



# Miteinander wohnen

Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

**Mitgliederbefragung**

Seite 7

**Glasfaserausbau**

Seite 10

**Aufsichtsratswahlen**

Seite 11

**Balkonkraftwerke**

Seite 12



# Inhaltsverzeichnis

<b>Neuer Mitarbeiter</b> Haushandwerker Helmut Müller stellt sich vor	<b>4</b>
	<b>5 Briefe von Niemandem</b> Anmerkung des Vorstandes
<b>Kranzniederlegung</b> Zum 90. Todestag von Gustav Lilienthal	<b>6</b>
	<b>7 Mitgliederbefragung</b> Wie zufrieden sind Sie mit uns?
<b>Gewerbeportrait</b> Magdalena's Haarkünste	<b>8</b>
	<b>10 Glasfaserausbau</b> für die „Freie Scholle“ bis 2024
<b>Wahlen zum Aufsichtsrat</b> Bewerben Sie sich bis 15.06.2023	<b>11</b>
	<b>12 Balkonkraftwerke</b> Photovoltaikanlagen in der „Freien Scholle“
<b>Dachneueindeckung Schollenkrug</b> Historischer Rückblick	<b>16</b>
	<b>19 Jahresrückblick</b> auf die Vermietung 2022

## IMPRESSUM

„Miteinander wohnen“ Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG ▪ **Redaktion & Gestaltung** Lisa Renger ▪ **Druck** Druckerei Bohm Nachf. Mariana Weihe KG ▪ **Auflage** 4.000 Stück ▪ **Herausgeber & V.i.S.d.P.** Vorstand der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG, Schollenhof 7, 13509 Berlin, Telefon (030) 438 000 0, mail@freiescholle.de, www.freiescholle.de

# Liebe Leserinnen und Leser des Mitteilungsblattes.

die besinnliche Jahreszeit, die Weihnachtsfeiertage und der Jahreswechsel liegen bereits mehrere Wochen hinter uns. Wir starten mit der ersten Ausgabe des Mitteilungsblattes schwungvoll in das Jahr 2023 und haben für Sie eine Menge interessanter Themen im Gepäck!

In diesen schwierigen Zeiten ist es nahezu unmöglich geworden, verlässliche Prognosen abzugeben, was die wirtschaftliche und politische Entwicklung im Allgemeinen betrifft. Jeder spürt dies im täglichen Leben – sei es bei den Preiserhöhungen für Lebensmittel, bei der Verfügbarkeit von Medikamenten oder der allgemeinen Verteuerung im Alltag. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Energiekrise und die „Nachwirkungen“ der Corona-Pandemie werden wir noch auf Jahre spüren. Trotz aller Bemühungen werden die Hilfspakete des Staates nicht alle Steigerungen abfangen können. Hier können wir Ihnen nur empfehlen, rechtzeitig mit uns ins Gespräch zu kommen bzw. Hilfsangebote z. B. des Sozialamtes etc. zu prüfen und gegebenenfalls in Anspruch zu nehmen, wenn Sie in wirtschaftliche Schwierigkeiten infolge der steigenden Energiekosten kommen.

All dies spielt für die „Freie Scholle“ natürlich auch eine große Rolle. Daraus ergeben sich Unsicherheiten für die Baugenossenschaft, gerade was die Energiesicherheit betrifft und deren Kostenentwicklung. Dazu kommen die Probleme bei der Materialbeschaffung und Bewältigung der zum Teil zusammengebrochenen Lieferketten. Der bereits vielfach benannte Fachkräftemangel, dem trotz ständiger Beschwörungen durch die Politik nicht entgegengewirkt werden konnte, tut sein Übriges dazu.

Unsere Aufgabe ist es vor allem, für Sie als unsere Mitglieder, als verlässlicher Partner abzuwägen, welche Maßnahmen zu ergreifen sind und verantwortungsvoll dementsprechend Entscheidungen zu treffen. Oberste Priorität hat die solide Absicherung der wirtschaftlichen Lage unserer Baugenossenschaft. Außer Frage steht natürlich die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Wohnungsbestände. Die für das Jahr 2023 beschlossenen Baumaßnahmen aus dem Bauprogramm werden ebenfalls planmäßig vorbereitet.

Aber wenden wir uns in diesem Vorwort auch angenehmeren Themen zu. Es gibt Positives aus dem Genossenschaftsleben zu berichten. Auf den folgenden Seiten finden Sie Berichte zur künftigen Glasfaser-Versorgung unserer Bestände und Hinweise für die Nutzung von Balkonkraftwerken (Mini-Solaranlagen). Auch die Vertreterversammlung mit den Wahlen zum Aufsichtsrat am 15.06.2023 thematisieren wir. Ebenso möchten wir Ihnen den Artikel für die bald stattfindende Mitgliederbefragung ans Herz legen. Als Vorstand der Baugenossenschaft sind uns Ihre Meinung, Ihre Wünsche und Zukunftsvorstellungen äußerst wichtig für die künftigen Planungs- und Entwicklungsszenarien der „Freien Scholle“. Schon jetzt bitten wir Sie, sich rege an der Umfrage zu beteiligen und somit unsere Arbeit bestmöglich zu unterstützen.

