

Baugenossenschaft

# „Freie Scholle“

zu Berlin eG

ΣΤ ΒΕΡΙΝ ΕΓ

**nur für Mitglieder!**



**Mitgliederinformation**

**zu Mitgliederdarlehen**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Hinweise zu dieser Mitgliederinformation .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Verantwortung für die Mitgliederinformation .....</b>	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>Anlageziele für die Mitgliederdarlehen .....</b>	<b>3</b>
<b>IV.</b>	<b>Gesetzliche Regelungen .....</b>	<b>4</b>
<b>V.</b>	<b>Wesentliche Informationen über das Investitionsvorhaben .....</b>	<b>5</b>
<b>VI.</b>	<b>Zweckbindung.....</b>	<b>7</b>
<b>VII.</b>	<b>Erläuterung der Bedingungen des Mitgliederdarlehens .....</b>	<b>8</b>
<b>VIII.</b>	<b>Rücktrittsrechte .....</b>	<b>9</b>
<b>IX.</b>	<b>Organisation der Genossenschaft .....</b>	<b>9</b>
<b>X.</b>	<b>Geschäftsguthaben / Eigenkapital.....</b>	<b>11</b>
<b>XI.</b>	<b>Geschäftstätigkeit .....</b>	<b>11</b>
<b>XII.</b>	<b>Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Ausblick auf die Geschäftsjahre 2017 ff.....</b>	<b>12</b>
<b>XIII.</b>	<b>Prüfung des Jahresabschlusses.....</b>	<b>14</b>
<b>XIV.</b>	<b>Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Mitgliederdarlehen .....</b>	<b>15</b>
<b>XV.</b>	<b>Steuerliche Aspekte .....</b>	<b>17</b>
<b>XVI.</b>	<b>Risikohinweise .....</b>	<b>17</b>
<b>a.</b>	<b>Allgemeine Risikohinweise.....</b>	<b>17</b>
<b>b.</b>	<b>Chancen und Risiken für die Genossenschaft und für diejenigen Mitglieder, die sich an der Genossenschaft mit Geschäftsanteilen beteiligen .....</b>	<b>18</b>
<b>c.</b>	<b>Risiken aus der Darlehensgewährung.....</b>	<b>20</b>

## Anlagen

- Geschäftsbericht 2016
- Vertragsmuster über Mitgliederdarlehen (Stand: Januar 2018)

## **I. Allgemeine Hinweise zu dieser Mitgliederinformation**

Mitgliedern, die sich bei der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG („Freie Scholle“) engagieren wollen, bietet die Genossenschaft jetzt an, Mitgliederdarlehen gemäß § 21 b Genossenschaftsgesetz (GenG) entgegenzunehmen. Bei den Mitgliederdarlehen handelt es sich um Darlehen, die der Genossenschaft von Mitgliedern der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ gewährt werden. Die Mitgliederdarlehen sind ein Baustein der Finanzierung des Neubauprojektes „Waidmannsluster Damm 81/83“. Das Muster des aktuell gültigen Darlehensvertrages mit den Konditionen ist dieser Mitgliederinformation als Anlage beigelegt. Diese Mitgliederinformation wird bei Unterzeichnung eine Anlage zum Darlehensvertrag.

In dieser Mitgliederinformation werden die wesentlichen Informationen über das Investitionsvorhaben zur Verfügung gestellt, die Bedingungen des Mitgliederdarlehens erläutert, die Organisation und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft beschrieben und auf die bestehenden Risiken für die Genossenschaft und für diejenigen Mitglieder hingewiesen, die sich an der Genossenschaft mit Geschäftsanteilen beteiligen und der Genossenschaft Mitgliederdarlehen gewähren.

Diese Mitgliederinformation stellt kein Prospekt i. S. d. Wertpapierprospektgesetzes oder des Vermögensanlagengesetzes dar. Diese Mitgliederinformation dient gemäß § 21 b Abs. 2 GenG der vorvertraglichen Information der Mitglieder der Genossenschaft über das Investitionsvorhaben sowie mögliche Risiken aus der Darlehensgewährung.

## **II. Verantwortung für die Mitgliederinformation**

Die „Freie Scholle“, vertreten durch den Vorstand, ist verantwortlich für die in dieser Mitgliederinformation gemachten Angaben.

Die „Freie Scholle“ erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in der Mitgliederinformation genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen wurden, welche die Aussagen der Mitgliederinformation wahrscheinlich verändern können.

## **III. Anlageziele für die Mitgliederdarlehen**

Die Mitgliederdarlehen werden ausschließlich zur Mitfinanzierung des Neubauvorhabens Waidmannsluster Damm 81/83 verwendet. Die Mitgliederdarlehen sind ein Angebot der Genossenschaft zur Beteiligung der Mitglieder an der Finanzierung von zum Anlagevermögen gehörenden Gegenständen gemäß § 21 b GenG.

Die Darlehensverträge werden ohne aufschiebende Bedingungen geschlossen.

Das Mitglied wird das Mitgliederdarlehen unmittelbar nach der Unterzeichnung dieses Vertrags auf das von der Genossenschaft benannte Konto einzahlen. Der Anspruch des Mitgliedes auf Zinszahlung beginnt mit dem Tag des Eingangs des vollständigen Darlehensbetrages auf

dem Bankkonto der Genossenschaft. Auf das gesetzliche Rücktrittsrecht des Mitglieds gemäß § 21b Abs. 4 GenG wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Für die darlehensgebenden Mitglieder ergibt sich die Chance, gerechnet über die Gesamtlaufzeit der Darlehensgewährung, eine attraktive Verzinsung zu erhalten; die „Freie Scholle“ erhält Darlehen, deren Verzinsung ungefähr einer Verzinsung für erstrangig gesicherte Grundschuldarlehen entspricht.

Risiken ergeben sich für das darlehensgebende Mitglied u. a. aus unternehmerischen Risiken der Baugenossenschaft und der Umsetzung der Plandaten hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung (Baukosten u. a.). Auf das gesonderte Kapitel **XVI. Risikohinweis** wird verwiesen.

