

DINO

Containerdienst



Container von 1 cbm bis 40 cbm

Containerdienst

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

Papiertonnen

für Privat und Gewerbe
120, 240 und 1.100 Liter Tonnen



Gewerbeabfalltonnen
240 und 1.100 Liter Tonnen

Recyclinghof Wittenau Abfallannahme

Berlin Nord Wittenau

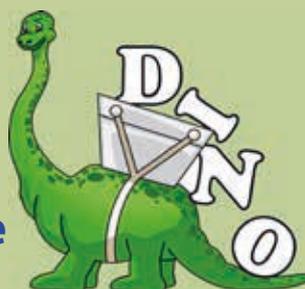
Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.

Montag bis Freitag von 07:00 bis 17:00 Uhr, Samstag von 09:30 bis 13:30 Uhr

Tel 030/430 94 03

Fax 030/461 61 66

info@dino-container.de



Mirastr. 35

13509 Berlin

www.dino-container.de