Abschließend wünschen wir Ihnen eine friedliche Zeit und bedanken uns für Ihre Unterstützung.

Ihr Vorstand der Baugenossenschaft  
„Freie Scholle“ zu Berlin eG

# Verstärkung für unser Team

Haushandwerker Helmut Müller stellt sich vor



Liebe Leserinnen und Leser,

ich heiße Helmut Müller, lebe in einem kleinen Dorf Namens Neuholland (Landkreis Oberhavel) und bin 56 Jahre alt, verheiratet und habe 3 erwachsene Kinder sowie schon einige Enkelkinder. Seit dem 01.03.2023 bin ich als Haushandwerker für die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ tätig.

Als gelernter Geselle habe ich bereits schon viele Jahre an Berufserfahrungen sammeln können und man lernt immer noch stetig dazu. Durch meinen vorherigen Arbeitgeber, der Arbeitsaufträge für die Baugenossenschaft ausführt, konnte ich bereits die Baugenossenschaft und viele nette Personen kennenlernen.

Umso mehr habe ich mich gefreut, als die Stelle als Haushandwerker ausgeschrieben war, und ich habe mich auch prompt beworben, und zum Glück bin ich nun Teil eines freundlichen Teams geworden.

Ich freue mich sehr auf eine gute Zusammenarbeit, die neue Herausforderung und für Sie tätig sein zu können.

Ihr Helmut Müller

## Termine 2023

6. Mai  
Maifest

7. Mai  
Trödelmarkt

15. Juni  
Vertreterversammlung

2. – 3. September  
Schollenfest  
Motto: Schollywood

10. November  
Laternenumzug



# Briefe von niemandem

!?

## Anmerkung des Vorstandes

Unser Büro und die Bewohner unserer Wohnungen und Häuser erreichen immer wieder anonyme Schreiben mit sehr fragwürdigen Inhalten. Es werden hanebüchene Behauptungen aufgestellt und verbreitet, die jedweder Grundlage entbehren. Es soll Mitglieder geben, die diesen Gerüchten Glauben schenken und sie dann weiterverbreiten. Diese Gerüchte haben oft den alleinigen Zweck, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und/oder den Vorstand zu diskreditieren. Mag es Ärger über einen ausbleibenden Handwerkertermin, ein verpasstes Wohnungsangebot oder auch eine Misstimmung sein, die ihrem Grund nach eher der allgemeinen Krisensituation in einem sehr turbulenten Jahr zuzurechnen ist. Die Schreiben enden in der Regel mit Drohungen und schweren Konsequenzen für die „Beschuldigten“ und sind von niemandem so unterschrieben, dass ein Absender erkennbar wäre. Es tut uns leid, dass wir derlei Schreiben keine Aufmerksamkeit schenken können, weil wir davon ausgehen müssen, dass wegen der vom Verfasser/von der Verfasserin gewählten anonymen Kommunikation sie/er sich selbst wohl nicht glaubt, dass an den Behauptungen ein Funke Wahrheit ist.

Einvernehmliche Ergebnisse erfordern eine bessere Kommunikation. Dazu möchten wir Sie gerne ermuntern.

Täglich werden von den Mitarbeitenden nach bestem Wissen und Gewissen zahlreiche Arbeitsstunden in die Bewirtschaftung, die Vermietung, die Verwaltung, die Gremienarbeit, die Buchhaltung, die Sanierung und die Instandsetzung investiert. An fünf Tagen in der Woche bietet unser Team den persönlichen Austausch in den Sprechzeiten an, und die Mitarbeiter des Regiebetriebs schwärmen zum Erhalt unseres Wohnungsbestandes täglich in die Siedlungen aus. Bitte nutzen

Sie unsere vielen Kontaktmöglichkeiten, um aufkommende Missverständnisse aus dem Weg zu schaffen. Auf anonyme Anschuldigungen können und werden wir nicht eingehen, weil wir keine Möglichkeit für Rückfragen haben, um einen fragwürdigen Sachverhalt aufzuklären. Die AbsenderInnen berauben sich und anderen Beteiligten deshalb der Lösung eines Ärgernisses, falls überhaupt ein Problem vorliegt.

Bei der Vielzahl unserer Arbeitsprozesse können auch mal Verzögerungen oder Fehler auftreten. Das ist nur menschlich. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Vorstand sind gerne bereit, konstruktiv mit Ihnen ins Gespräch zu kommen, um Lösungen für Probleme, die „rund ums Wohnen“ entstehen können, zu erarbeiten.

An dieser Stelle wollen wir uns recht herzlich für die Mitarbeit und das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedanken! Sie leisten eine hervorragende Arbeit und lassen sich täglich aufs Neue motiviert, trotz Pandemie- oder Krisenbedingungen und vielen Änderungen im wohnungswirtschaftlichen Umfeld, auf die Hürden des beruflichen Alltags ein.

Vielen Dank!