#### **IV. Gesetzliche Regelungen**

Die gesetzliche Regelung des § 21 b Genossenschaftsgesetz lautet wie folgt:

*(1) Zum Zweck der Finanzierung oder Modernisierung von zu ihrem Anlagevermögen gehörenden Gegenständen kann eine Genossenschaft, auch wenn sie über keine Erlaubnis zum Betreiben des Einlagengeschäfts nach dem Kreditwesengesetz verfügt, Darlehen ihrer Mitglieder entgegennehmen, wenn*

- 1. im Darlehensvertrag vereinbart ist, dass das Darlehen zweckgebunden nur zugunsten eines konkreten Investitionsvorhabens der Genossenschaft in ihr Anlagevermögen verwendet werden darf,*
- 2. die Darlehenssumme beim jeweiligen Mitglied, sofern es kein Unternehmer ist, 25.000 Euro nicht übersteigt,*
- 3. der Gesamtbetrag sämtlicher von Genossenschaftsmitgliedern zu dem in Nummer 1 genannten Zweck gewährten Darlehen 2,5 Millionen Euro nicht übersteigt und*
- 4. der vereinbarte jährliche Sollzinssatz den höheren der folgenden beiden Werte nicht übersteigt:*
  - a. 1,5 Prozent,*
  - b. die marktübliche Emissionsrendite für Anlagen am Kapitalmarkt in Hypothekenpfandbriefen mit gleicher Laufzeit.*

*(2) Der Vorstand der Genossenschaft hat dafür zu sorgen, dass den Mitgliedern der Genossenschaft vor Vertragsschluss die wesentlichen Informationen über das Investitionsvorhaben sowie mögliche Risiken aus der Darlehensgewährung zur Verfügung gestellt werden.*

*(3) Der Vorstand hat während der gesamten Laufzeit des Darlehens die Einhaltung der Zweckbindung sicherzustellen. Eine Änderung der Zweckbindung zugunsten eines anderen zulässigen Investitionsvorhabens der Genossenschaft ist nur gestattet, wenn das jeweilige Mitglied der Änderung schriftlich zustimmt, nachdem es die wesentlichen Informationen über das andere Investitionsvorhaben erhalten hat.*

*(4) Das Mitglied ist an seine Willenserklärung, die auf den Abschluss des Darlehensvertrags gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn es sie fristgerecht in Textform gegenüber der Genossenschaft widerrufen hat. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss, wenn der Vertrag einen deutlichen Hinweis auf*

**nur für Mitglieder!**

das Widerrufsrecht enthält, sonst zu dem Zeitpunkt, zu dem das Mitglied einen solchen Hinweis in Textform erhält. Ist der Beginn der Widerrufsfrist streitig, so trifft die Beweislast die Genossenschaft. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate nach dem Vertragsschluss. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Im Fall des Widerrufs ist der empfangene Darlehensbetrag unverzüglich zurückzugewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung des Darlehensbetrages des Mitglieds an die Genossenschaft und der Rückzahlung an das Mitglied hat die Genossenschaft den vereinbarten Sollzinssatz zu zahlen.

## **V. Wesentliche Informationen über das Investitionsvorhaben**

Die Bebauung des Grundstücks hat für die Genossenschaft eine lange Vorgeschichte. Bereits im Geschäftsjahr 1926 *„sollte das Postgelände [Anm.: das Grundstück Waidmannsluster Damm 81/83] zur Bebauung durch die Scholle in Aussicht genommen werden, man machte der Post Zugeständnisse, doch das Postministerium durchstrich die Gedankenrechnung. Trotzdem gibt man den Plan nicht verloren.“*<sup>1</sup>

Am 22. Dezember 2016 wurde nach mehrjährigen Verhandlungen mit dem Land Berlin der Kaufvertrag für das 7.585 m<sup>2</sup> große Grundstück notariell beurkundet. Geplant wird die Errichtung von 62 Wohnungen mit voraussichtlich 4.147 m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>2</sup> in vier dreigeschossigen Gebäuden mit sieben Aufgängen. Außerdem sollen 31 oberirdische Stellplätze entstehen. Drei der Stellplätze sind behindertengerecht.

Insgesamt entstehen 10 Ein-Zimmer-Wohnungen mit 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 10 Zwei-Zimmer-Wohnungen (60 m<sup>2</sup>), 24 Drei-Zimmer-Wohnungen (59 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>) und 18 Vier-Zimmer-Wohnungen (85 m<sup>2</sup>). Alle Wohnungen haben einen direkten Bezug zum Innenhof mit privatem Außenbereich (Balkon bzw. Terrasse und Garten).

Von den Wohnungen sollen 17 im durch das Land Berlin geförderten Wohnungsbau entstehen. Für 17 Wohnungen ist eine Förderung durch den Berliner Senat beantragt. Diese Wohnungen sollen später zwischen 6,00 und 7,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt kosten. Um diese Wohnungen beziehen zu können, benötigen die künftigen Nutzer einen bei Bezug der Wohnung gültigen Wohnberechtigungsschein.

Die Ein-Zimmer-Wohnungen liegen im Erdgeschoss und sind dadurch barrierefrei erreichbar. Sie haben im Wohnraum einen abteilbaren Raum zum Schlafen und einen kleinen Garten zum ruhigen Innenhof der Anlage. Mit einer Nutzungsgebühr einschließlich Heiz- und Betriebskosten von unter € 360 im Monat für die geförderten Wohnungen sind sie auch für unsere älteren Baugenossen bezahlbar.

---

<sup>1</sup> Ausschnitt aus einem Zeitungsartikel vom 25.4.1927; Bericht über das Geschäftsjahr 1926 (Archiv)

<sup>2</sup> Die Flächenangaben stehen unter dem Vorbehalt einer baurechtlich noch nicht genehmigten Planung

Für die anderen Wohnungen strebt der Vorstand eine Nettokaltmiete von rd. € 10 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche an. Damit wird eine familiengerechte Vier-Zimmer-Wohnung warm nur unwesentlich mehr als € 1.000 im Monat kosten. Die Höhe der Nutzungsgebühren hängt letztendlich ab

- vom Umfang der gewährten Mitgliederdarlehen,
- vom Umfang der von den Mitgliedern für die Maßnahme gezeichneten freiwilligen Anteile,
- von der Höhe der Baukosten und
- von den Konditionen für die Verzinsung und Tilgung der anderen Finanzierungsbausteine.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind stufen- und schwellenlos über Zugänge und Türen erreichbar. Mindestens 21 Wohnungen werden barrierefrei nutzbar ausgeführt und erfüllen folgende Merkmale:

- Bewegungsflächen in Wohn- und Schlafräumen sowie Küchen und Bädern mindestens 1,20 m x 1,20 m,
- Durchgangsbreite der Wohnungstür im Lichten mindestens 90 cm,
- Durchgangsbreite der Zimmertüren im Lichten mindestens 80 cm,
- Türschwellen -sofern nicht vermeidbar- maximal 2 cm,
- Bodengleicher Duschplatz

Altersgerechtigkeit und barrierearme Grundrissgestaltung sind in der Konzeption aller Wohnungen auch in den Obergeschossen berücksichtigt. Ausreichende Bewegungsflächen wurden bei der Dimensionierung und Möblierung der Räume beachtet.

Im Erdgeschoss lässt sich sehr gut generationsübergreifendes Wohnen realisieren, da hier wegen der möglichen Nutzung privater Gärten zum einen größere Wohnungen für Familien mit Kindern wie auch kleinere Wohneinheiten geplant sind. Letztere können von alleinstehenden, älteren Mitgliedern genutzt werden.

Die lichte Raumhöhe der Wohnungen beträgt im Erdgeschoss, im 1. und 2. Obergeschoss 2,52 m. In allen Wohnungen sind Abstellflächen bzw. Abstellräume vorgesehen. Ein Teil dieser notwendigen Flächen sind im Untergeschoss in Mieterkellern angeordnet, ebenso wie notwendige Flächen für Technik-, Müll- und Fahrradräume.