# Kranzniederlegung

zum 90. Todestag  
von Gustav Lilienthal

Am 1. Februar 2023 jährte sich der Todestag des Gründers der Genossenschaft, Gustav Lilienthal, zum 90. Mal. Der Vorstand legte ihm zu Ehren und zum Gedenken im Beisein des Enkelsohns Reinhard Halle, des Urnkels Winfried Halle und interessierter Baugenossinnen und Baugenossen vor seinem Gedenkstein am Waidmannsluster Damm einen Kranz nieder.

Der 94-jährige Enkel, der als kleiner Junge seinen Großvater noch persönlich erlebt hat, wusste aus dem gemeinsamen Zusammenleben in Lichterfelde zu berichten und konnte sich auch an seinen Todestag erinnern, als er feststellte, dass sein Großvater am Abend des 1. Februar 1933 nicht wie üblich aus seiner Flugzeug-Werkstatt in Berlin-Adlershof zurückkam. Auch konnte er sich an seinen ersten Besuch der Baugenossenschaft nach dem II. Weltkrieg erinnern, als Mitglieder die Familie Lilienthal eingeladen hatten.

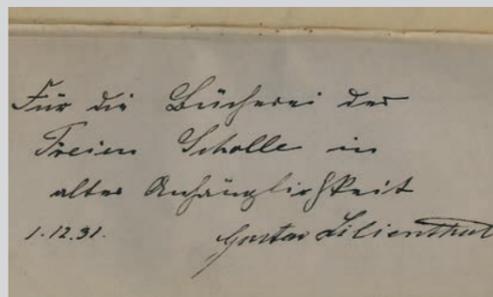
Reinhard Halle lebt heute in Frohnau, sein Sohn Winfried Halle hütet das familiär-kulturelle Erbe in Lichterfelde und bewohnt selbst eine von seinem Urgroßvater erbaute Villa.



Kranzniederlegung am 2. Februar 2023



Urenkel Reinhard Halle



Widmung Gustav Lilienthals

# Mitgliederbefragung

Wie zufrieden sind Sie mit der Genossenschaft?



Für den nachhaltigen Erfolg und die zukünftige Entwicklung unserer Baugenossenschaft bildet die Zufriedenheit der BewohnerInnen und Mitglieder das entscheidende Kriterium.

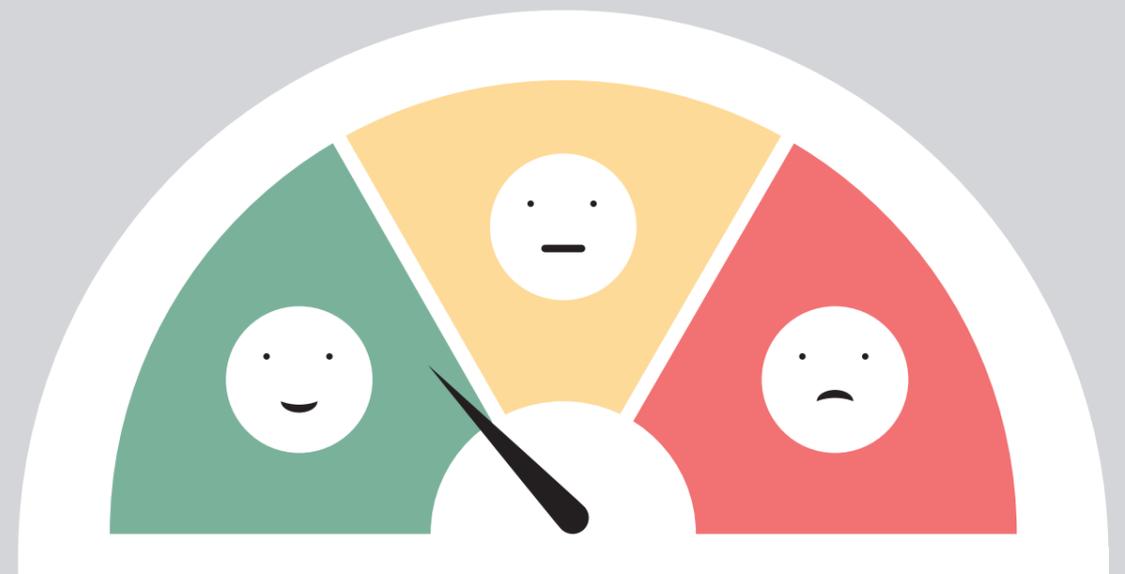
Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG geht in das 128. Jahr des Bestehens. Wir haben einen Bestand von 1.529 Wohnungen und mit Ablauf des Jahres 2022 eine stolze Mitgliederzahl von 5.697! Die Bedürfnisse und Vorstellungen aller Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Mitglieder zu kennen, ist für den Vorstand ein wichtiger Bestandteil für die künftige Ausrichtung der Baugenossenschaft.

Daher hat der Vorstand beschlossen, in diesem Jahr eine Mitgliederbefragung durchzuführen. „Das Wohlergehen unserer Mitglieder und die Entwicklung der Genossenschaft steht für uns im Vordergrund, und die Mitgliederbefragung ist ein fabelhaftes Instrument, um Auskunft darüber zu erhalten“, erklärt Stephan Greiner-Petter, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft.