In den Bädern der kleinen Wohnungen sind entweder Dusche oder Badewanne vorgesehen, während in den größeren Wohnungen die Ausstattung mit Dusche und Badewanne erfolgen soll. Die Beheizung der Wohnungen ist über eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und Handtuchheizkörpern in den Bädern angedacht, welche mit der gleichen Temperatur betrieben werden.

Das geplante Bauvorhaben ist von der Lage her gut an das öffentliche Verkehrsnetz und damit an das öffentliche Leben angebunden. In unmittelbarer Laufnähe befinden sich Haltestellen der Busverbindungen der Linien 222 und N22, mit denen in wenigen Minuten die U-Bahn in Tegel bzw. die S-Bahn in Waidmannslust erreichbar ist.

Der geplante Zugang sowie die Zufahrt des Grundstückes erfolgt über den Waidmannsluster Damm. Am äußeren westlichen Rand entlang der Grundstücksgrenze erfolgt die Erschließung über eine auch als Spielstraße genutzte Zufahrt. Entlang dieser Spielstraße sind die oberirdischen PKW- und Fahrradstellplätze sowie zwei zentrale Müllstandorte angeordnet.



(diese Grafik gibt die ungefähre Anordnung der Häuser wieder. Planungsänderungen können nicht ausgeschlossen werden)

Am 23. November 2017 wurde mit dem ersten Spatenstich der Bau offiziell begonnen. Jetzt wird das Grundstück zur Bebauung in 2018 vorbereitet. Die Wohnungen sollen spätestens am 1. November 2019 bezugsfertig sein.

Die geplanten Gesamtkosten (Bau- und Grundstückskosten, Bauzeitinsen, Bereitstellungszinsen) belaufen sich nach aktuellem Stand auf rund Mio€ 12,7.

## **VI. Zweckbindung**

Das von dem Mitglied der Baugenossenschaft gewährte Darlehen darf nur zum Zweck der Finanzierung von zu ihrem Anlagevermögen gehörenden Gegenständen verwendet werden. Die Genossenschaft verpflichtet sich, die ihr für diese Maßnahme gewährten Mitgliederdarlehen ausschließlich zur Finanzierung des Investitionsvorhabens Waidmannsluster Damm 81/83, insbesondere für die bauvorbereitenden Maßnahmen zu verwenden. Der Vorstand hat für die Einhaltung der Zweckbindung Sorge zu tragen. Im Rahmen der regelmäßigen Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung nach § 53 GenG wird dieses durch den Prüfungsverband BBU überwacht. Der Vorstand verpflichtet sich, über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung zur Einhaltung der Zweckbindung im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlungen regelmäßig zu berichten.

Eine Änderung der Zweckbindung während der Laufzeit des Darlehens zugunsten eines anderen Investitionsvorhabens der Genossenschaft ist möglich, wenn das Mitglied der

Änderung schriftlich zustimmt, nachdem es die wesentlichen Informationen über das andere Investitionsvorhaben erhalten hat. Eine Änderung der Zweckbindung ist nicht vorgesehen.

## VII. Erläuterung der Bedingungen des Mitgliederdarlehens

Die wesentlichen Punkte der Ausgestaltung der Mitgliederdarlehen stellen sich nach dem Darlehensvertragsmuster wie folgt dar<sup>3</sup>:

Das Mitglied stellt der Genossenschaft einen Darlehensbetrag von € 500 oder mehr zur Verfügung. Der Betrag muss durch 100 ohne Rest teilbar sein.

Darlehenslaufzeit	maximal möglicher Darlehensbetrag	Zinssatz per anno	Rückzahlungsbetrag bei voller Darlehenslaufzeit
5 Jahre	€ 24.400	0,60 %	€ 25.140
6 Jahre	€ 24.100	0,68 %	€ 25.100
7 Jahre	€ 23.800	0,76 %	€ 25.095
8 Jahre	€ 23.500	0,84 %	€ 25.126
9 Jahre	€ 23.200	0,92 %	€ 25.193
10 Jahre	€ 22.800	1,00 %	€ 25.185
11 Jahre	€ 22.400	1,10 %	€ 25.264
12 Jahre	€ 21.900	1,20 %	€ 25.270
13 Jahre	€ 21.400	1,30 %	€ 25.312
14 Jahre	€ 20.800	1,40 %	€ 25.269
15 Jahre	€ 20.000	1,50 %	€ 25.004

Die Darlehen sind während der Laufzeit **einseitig nicht kündbar**.

Die Darlehen werden während der Laufzeit **nicht** getilgt.

Die Auszahlung der Zinsen und Zinseszinsen erfolgt **am Ende der Laufzeit** gemeinsam mit der Rückzahlung des Darlehens.

Die Darlehen werden **nicht grundpfandrechtlich gesichert**.

Bei den Mitgliederdarlehen handelt sich um nachrangige Mitgliederdarlehen. Dies bedeutet, dass die Genossenschaft zur laufenden Zahlung von Zinsen und Zinseszinsen sowie zur Rückzahlung nur verpflichtet ist, wenn sie dazu auch finanziell in der Lage ist. Dies ist dann der Fall, wenn ein ausreichendes Liquiditätspolster (**Mindestliquidität**) zur Verfügung steht. Die Darlehensgeber können ihre Ansprüche auf Rückzahlung des Mitgliederdarlehens und die Auszahlung von Zinsen und Zinseszinsen nicht geltend machen, wenn dies zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft führt. Auch im Insolvenz- oder Liquidationsfall treten die Darlehensgeber mit ihren Darlehensforderungen im Rang hinter die Forderungen aller Gläubiger zurück. Die Rückzahlung des Mitgliederdarlehens kann insofern von der Genossenschaft nicht garantiert werden, d. h. es handelt sich **nicht** um einen unbedingten Rückzahlungsanspruch.

Die Details zur Berechnung und Bestätigung der Mindestliquidität durch den BBU werden im Vertrag ausführlich erörtert.

<sup>3</sup> Es handelt sich um keine wörtlichen Zitate der einzelnen Paragraphen, hierzu wird auf das Vertragsmuster verwiesen

**nur für Mitglieder!**

Eine Verkürzung der individuellen Wartezeit des Mitglieds auf eine Wohnung bzw. ein Einfamilienhaus tritt durch die Gewährung eines Mitgliederdarlehens **nicht** ein.

## VIII. Rücktrittsrechte

Das Mitglied hat das Recht von dem mit der Genossenschaft geschlossenen Darlehensvertrag zurückzutreten. Es ist an seine Willenserklärung, die auf den Abschluss des Darlehensvertrags gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn es sie fristgerecht in Textform gegenüber der Genossenschaft widerruft. Der Widerruf muss **keine** Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beginnt mit dem Vertragsabschluss und beträgt 14 Tage. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Im Fall des Widerrufs wird ein bereits empfangener Darlehensbetrag unverzüglich zurückgewährt. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung des Darlehensbetrages des Mitglieds an die Genossenschaft und der Rückzahlung an das Mitglied zahlt die Genossenschaft den vereinbarten Sollzinssatz.