„Unsere Befragung soll die Gesamtzufriedenheit der NutzerInnen in den einzelnen Schollaner-Quartieren widerspiegeln. Die Analyse ist aufgeteilt in drei Berei-

che: Wohnung/Wohngebäude, Wohnumfeld und Service/Kundenorientierung. „Den Fragenkatalog entwickeln wir anhand der Bedürfnisse der „Freien Scholle“ und stimmen ihn im Vorfeld mit unserem Partner – der BBT-Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH – ab. Die Mitglieder bekommen den Fragebogen zugesandt, haben einige Wochen für die Beantwortung der Fragen Zeit und senden diesen anschließend an uns zurück. Mit der dann folgenden Auswertung erhalten wir als Vorstand der Baugenossenschaft zukunftsweisende Handlungsempfehlungen“, so die Zusammenfassung des Baugenossen Stephan Greiner-Petter.

Die Organisation einer solchen Befragung ist äußerst komplex, so dass sich die „Freie Scholle“ mit der BBT GmbH einen versierten Profi an die Seite geholt hat. Aufgrund der großen Anzahl von als Familienverbund wohnungsversorgten Mitgliedern unserer Baugenossenschaft werden die Befragung sowie Auswertung der rücklaufenden Fragebögen einige Monate in Anspruch nehmen. Eine zusammenfassende Auswertung wird dann auch im Mitteilungsblatt aufgenommen werden.



# Magdalena's Haarkünste

## Gewerbeportrait

Ich bin seit über 10 Jahren spezialisiert auf Brautfrisuren, Haarverlängerungen, Herren- & Damenhaarschnitte sowie Strähnen- und Färbetechniken.

Meine Erfahrung habe ich nach der Gesellenprüfung (2009) in 14 Jahren Salonarbeit sowie in der Meisterschule (2017) erlernt und verfeinert / erweitert.

Von Juni 2017 bis Juni 2018 war ich selbstständig auf mobiler Basis und habe die Wünsche meiner Kunden bei ihnen zu Hause, hauptsächlich im Berliner Norden (Frohnau, Hermsdorf, Tegel, Waidmannslust, Hohen Neuendorf, Hennigsdorf, Birkenwerder) erfüllt.

Seit Juli 2018 habe ich meinen Salon in der „Freien Scholle“ in Alt-Wittenau 41, 13437 Berlin eröffnet und freue mich, meine Kunden nun wieder in einem professionellen Umfeld bedienen zu können.

Seit 2015 wohne ich selbst in der Freien Scholle (Siedlung Tegel) und nehme regelmäßig am Festumzug vom Schollenfest mit meiner Karnevalstanzgruppe der Berliner Narrengilde teil.

Friseurmeisterin  
Magdalena Louise Menzel geb. 1989



## Das Team



Magdalena's Haarkünste lebt von einer netten, familiären Atmosphäre. Bei uns im Team sind Susanne (Friseurgesellin), Nadin (Friseurgesellin) und Magdalena (Friseurmeisterin). Im Beauty-Bereich arbeiten Susanne Wdicke und Regina Kapuschinski.

Die „Freie Scholle“ steht für Gemeinschaft und genau das spiegeln wir als Team wider, bei uns sind Kunden jeder Altersklasse von klein bis groß herzlich willkommen.

## Wir bieten an

### Friseur

- » Damen- & Herrenschnitte
- » Kinderhaarschnitte
- » Färbung & Colorationen
- » Strähnen & Balayage-Techniken
- » Augenbrauen & Wimpern färben und zupfen
- » Dauerwellen
- » waschen, legen, föhnen
- » Hochsteck- & Brautfrisuren
- » Haarverlängerungen & -verdichtungen



### Beauty

- » Fußpflege
- » Medizinische Fußpflege
- » Klassische Maniküre



## Öffnungszeiten

Montag:	geschlossen
Dienstag:	9 - 18 Uhr
Mittwoch:	9 - 18 Uhr
Donnerstag:	9 - 18 Uhr
Freitag:	9 - 18 Uhr
Samstag:	nur nach Vereinbarung



Alt-Wittenau 41, 13437 Berlin  magdalenas\_haarkuenste

 030 / 98420523

 [www.magdalenashaarkuenste.de](http://www.magdalenashaarkuenste.de)

# Glasfaserausbau

für die „Freie Scholle“ bis 2024



**Schnelles Internet ist wichtig, nicht nur im privaten Bereich. Vor allem wer das Web dazu nutzt, um zu kommunizieren oder in Echtzeit mit jemandem zusammenzuarbeiten, benötigt stabile, zuverlässige (aber auch preislich erschwingliche) Signale.**

**Der Vorstand hat sich noch zum Jahresende mit verschiedenen Anbietern zusammengesetzt und nach diversen Gesprächen mit der Deutschen Telekom einen Versorgungsvertrag mit dem Ziel, bis Ende 2024 alle Wohn- und Geschäftseinheiten der Baugenossenschaft (bis ins Wohnzimmer) mit einem Glasfaseranschluss zu versorgen, abgeschlossen.**