## IX. Organisation der Genossenschaft

Gründung:	21. August 1895
Sitz:	Schollenhof 7, 13509 Berlin
GenR:	eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg GnR 25 B
Haftung:	Die Mitglieder der Genossenschaft haften mit ihren übernommenen Geschäftsanteilen; die Nachschusspflicht ist beschränkt auf die Haftsumme von € 520.
Gegenstand:	<p>Zweck der Genossenschaft ist nach der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Sie führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit.</p> <p>Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen und die Gründung von Tochtergesellschaften sind zulässig.</p> <p>Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.</p> <p>Eine Umwandlung von Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen wird ausgeschlossen, es sei denn, dass das zur Abwendung einer Insolvenz erforderlich ist. Die Beschlussfassung darüber obliegt der Vertreterversammlung.</p>
Geschäftsjahr:	Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

Vertretung: Die Genossenschaft wird durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder mit einem Prokuristen vertreten.

Aufsichtsrat: Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, die von der Vertreterversammlung für drei Jahre gewählt werden.

Vertreterversammlung: Die Genossenschaft führt einmal im Jahr Vertreterversammlungen durch. Gegenstand der Vertreterversammlungen sind die Durchführung der gesetzlichen Regularien. Darüber hinaus informieren der Aufsichtsrat und der Vorstand die Vertreter ein- bis zweimal im Jahr in gemeinsamen Vertreter-Informationsseminaren. Inhalt dieser Veranstaltungen waren u. a. die Entwicklung des Bauvorhabens Waidmannsluster Damm 81/83 und andere wichtige, die Mitglieder und Bewohner der Siedlung betreffende Angelegenheiten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Mitgliederinformation gehörten dem Vorstand an:

		Bestellt bis
Hans-Jürgen Hube	- hauptamtlich -	31. März 2023
Michael Schulze	- hauptamtlich -	31. März 2020

Der Vorstand wurde vom Aufsichtsrat bestellt.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für drei Jahre gewählt. Nach der letzten Vertreterversammlung am 15. Juni 2017 hat sich der Aufsichtsrat wie folgt konstituiert:

		Gewählt bis
Rainer Schmidt - Vorsitzender -	Diplom-Kaufmann	2019
Harald Nehls - stellv. Vorsitzender -	Finanzbeamter	2018
Christoph Bayer - Schriftführer -	Diplom-Biologe	2018
Katja Hoffmann	Immobilienkauffrau	2018
Stefanie Kaudel	Diplom-Betriebswirtin	2019
Frank Kochanski	Diplom-Kaufmann	2020
Karl Köhler	Diplom-Ingenieur	2020
Heinz Liepold	Vermessungs-Ingenieur	2020
Sascha Rakow	Lehrer	2019

**nur für Mitglieder!**

## **X. Geschäftsguthaben / Eigenkapital**

Zum 31. Dezember 2016 hatte die Genossenschaft 4.477 verbleibende Mitglieder, die Geschäftsanteile in Höhe von T€ 3.605,2 zeichneten. T€ 3.582,0 waren eingezahlt. Zum 31. Dezember 2017 hatte sich die Anzahl der Mitglieder auf über 4.700 erhöht.

Für den Beitritt zur Genossenschaft muss ein Pflichtanteil in Höhe von € 520 gezeichnet werden. Zur Aufnahme ist außerdem ein einmaliges Eintrittsgeld von € 50 zu zahlen.

Mitglieder, die eine Wohnung mit zwei Wohnräumen bei der Genossenschaft mieten wollen, müssen einen weiteren Geschäftsanteil, bei größeren Wohnungen zwei weitere Geschäftsanteile, in Höhe von jeweils € 520 übernehmen (wohnungsbezogene Pflichtanteile). Die Geschäftsanteile können von einem Ehepaar auch gemeinschaftlich erbracht werden.

Für die Mitgliedschaft besteht satzungsgemäß eine zweijährige Kündigungsfrist.

Die Auseinandersetzung mit ausscheidenden Mitgliedern bestimmt sich nach der Vermögenslage und erfolgt unter Zugrundelegung der Bilanz, die für das Geschäftsjahr, zu dessen Ende das Mitglied ausgeschieden ist, festgestellt worden ist.

Der Ausgeschiedene kann sein Auseinandersetzungsguthaben in Höhe des Geschäftsguthabens, nicht aber einen Anteil an den Rücklagen und dem sonstigen Vermögen der Genossenschaft verlangen.

Die Genossenschaft weist in der Bilanz zum 31.12.2016 eine gesetzliche Rücklage in Höhe von T€ 544,0 aus. Sie ist ausschließlich zur Deckung eines möglichen sich aus der Bilanz gegebenenfalls zukünftig ergebenden Verlustes bestimmt. Darüber hinaus wurden bis zum Jahresende 2016 „Andere Ergebnisrücklagen“ im Umfang von T€ 2.218,2 gebildet.

## **XI. Geschäftstätigkeit**

Die „Freie Scholle“ wurde 1895 von Gustav Lilienthal, dem Bruder des berühmten Flugpioniers Otto Lilienthal - weit vor den Toren Berlins auf freier Flur am Tegeler Fließ in der Nähe des Steinbergparks - gegründet. In Eigenarbeit bauten die Baugenossen in der heutigen Egidystraße Zweifamilienhäuser, von denen noch große Teile vorhanden sind. In den 1920er Jahren wurde die Siedlung nach den Plänen des Architekten Bruno Taut unter anderem um den Schollenhof erweitert. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die im Krieg in der Egidystraße zerstörten Häuser durch Mehrfamilienhäuser im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ersetzt. Ab den 1960er Jahren errichtete die Genossenschaft weitere Siedlungen in Lübars, Wittenau (Alt-Wittenau und Rosentreterpromenade) und 1995 am Waidmannsluster Damm Ecke Ziekowstraße. In den letzten zwei Jahrzehnten widmete sich die Genossenschaft dem Ausbau von Dachgeschossen und der umfassenden Instandsetzung der Siedlungen.

Große Teile der ursprünglichen Siedlung Tegel stehen seit 1988 als Gebäudeensemble unter Denkmalschutz.

Die aktuelle Planung sieht folgende Finanzierungskomponenten vor.

	T€
Eigenmittel der Genossenschaft und freiwillige Anteile der Mitglieder	650,0
Förderdarlehen der Investitionsbank	900,0
Hypothekendarlehen von Banken <sup>4</sup>	8.050,0
Grunderwerbsdarlehen der WL Bank	2.100,0
Mitgliederdarlehen (geschätzt) <sup>5</sup>	1.000,0
Gesamtfinanzierung	12.700,0

Eine Fremdfinanzierung mit Hypothekendarlehen steht unter dem Vorbehalt, dass die Finanzierung mit Mitgliederdarlehen und zusätzlichen freiwilligen Anteilen in einem ausreichenden Maße gelingt.