## Das Glasfasernetz ist derzeit in aller Munde. Doch was ist das eigentlich?

Bei Glasfaseranschlüssen können grundsätzlich vier unterschiedliche Anschlussvarianten vorliegen, die sich in FTTC, FTTB, FTTH und FTTD untergliedern lassen. Teilweise werden hier „alte Koaxial-Netze“ mit Glasfaser verbunden. Der Vorstand hat sich entschieden, den direkten Weg in eine technische Zukunft zugehen. Es wird für die Freie Scholle die Variante FTTH (Fibre-To-The-Home) mit einem „Anschlusspunkt in der Wohnung“ umgesetzt.

Jede Wohnung (und auch die Gewerbeeinheiten) erhält eine eigene Glasfaseranbindung mit vier Fasern. Eine Faser ist fest aufgelegt und angeschlossen, diese „transportiert“ alle Dienste. In der Wohnung (Wohnzimmer) wird das Signal „getrennt“ in das TV-Signal sowie Telefon/Internet. Wichtig für die Baugenossinnen und Baugenossen ist, dass eine freie Produktwahl besteht, das heißt, es müssen keine Telekomprodukte (Telefon, Internet, TV) ausgewählt werden, der Vorstand hat in den Verträgen eine „Wettbewerbsfreiheit“ aufgenommen.

Über die genauen Ausbautermine werden wir die Nutzerinnen und Nutzer jeweils direkt informieren.



# Wahlen zum Aufsichtsrat

Bewerben Sie sich!

Wie in jedem Jahr stehen 3 der 9 Aufsichtsratspositionen der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG zur Wahl an. Die drei zur Wahl stehenden Aufsichtsratsmitglieder werden in freier und geheimer Wahl durch die Vertreterinnen und Vertreter der Baugenossenschaft am 15.06.2023 im Rahmen der Vertreterversammlung für die nächsten 3 Jahre gewählt. Für die Legislaturperiode 2023 - 2026 sind drei Aufsichtsratsmitglieder zu wählen.

Wir rufen alle Mitglieder auf, sich zu überlegen, inwiefern eine ehrenamtliche Mitarbeit im Aufsichtsrat für sie interessant wäre. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Er vertritt die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand und berichtet der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit. Um diese Aufgaben zu erfüllen, finden regelmäßige gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, auch andere Mitglieder der Baugenossenschaft vorzuschlagen (bitte die Einverständniserklärung der/des Vorgeschlagenen beifügen).

Insbesondere sind Mitglieder unserer Baugenossenschaft mit fachlichen Kenntnissen, zugewandter Arbeitsweise sowie Erfahrungen in genossenschafts- und wohnungswirtschaftlichen Aufgabenbereichen gefragt.

Schicken Sie Ihre Bewerbung bis zum 15.06.2023 per Post an die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft oder per E-Mail an [wahlen@freiescholle.de](mailto:wahlen@freiescholle.de) (Vertraulichkeit wird zugesichert).

Das Organisationsteam der Vertreterversammlung wird sich persönlich an die Bewerberinnen und Bewerber wenden und die weitere Vorgehensweise absprechen.

Aufsichtsratsvorsitzender und Vorstand der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG



Ankündigung für die gewählten Vertreterinnen und Vertreter

Bereits jetzt möchten wir für eigene Terminplanung den gewählten Vertreterinnen und Vertretern den Versammlungstermin für die Vertreterversammlung 2023 bekanntgeben. Die Einladung mit der Tagesordnung wird allen Vertreterinnen und Vertretern auf postalischem Weg übersendet.

## Vertreterversammlung

📅 15. Juni 2023

🕒 19:00 Uhr

📍 Hotel am Borsigturm  
Am Borsigturm 1, 13507 Berlin

# Balkonkraftwerke

Photovoltaikanlagen in der „Freien Scholle“

Viele Wohnungsnutzerinnen und -nutzer der Baugenossenschaft überlegen, angesichts steigender Energiekosten eigenen Strom zu erzeugen. Dafür eignen sich besonders mobile Mini-PV-Anlagen, auch „Balkonkraftwerke“ genannt. Eine Installation ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

## Voraussetzungen

Die PV-Anlage ist beim Netzbetreiber sowie der Bundesnetzagentur anzumelden

Der Einbau erfolgt in Eigenverantwortlichkeit der Nutzerin/des Nutzers und auf dessen Kosten

Die Anbringung der PV-Anlage hat ab dem 1. Obergeschoss mit einer Hubarbeitsbühne zu erfolgen