Sofern Mitgliederdarlehen und freiwillige Anteile nicht in dem geplanten Umfang eingeworben werden, ist beabsichtigt, den Umfang der Hypothekendarlehen entsprechend anzupassen und die Nutzungsgebühren bei Erstbezug um das wirtschaftlich zwingende Maß zu erhöhen.

Auf die Unsicherheiten, besonders hinsichtlich der zu erwartenden Baukosten, wird ausdrücklich hingewiesen. Eine weitgehende Sicherheit über die Höhe der zu erwartenden Baukosten ist nicht vor Abschluss der Vergabeverhandlungen für die Bauleistungen zu erwarten. Dieses wird voraussichtlich im April 2018 der Fall sein.

## **XII. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, Ausblick auf die Geschäftsjahre 2017 ff**

Der Prüfungsverband der Genossenschaft beurteilt in seinem Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2016 die Vermögenslage der Genossenschaft wie folgt:

*Der Vermögensaufbau der Genossenschaft entspricht den Erfordernissen eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens. Das langfristige Vermögen (Mio€ 18,0; 95,0 %) wird bis auf Mio€ 2.0 durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (Mio€ 17,8; 93,6 %) finanziert.*

Mit dem Erwerb des Grundstücks Waidmannsluster Damm 81/83 und den damit verbundenen Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Gebühren) hat die Genossenschaft weitere T€ 2.062 in das Anlagevermögen investiert. Weitere T€ 822 sind bis Ende 2017 für den Neubau vorbereitende Planungsleistungen von Architekten, Ingenieuren, Gutachtern u. a. ausgegeben.

<sup>4</sup> Die Höhe des Finanzierungsbeitrags durch Hypothekendarlehen von Banken ist abhängig von der Höhe der durch die Mitglieder der Genossenschaft gewährten Mitgliederdarlehen.

<sup>5</sup> Die Höhe des Finanzierungsbeitrags durch Mitglieder ist abhängig von der Höhe der durch die Mitglieder der Genossenschaft gewährten Mitgliederdarlehen.

Die Eigenkapitalquote betrug am Ende des Geschäftsjahres 2016 33,4%<sup>6</sup>. Diese Quote ist planmäßig durch die Aufnahme von Hypothekendarlehen zur Finanzierung des Grundstückserwerbs und Baukosten eines anderen Bauvorhabens naturgemäß gesunken.

Die Sachanlagen umfassen im Wesentlichen 297.095 m<sup>2</sup> bebaute Grundstücke mit 90.777 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeflächen.

Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2016:

	T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.582,0
Gesetzliche Rücklage	544,0
Andere Ergebnisrücklagen	2.218,2
<b>Eigenkapital per 31.12.2016</b>	<b>6.344,2</b>

Die Guthaben bei Kreditinstituten beliefen sich zum 31. Dezember 2016 auf T€ 842,6 nach T€ 2.227,5 zu Beginn des Jahres. Diese Entwicklung beruhte auf der Finanzierung der Zugänge zum Anlagevermögen (insbesondere der Ausbau von Dachgeschossen) in Höhe von T€ 2.397,2 durch Eigenmittel. Im I. Quartal 2017 flossen der Baugenossenschaft zur Finanzierung der Baumaßnahmen vorgesehene Hypothekennittel in Höhe von T€ 1.600,0 zu. Zum Ende des I. Quartals 2017 verfügte die Genossenschaft über nichtgebundene liquide Mittel in Höhe von T€ 2.117,2

Nach Bereinigung des Jahresüberschusses von T€ 415,7 um die Abschreibungen (T€ 474,5), die Veränderungen der langfristigen Rückstellungen (T€ 180,1) sowie um weitere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge und ohne Zinsen ergibt sich ein Finanzmittelüberschuss (CashFlow) aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 1.441,1, der für die planmäßige Bedienung der langfristigen Darlehen (für Zinsen und Tilgung T€ 545,7) ausreichte. Der danach verbleibende Finanzmittelüberschuss betrug 2016 T€ 895,4.

Im Geschäftsjahr 2016, wie auch im laufenden Geschäftsjahr 2017, konnte die „Freie Scholle“ ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Die Ertragslage des Geschäftsjahres 2016 schloss mit einem Jahresüberschuss von T€ 415,7 ab, nach T€ 71,8 im Vorjahr. Das positive Hausbewirtschaftungsergebnis (T€ 692,5) stieg gegenüber dem Vorjahr stark an. Ursächlich hierfür ist ein außergewöhnlicher Rückgang der Altersvorsorgeaufwendungen in Folge von im Geschäftsjahr 2016 in Kraft getretener Bewertungsregeln für Pensionsrückstellungen. Eine weitere Ursache für den Überschuss war die erhebliche Senkung der Kapitalkosten durch bessere Neukonditionen von Darlehen und Umfinanzierungen zu günstigeren Konditionen. Einen weiteren Beitrag zur Verbesserung des Ergebnisses leisteten sozial verträgliche Erhöhungen der Nutzungsgebühren.

---

<sup>6</sup> Abweichend vom Geschäftsbericht 2016 wurde der Bilanzgewinn nicht dem Eigenkapital zugerechnet. Die Vertreterversammlung hat am 15. Juni 2017 dem gemeinsamen Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand zugestimmt, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, um einen für das Geschäftsjahr 2017 zu erwartenden Jahresfehlbetrag auszugleichen. Der Vorstand hat aufgrund des hohen Jahresüberschusses 2016 beschlossen, das Instandhaltungsbudget für 2017 aufzustocken und aus dem Gewinnvortrag zu decken.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand (Januar 2018) wird für das Geschäftsjahr 2017 aufgrund umfassender Instandsetzungsmaßnahmen in der Siedlung Lübars erwartungsgemäß mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 188 gerechnet, der mit dem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr verrechnet werden soll. Zum 31. Dezember 2017 weist die „Freie Scholle“ planmäßig einen Finanzmittelbestand von T€ 677,9 aus.

Die wirtschaftlichen Ergebnisse der Genossenschaft werden in erster Linie bestimmt von der Höhe der jeweiligen Instandhaltungsausgaben eines Geschäftsjahres. Im Geschäftsjahr 2016 hat die „Freie Scholle“ Mio€ 3,6 für die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Wohnanlagen und Einfamilienhäuser ausgegeben. Ca. Mio€ 1,2 wurden davon für größere, unregelmäßig wiederkehrende Instandsetzungsmaßnahmen investiert. Dazu zählte u. a. die Fassaden- und Dachsanierung in der Siedlung Lübars. Diese Maßnahme wird in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 fortgeführt. In den darauffolgenden Jahren ist geplant die Fassaden und Dächer im Schollenhof zu sanieren.

Der Vorstand der Genossenschaft ist bestrebt, die Ausstattung der Wohnungen und Häuser stets zu verbessern und die Wohnanlagen attraktiver zu gestalten. Er handelt dabei nach der Devise entsprechend den wirtschaftlichen Möglichkeiten *„möglichst jeden EURO in die Instandhaltung“* zu stecken. Die Erfolgs- und Finanzplanung ist dabei auf ausgeglichene Jahresergebnisse und adäquate Liquiditätsüberschüsse ausgerichtet.

### **XIII. Prüfung des Jahresabschlusses**

Die Genossenschaft unterliegt der gesetzlichen Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG. Zuständiger Prüfungsverband für die Durchführung der Prüfung ist der **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.** Gegenstand der Prüfung ist die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Die letzte gesetzlich vorgeschriebene Pflichtprüfung erfolgte für das Geschäftsjahr 2016, die Prüfung wurde durch Auftrag des Vorstandes nach § 53 Abs. 2 GenG um die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung erweitert. Der Prüfungsbericht wurde vom BBU am 4. Dezember 2016 erstattet.

Der BBU kommt in seinem Bericht unter Punkt F. *„Zusammengefasstes Prüfungsergebnis“* im Hinblick auf die Richtigkeit des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2016 zu folgendem Urteil:

*„Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.“*

*Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.*

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Das langfristig in der Genossenschaft gebundene Vermögen (T€ 18.033,6) wird bis auf T€ 269,6 durch langfristige Mittel (T€ 17.764,0) finanziert. ...

Die Genossenschaft konnte im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen. Auf Basis der sechsjährigen Finanzplanung wird auch künftig mit einem ausreichenden Zahlungsmittelbestand gerechnet.“

#### **XIV. Fähigkeit zur Zinszahlung und Rückzahlung der Mitgliederdarlehen**

Die „Freie Scholle“ hat einen langfristigen Erfolgs- und Finanzplan für das Projekt Waidmannsluster Damm 81/83 bis zum Jahr 2067 auf der Grundlage einer langfristigen, durch Bankdarlehen, Mitgliederdarlehen und Geschäftsguthaben der Mitglieder gesicherten Finanzierung erstellt.

Folgende wesentliche Prämissen liegen der langfristigen Planung zu Grunde:

##### **Mieteinheiten und Mieten**

	Anzahl	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Nutzungsgebühren (netto) p. a. in T€	Nutzungsgebühren nettokalt
geförderte Wohnungen	17	929	72,5	6,50 €/m <sup>2</sup> mtl.
freifinanzierte Wohnungen	45	3.217	402,6	10,43 €/m <sup>2</sup> mtl.
Stellplätze	30		14,4	40,-- €/mtl.

Die **Gesamtkosten des Projektes** einschließlich der Kosten für das Grundstück werden in Höhe von ca. Mio€ 12,7 erwartet.

## Finanzierung der Gesamtkosten

	T€	T€
Pflichtanteile der Wohnungsnutzer	86,8	
Eigenmittel der Genossenschaft einschl. freiwilliger Anteile	563,2	650,0
Förderdarlehen der Investitionsbank Berlin (IBB)		1.088,0
Grundstücksdarlehen der WL Bank		2.100,0
Hypothekendarlehen von Banken <sup>7</sup>		7.862,0
Mitgliederdarlehen (geschätzt) <sup>8</sup>		1.000,0
<b>Gesamtfinanzierung</b>		<b>12.700,0</b>

Das Förderdarlehen der IBB wird zur Finanzierung der geförderten Wohnungen gewährt. Es ist zinslos; es werden jährlich jedoch Verwaltungskosten in Höhe von 0,75% des ursprünglichen Darlehensbetrages erhoben. Die jährliche Tilgung beträgt 1%. Ein Tilgungsverzicht in Höhe von 25% des ursprünglichen Darlehensbetrags wird nach dem Ablauf von 20 Jahren von der IBB gewährt. Der danach verbleibende Restbetrag des Darlehens ist dann an die IBB zurückzuzahlen.

Das Grundstücksdarlehen der WL-Bank hat eine Zinsbindung von 30 Jahren und wird mit 2,06% verzinst. Die Tilgung ist so bemessen, dass das Darlehen zum Ende der Zinsbindung vollständig getilgt ist. Die jährliche Annuität beträgt 4,49%.

Das Hypothekendarlehen wurde bei einer Zinsbindung von 20 Jahren mit 1,95% Zinsen und 1,5% Tilgung als Darlehen mit gleichbleibenden Annuitäten kalkuliert. Dieses Darlehen war zum Zeitpunkt der Drucklegung vertraglich noch nicht fixiert. Die Zins- und Tilgungssätze sind in dieser Hinsicht noch offen und abhängig von weiteren Marktentwicklungen.

In der langfristigen Erfolgs- und Finanzplanung für das Projekt wird ermittelt, welches Liquiditätsergebnis in jedem Jahr im Planungszeitraum erwartet wird und wie sich die Liquidität kumulativ entwickelt.

In dieser Liquiditätsberechnung sind die voraussichtlichen Tilgungen sowie Zins- und Zinseszinszahlungen für die Bankkredite und die Mitgliederdarlehen berücksichtigt.

Die Rückzahlung von Teilen der Mitgliederdarlehen ist planmäßig, entsprechend den Laufzeiten von drei Tranchen (geschätzt T€ 250, T€ 500 und T€ 250), in den Jahren 2023, 2028 und 2033 vorgesehen. Nach Ablauf der Zinsbindungsfristen wird mit geschätzten Anschlusszinssätzen von 4,5% bzw. 5,0% für die Anschlussfinanzierung kalkuliert.

---

<sup>7</sup> Die Höhe des Finanzierungsbeitrags durch Hypothekendarlehen von Banken ist abhängig von der Höhe der durch die Mitglieder der Genossenschaft gewährten Mitgliederdarlehen.

<sup>8</sup> Die Höhe des Finanzierungsbeitrags durch Mitglieder ist abhängig von der Höhe der durch die Mitglieder der Genossenschaft gewährten Mitgliederdarlehen.

Ab der Fertigstellung im Jahr 2019 werden folgende Liquiditätsüberschüsse aus dem Projekt prognostiziert (Auszüge aus der Planungsrechnung in T€).

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Jährlicher Überschuss	21,6	16,6	13,9	-0,6	-3,3	-0,0	5,6	9,3	-3,8
Kumulierte Überschüsse	21,6	38,2	52,1	46,9	48,2	48,2	53,8	63,1	59,3

Die negativen Liquiditätsergebnisse entstehen in Jahren nach der Rückzahlung von einzelnen Tranchen der geschätzten Mitgliederdarlehen infolge von geschätzten Zinssätzen in Höhe von 4,5% und 5,0% für die gegebenenfalls notwendige Anschlussfinanzierung.

Aus den Planungsrechnungen ist ersichtlich, dass die Genossenschaft bei Eintreffen der gemachten Planungsprämissen ihre Verpflichtungen gegenüber allen Kreditgebern der Genossenschaft vollständig nachkommen kann.

Die Planung wurde unter größter Sorgfalt erstellt und enthält alle aktuell erkennbaren und planbaren Sachverhalte. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens nicht unwesentliche Planungsänderungen notwendig sind, die auch erhebliche Auswirkungen auf die Liquiditätssituation haben können.