Ein Anbohren von Balkon- oder Gebäudeteilen ist nicht zulässig

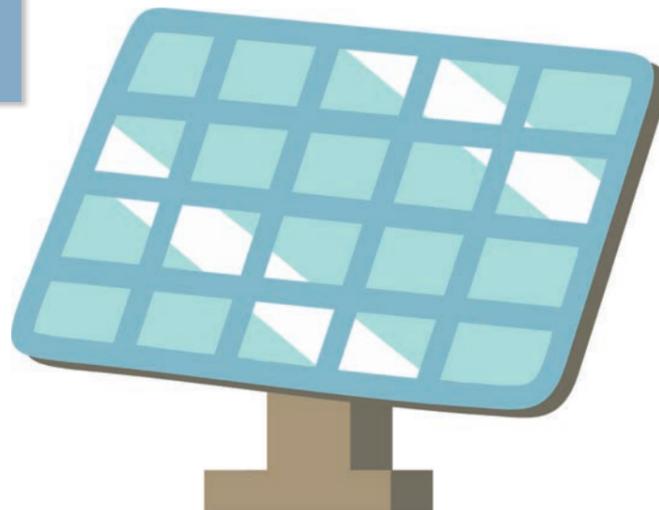
Die Installation muss vorab schriftlich bei der Baugenossenschaft beantragt und genehmigt werden

Bei Einspeisung in das Stromnetz ist der Anschluss nur über eine spezielle Energiesteckdose erlaubt

Die geplante Anlage ist in Deutschland zugelassen

Die Installation muss zwingend durch einen zugelassenen Elektrofachbetrieb erfolgen

Die Befestigung hat so zu erfolgen, dass ein Absturz der Anlage auch bei Sturm ausgeschlossen ist



## Fragen & Antworten zu steckerfertigen Solaranlagen

### Was ist eine steckerfertige Photovoltaik-Anlage?

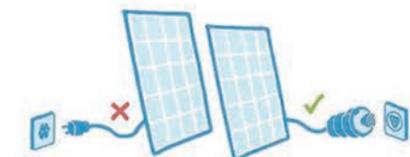
Die hier genannte „steckerfertige Photovoltaik-Anlage“ hat viele Namen (steckbare PV-Anlagen, Mini-PV, Balkon-PV, Balkonkraftwerk, Guerilla-PV, Plug and Play-PV und viele mehr), aber nur eine Bedeutung. Grundsätzlich beschreiben all diese Begriffe eine aus einem oder wenigen PV-Modulen und Wechselrichter bestehende PV-Anlage, die direkt an eine Steckdose des eigenen Haus- oder Wohnungsstromkreises angeschlossen werden kann. Zu beachten ist: Eine normgerechte Anwendung kann nur mit einer speziellen Energiesteckdose sichergestellt werden. Die haushaltsüblichen „Schutzkontaktsteckdosen“ sind nicht für den Einsatz von Erzeugungsanlagen mit Steckern zugelassen.

### Welche Vorteile bietet mir die steckerfertige PV-Anlage?

Der Strom wird durch die PV-Anlage dort erzeugt, wo er auch direkt wieder verbraucht wird – nämlich im heimischen Stromkreis. Zuerst wird also der Strom aus der Eigenproduktion der steckerfertigen PV-Anlage genutzt und nur noch der zusätzlich benötigte Strom aus dem öffentlichen Stromnetz bezogen. Dementsprechend verringert sich die vom Lieferanten bezogene Strommenge, und die Rechnung fällt geringer aus. Durch diese Einsparungen kann sich also der Anschluss einer steckerfertigen PV-Anlage nach einiger Zeit durchaus lohnen. Wichtig dabei ist jedoch, VORHER genau zu prüfen, ob die Lage des Balkon auch für eine gute Stromerzeugung geeignet ist!

### Sind steckerfertige PV-Anlagen in einem vorhandenen Stromkreis zulässig?

Ja. Mit der im Mai 2018 veröffentlichten Vornorm DIN VDE V 0100-551-1 (VDE V 0100-551-1) wurde in Deutschland die Möglichkeit geschaffen, PV-Anlagen auch in einen vorhandenen Endstromkreis einzubinden. Der Anschluss darf aber ausschließlich über einen speziellen Stecker oder eine feste Installation erfolgen.



### Benötige ich für den Anschluss von steckerfertigen PV-Anlagen eine Elektrofachkraft?

Ja. Wenn ein vorhandener Stromkreis genutzt werden soll, muss eine Elektrofachkraft prüfen, ob die Leitung für die Einspeisung ausreichend dimensioniert ist. Evtl. muss hier die vorhandene Sicherung gegen eine kleinere Sicherung getauscht werden, um den Stromkreis vor Überlastung und vor Brand zu schützen. Der normativ geforderte Austausch der Haushaltssteckdose (Schutzkontaktsteckdose) gegen eine spezielle Energiesteckdose, aber auch eine feste Installation müssen durch eine Elektrofachkraft ausgeführt werden. Die Baugenossenschaft muss aus rechtlichen Gründen auf eine Nachweisführung durch eine Elektrofachkraft bestehen.

## Fallen steckerfertige PV-Anlagen unter das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)?

Ja. Es handelt sich um eine ganz normale PV-Anlage, die dieselben Rechte und Pflichten wie größere PV-Anlagen hat. Damit ist es sogar möglich, von der EEG-Einspeisevergütung zu profitieren und damit Geld zu verdienen. Allerdings ist die Menge des eingespeisten und damit vergüteten Stroms voraussichtlich sehr gering. In erster Linie soll der Eigenverbrauch gedeckt werden.