Besonders hervorzuheben sind hierbei mögliche Änderungen bei den Bau- und Baunebenkosten sowie den erwarteten Erträgen aus Nutzungsgebühren, die auch bei sehr sorgfältiger Planung nicht ausgeschlossen werden können.

Ebenfalls können veränderte steuerliche Bedingungen die Planzahlen negativ beeinflussen. Derzeit wird von einer unveränderten Situation ausgegangen, etwaige Steuerzahlungen aufgrund von Gesetzesänderungen sind in den Planzahlen nicht berücksichtigt.

## **XV. Steuerliche Aspekte**

Für die Besteuerung der Zinserträge ist jeder Darlehensgeber selbst verantwortlich. Es gelten die zum Entstehungszeitpunkt geltenden steuerlichen Regelungen. Im Zweifel sollten die Darlehensgeber sich steuerlich von einem Steuerberater beraten lassen.

## **XVI. Risikohinweise**

### **a. Allgemeine Risikohinweise**

Bitte lesen Sie vor Ihrer Anlageentscheidung diese Mitgliederinformation und insbesondere die nachfolgenden Risikofaktoren genau und vollständig durch. Lassen Sie sich zu Ihrer Si-

cherheit von einem Sachverständigen Ihres Vertrauens, beispielsweise von einem Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt, beraten.

## **b. Chancen und Risiken für die Genossenschaft und für diejenigen Mitglieder, die sich an der Genossenschaft mit Geschäftsanteilen beteiligen**

Von den über 4.700 Mitgliedern sind über 700 als wohnungssuchend bei der Genossenschaft eingetragen. Weitere rd. 120 Mitglieder stehen auf der Warteliste für Einfamilienhäuser. Die im Verhältnis zum vorhandenen Wohnungsbestand hohe Zahl der wohnungssuchenden Mitglieder war bislang der Garant für die sofortige Wiedervermietbarkeit gekündigter Wohnungen. Die Vermietung von neu ausgebauten Dachgeschosswohnungen, die über dem bei der Baugenossenschaft üblichen Preisniveau, aber unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels zur Vermietung angeboten wurden, erfolgte entsprechend unseren Grundsätzen zur Vergabe von Wohnungen (Wohnungsvergaberichtlinien) grundsätzlich an Mitglieder nach der Dauer der Zugehörigkeit zur Genossenschaft. Die zum 1. April 2017 mit den neuen Wohnungen versorgten Mitglieder waren zum Zeitpunkt der Vergabe mindestens neun Jahre Mitglied der Genossenschaft.

Der Vorstand verfolgt das Ziel, die neu zu errichtenden Wohnungen ebenfalls entsprechend den Wohnungsvergaberichtlinien der Genossenschaft und maximal zu den ortsüblichen Vergleichsmieten des Berliner Mietspiegels zu vermieten. Es besteht ein nicht quantifizierbares Risiko, dass die mit dem Neubauprojekt geschaffenen Wohnungen nicht zu den kalkulierten Nutzungsgebühren vermietet werden, bzw. dadurch die angestrebte Vollvermietung nicht erreicht wird.

Weitere Faktoren, die die Wirtschaftlichkeit des Projektes können weiterhin z. B. sein:

- Baukostensteigerungen gegenüber der vorliegenden Planung
- Steuerliche Veränderungen und Steuerlasten
- Veränderte Finanzierungsbedingungen
- Probleme mit Bauunternehmen
- zeitliche Verzögerungen

Inwieweit nicht kalkulierte Mehrausgaben ausgeglichen werden können und damit das Gesamtprojekt nicht gefährdet wird, kann nicht prognostiziert werden. Dies ist u. a. davon abhängig, in welcher Größenordnung diese Mehrausgaben eintreten. Eine Bestandsgefährdung der Genossenschaft kann auch bei erheblichen Baukostensteigerungen ausgeschlossen werden.

Sollten Baukostenüberschreitungen in einem Maß eintreffen, das die Wirtschaftlichkeit des Projektes bedroht, kann dies nur bei sehr erheblichen Baukostenüberschreitungen Auswirkungen auf die Fähigkeit zur Rückzahlung der Mitgliederdarlehen sowie der Zins- und Zinsezinszahlung für die Mitgliederdarlehen haben.

Es ist nicht zu erwarten, dass Baukostensteigerungen eintreten werden, die die Existenz der Genossenschaft gefährden könnten, da mit den Bauarbeiten erst begonnen werden soll, wenn die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen nach vernünftiger kaufmännischer Beur-

teilung erwarten lässt, dass die geplanten Gesamtbaukosten nicht wesentlich überschritten werden.

Für den Fall, dass die Bautätigkeit nicht aufgenommen wird, weil die geplanten Gesamtbaukosten wesentlich überschritten werden, ist die Genossenschaft wirtschaftlich in der Lage die zur Finanzierung der im Vorfeld angenommenen Mitgliederdarlehen zum Rückzahlungszeitpunkt unter der Maßgabe einer ausreichenden Mindestliquidität (vgl. S. 8 bzw. § 6 des beige-fügten Entwurfs eines Vertrags über ein Mitgliederdarlehen) zurückzuzahlen. Ein teilweiser oder vollständiger Ausfall der Forderung des Darlehensgebers kann nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung auch für diesen Fall zum gegenwärtigen Zeitpunkt weitestgehend ausgeschlossen werden.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Genossenschaft mit ihrem Grundvermögen Nettokaltmieten im Umfang von ca. Mio€ 5,1 erzielt. Hypothekenbanken räumen Genossenschaften üblicherweise einen Beleihungsrahmen für Hypothekendarlehen in Höhe des Zehnfachen der Nettokaltmieten eines Jahres ein. Das gesamte Grundvermögen ist zum Bilanzstichtag 2016 mit Hypothekendarlehen in Höhe von Mio€ 9,9 belastet, so dass das vorhandene Grundvermögen mit weiteren Mio€ 40 belastet werden könnte.

Die „Freie Scholle“ wies in der Bilanz zum 31. Dezember 2016 ihre Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten gesetzeskonform mit ihren ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen in einer Höhe von insgesamt Mio€ 15,9 aus. Das entspricht einem Wert von € 176 je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche. Der Verkehrswert des Grundvermögens der Genossenschaft dürfte deutlich darüber liegen.

Risiken, die aus möglichen Baukostensteigerungen resultieren, sind für die Genossenschaft als relativ gering einzuschätzen, da die Genossenschaft über erhebliche bilanzielle und nicht bilanzierte Rücklagen verfügt, die im äußersten Fall zur Risikoabdeckung herangezogen werden könnten.