## Sind steckerfertige PV-Anlagen bei der Bundesnetzagentur meldepflichtig?

Ja. Steckerfertige PV-Anlagen müssen der Niederspannungsanschlussverordnung zufolge denselben Anmeldeprozess durchlaufen, wie es andere PV-Anlagen auch müssen.

## Ist es erlaubt, den produzierten Strom einfach ins öffentliche Stromnetz zu leiten?

Ist ein Zweirichtungszähler vorhanden und die steckerfertige PV-Anlage bei der Bundesnetzagentur sowie dem örtlichen Netzbetreiber angemeldet, ist eine Einspeisung ins öffentliche Stromnetz zulässig.

## Sind steckerfertige PV-Anlagen beim Netzbetreiber meldepflichtig?

Ja. Nach der Niederspannungsanschlussverordnung und der VDE-Anwendungsregel „Erzeugungsanlagen am Niederspannungsnetz“ (VDE-AR-N 4105) ist eine Anmeldung beim zuständigen Netzbetreiber erforderlich. So wie auch bei großen Verbrauchsgeräten (zum Beispiel Durchlauferhitzer) müssen die Netzbetreiber wissen, wo sie in ihrem Netz vorkommen. Das erleichtert und beschleunigt die Ursachensuche, wenn zum Beispiel unzulässige Netzrückwirkung auftreten und benachbarte Netzkunden Probleme haben.

## Sind besondere Zähler für den Betrieb von steckerfertigen PV-Anlagen notwendig?

Das hängt vom bereits vorhandenen Zähler ab. Ist nur ein „normaler“ Zähler (Einrichtungszähler ohne Rücklaufsperrung) vorhanden, muss er gegen einen Zweirichtungszähler ausgetauscht werden. Verschiedenste Gründe machen Zweirichtungszähler notwendig. Der wichtigste: Wird durch eine Erzeugungsanlage im Privathaushalt Strom ins öffentliche Netz eingespeist, dreht sich ein „normaler“ Zähler rückwärts. Dabei verhält es sich ähnlich wie bei der Manipulation von Kilometerzählern im Fahrzeug: Erbrachte Leistung wird unterschlagen. Wie beim Autoverkauf kann dies zu einer Strafanzeige wegen Betrugs führen. Diese Anzeige würde im Falle der steckerfertigen PV-Anlagen durch den Messstellenbetreiber erfolgen. Zudem stellt ein Rückwärtslaufen des Zählers einen Verstoß gegen das Steuerrecht dar und fällt unter Steuerhinterziehung bzw. Steuerverkürzung. Ein normaler Einrichtungszähler mit Rücklaufsperrung ist nicht ausreichend, da die ins öffentliche Stromnetz eingespeisten Energiemengen erfasst werden müssen. Für den Betrieb einer steckerfertigen PV-Anlage muss demnach ein Zweirichtungszähler genutzt werden. Die Kosten dafür müssen selber getragen werden.

## Besteht Brandgefahr während des Betriebs einer steckerfertigen PV-Anlage?

Bei Einhaltung einer normgerechten Inbetriebsetzung der steckerfertigen PV-Anlage besteht grundsätzlich keine Brandgefahr. Für eine normgerechte Installation müssen insbesondere die Anforderungen der DIN VDE V 0100-551-1 (VDE V 0100-551-1) eingehalten werden. Darin sind u. a. Anforderungen an die Leitungsdimensionierung, Anschlussart und Schutzeinrichtungen enthalten.

## Darf eine steckerfertige PV-Anlage einfach an eine Haushaltssteckdose (Schutzkontaktstecker) angeschlossen werden?

Nein. Es muss eine spezielle Energiesteckdose (z. B. nach der Vornorm DIN VDE V 0628-1 [VDE V 0628-1]) genutzt werden. Anlagen mit dem typischen Schutzkontaktstecker sind in Deutschland nicht zulässig. Besonders wichtig: Es dürfen niemals mehrere Anlagen über eine Mehrfach-Verteilersteckdose an eine Haushaltssteckdose angeschlossen werden. Hierbei kann es zu einer Überlastung der Stromleitung und damit zum Brand kommen.

## Gibt es bautechnische Vorgaben für den Betrieb einer Balkon-PV-Anlage?

Ja. Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen – bei der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG ist dies für über 1.000 Wohneinheiten der Fall – keine PV-Anlagen auf den Balkonen installiert werden dürfen. Daher sollten sich Interessenten einer solchen Anlage vor deren Kauf bei der Baugenossenschaft über die rechtlichen Verhältnisse erkundigen. Unbedingt sollte bei der eigenen Planung beachtet werden, dass die PV-Anlage nicht an den Balkon „verschraubt“ werden darf und bei einem Wohnungswechsel auf private Kosten abgebaut und die elektrischen Anlagen zurückgebaut werden müssen.