Es kann mit einiger Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die Rückzahlung der Mitgliederdarlehen nicht möglich ist und ebenfalls keine Zinszahlungen erfolgen. Ein Totalverlust für den Darlehensgeber hinsichtlich des gewährten Darlehens einschließlich Zinsen kann dennoch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Mit Schreiben vom 16. August 2017 hat die Deutsche Bundesbank der Genossenschaft mitgeteilt, dass sie die „Freie Scholle“ auf Basis einer Bonitätsanalyse anhand des Jahresabschlusses 2016 und weiterer Informationen bzw. Erkenntnisse als „notenbankfähig“ einstuft. Damit können Geschäftsbanken Kreditforderungen an die „Freie Scholle“ als Sicherheiten für ihre Refinanzierung bei der Deutschen Bundesbank einreichen. Weitere Informationen zu der Bonitätsanalyse finden Sie im Internet auf den Seiten [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de) unter dem Stichwort „Bonitätsanalyse“.

Auf die Nachrangigkeit der Darlehen wird nochmals hingewiesen.

**nur für Mitglieder!**

## **c. Risiken aus der Darlehensgewährung**

### **Veräußerbarkeit**

Beschränkungen hinsichtlich der Übertragbarkeit der Darlehen bestehen darin, dass eine Übertragung nur unter Mitgliedern der Baugenossenschaft möglich ist, da der Darlehensgeber ein Mitglied der Genossenschaft sein muss.

### **Kreditfinanzierte Darlehensgewährung durch das Mitglied**

Bei kreditfinanzierter Gewährung des Darlehens durch das Mitglied kann sich das Verlustrisiko erheblich erhöhen. Kommt es zu einem Teil- oder Totalausfall des Mitgliederdarlehens / Zinszahlungen oder zu verspäteten Zahlungen, muss der Darlehensgeber nicht nur den Verlust aus der Anlage tragen, sondern auch den Kredit (laufende Zinsen und Tilgung) bedienen.

### **Renditeminderung durch Steuern**

Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können negative Auswirkungen auf die effektive Rendite der Darlehen haben.

### **Vorzeitige Rückzahlung**

Eine Kündigung vor Ende der Vertragslaufzeit durch das Mitglied als Gläubiger allein ist ausgeschlossen.

Eine vorzeitige Beendigung ist nur durch beide Vertragsparteien durch übereinstimmende Willenserklärung möglich.

Eine vorzeitige Auszahlung an Erbberechtigte ist ausgeschlossen.

### **Veränderung des Marktzinses**

Weiterhin besteht ein Risiko durch Veränderung des Marktzinses. Die Zinsen sind für die Laufzeit des Darlehens fest. In diesem Zeitraum können sich die Marktzinsen anders entwickeln als zum Anlagezeitpunkt. Bei steigenden Marktzinsen besteht die Gefahr, dass der vereinbarte Zinssatz unter den Marktzinssatz für vergleichbare Alternativenanlagen sinkt.

### **Rangrücktrittsklausel/ausreichendes Liquiditätsergebnis**

Es handelt sich um Darlehen mit Nachrangabrede. Gemäß den Vertragsbestimmungen ist die „Freie Scholle“ zur laufenden Zahlung von Zinsen und zur Rückzahlung nur verpflichtet, wenn sie dazu auch in der Lage ist. Voraussetzung hierfür ist eine Mindestliquidität.

Inwieweit diese Mindestliquidität im Sinne des Vertrages vorliegt, kann von der Baugenossenschaft nicht mit absoluter Sicherheit prognostiziert werden.

Die Rückzahlung des Mitgliederdarlehens und die Zahlung von Zinsen und Zinseszinsen kann nicht verlangt werden, solange die Genossenschaft dieses Kapital zur Erfüllung ihrer (im Rang dem Mitgliederdarlehen vorhergehend) fälligen Verbindlichkeiten benötigt. Ein Anspruch auf Rückzahlung und/oder Zinszahlungen kann nicht geltend gemacht werden, wenn dies zur Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit der Genossenschaft führt. Auch im Insolvenz- oder Liquidationsfall treten die Darlehensgeber mit ihren gesamten Darlehensforderungen im Rang hinter die Forderungen aller Gläubiger zurück. Die Rückzahlung des Darle-

hens kann insofern von der Genossenschaft nicht garantiert werden, es handelt sich **nicht** um einen unbedingten Rückzahlungsanspruch.

**Keine grundbuchrechtliche Absicherung der Forderungen aus der Darlehensgewährung**

Zu den möglichen Risiken aus der Darlehensgewährung gehört auch das Fehlen einer grundbuchrechtlichen Absicherung der Forderungen des Darlehensgebers.

Berlin, den 25. Januar 2018

Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

gez. Hans-Jürgen Hube  
Mitglied des Vorstandes

gez. Michael Schulze  
Mitglied des Vorstandes

**Anlagen:**

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Lagebericht zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2016 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Vertragsmuster über Mitgliederdarlehen (Stand Januar 2018)

## **F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS**

- 46 Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft.

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung von 1.439 Mietwohnungen und 19 Gewerbeeinheiten. Der Gegenstand entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen unserer Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Die Buchführung entspricht formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet. Das langfristig in der Genossenschaft gebundene Vermögen (T€ 18.033,6) wird bis auf T€ 269,6 durch langfristige Mittel (T€ 17.764,0) finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,5 % (Vorjahr: 32,6 %).

Die Genossenschaft konnte im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen. Auf Basis der sechsjährigen Finanzplanung wird auch künftig mit einem ausreichenden Zahlungsmittelbestand gerechnet.

Die Ertragslage schließt bei einem positiven Geschäftsergebnis von T€ 410,8 und einem positiven Zins- und Beteiligungsergebnis von T€ 4,9 mit einem Jahresüberschuss von T€ 415,7 ab.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 4. Dezember 2017



BBU

Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

Wiedemann  
Wirtschaftsprüferin

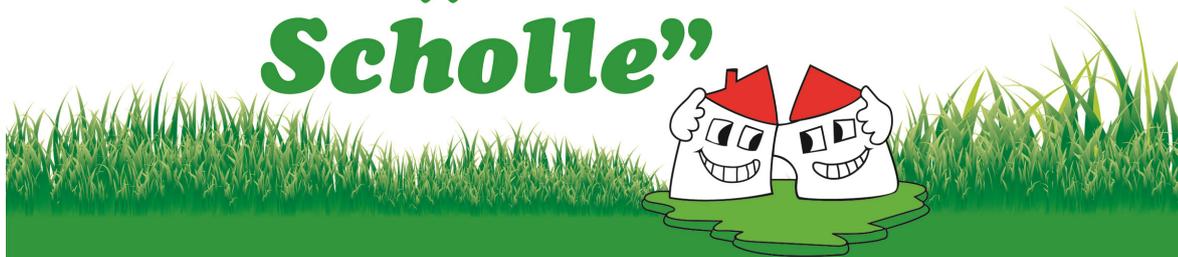
Feld  
Wirtschaftsprüfer

**Miteinander Wohnen -**

**füreinander bauen -**

**gemeinsam finanzieren!**

**„Freie  
Scholle“**



Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG  
Schollenhof 7 · 13509 Berlin · [www.freiescholle.berlin](http://www.freiescholle.berlin)