## Bis wie viel Watt ist eine steckerfertige PV-Anlage mit spezieller Energiesteckvorrichtung zulässig?

Die maximal anschließbare Leistung einer steckerfertigen PV-Anlage ist abhängig vom Leiterquerschnitt der vorhandenen Zuleitung und von der Strombelastbarkeit der Steckvorrichtung. Die Energiesteckvorrichtung nach Vornorm DIN VDE V 0628-1 (VDE V 0628-1) ist für maximal 16 A (3,68 kVA) zugelassen. Pro Energiesteckvorrichtung ist eine Erzeugungsanlage zulässig.

## Können steckerfertige PV-Anlagen auch vom Laien in Betrieb genommen werden?

Wenn die steckerfertige Erzeugungsanlage über eine bereits vorhandene, spezielle Energiesteckdose angeschlossen werden kann (z. B. nach Vornorm DIN VDE V 0628-1 [VDE V 0628-1]) und ein Zweirichtungszähler vorhanden ist, kann die PV-Anlage vom Laien in Betrieb genommen werden. Die Mitteilungspflichten gegenüber Netzbetreiber und Bundesnetzagentur bestehen aber auch in diesem Fall.





1912

# Dachneueindeckung Schollenkrug

## ein historischer Rückblick

Die Neueindeckung des historischen Daches des Schollenkrugs stellt eine der großen Instandsetzungsmaßnahmen im Jahr 2022/23 dar. Die Biberschwanzeindeckung wird nach denkmalschutzrechtlichen Auflagen erneuert, so dass ein Gebäude, welches seit 1910 zur angestammten Geschichte der Genossenschaft gehört, einer weiteren langen Nutzung entgegenzusehen kann.

Ende des 19. Jahrhunderts prägten Mietkasernen vielerorts das Stadtbild. Parallel dazu erwachte die Genossenschaftsidee. So überzeugte diese Bewegung auch eine überschaubare Anzahl von Idealisten rund um das Gründungsmitglied der Baugenossenschaft „Freie Scholle“, Gustav Lilienthal. Zum Gedenken seines 90. Todestages am 1. Februar 2023 wurde im Beisein von zwei seiner Nachfahren ein Kranz am Waidmannsluster Damm niedergelegt. Bitte beachten Sie auch den Artikel hierzu auf Seite 6.

Hatte die Genossenschaft 1895 lediglich 14 Gründungsmitglieder, wuchs die Anzahl innerhalb von 15 Jahren bereits auf die stattliche Anzahl von 262 Mitglieder an. 1897 vernetzten sich die Mitglieder der „Freien Scholle“ noch intensiver.

Unter den Gründungsmitgliedern des heutigen BBUs (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunter-

nehmen e.V.), zunächst als genossenschaftlicher Selbsthilfeverband gegründet, befand sich neben dem Spar- und Bauverein von 1892 auch die Baugenossenschaft „Freie Scholle“. Der erste Verband hatte fünf Jahre (1902) nach seiner Gründung bereits 66 Mitglieder. 1907 waren es bereits 127, 1912 schon 216, 1922 kam weitere 138 Zuwächse (insgesamt 354) dazu, und im Jahr 1927 hatte der Verband stattliche 456 Mitgliedsgenossenschaften.

Damit kann der älteste wohnungswirtschaftliche Verband Deutschlands auf mehr als 125 Jahre Erfahrung im Dienste der Wohnungswirtschaft der Hauptstadtregion zurückblicken und die „Freie Scholle“ auf eine über 125 jährige Mitgliedschaft dieses Verbandes.

Die tüchtigen SchollanerInnen vor nunmehr über zwölf Jahrzehnten hofften nicht darauf, dass ein passender Wohnraum zu ihnen kommt, es war ihnen vielmehr bewusst, dass lediglich Eigeninitiative die Lösung für das Wohnen in einer immer lebendiger werdenden Stadt war.

Nach herausfordernder Suche einer geeigneten Baufinanzierung durch Darlehensgeber mit sozialen Konditionen konnten im Anschluss Baumeister für die Verwirklichung der damaligen Wohnideen gefunden werden.

Die Grundsteinlegung der ersten Doppelhäuser der „Freien Scholle“ fand am 17.09.1899 in Anwesenheit von Gustav Lilienthal in der Egidystraße 22-26 statt. Ab 1907 brach ein regelrechter Bauboom auf der Westseite der Egidystraße aus, so dass eine Vielzahl der neu entstandenen Häuser zur Verdichtung des Bauareals führte. Im Jahr 1910 zählte die Genossenschaft bereits 71 Häuser und 173 Heimstätten. Zusätzlich gab es eine Bäckerei, ein Kasino und drei weitere Läden.

Lediglich acht Jahre nach der Grundsteinlegung für die erste Bauphase in der heutigen Egidystraße sind erste Planungsnachweise in den Archivdokumenten von 1907 für die Errichtung eines Mehrzweckgebäudes im Herzen des ersten großen Bauareals der „Freien Scholle“ zu finden. Dieses Mehrzweckhaus sollte allen SchollanerInnen für die kommenden Jahrzehnte und inzwischen über ein Jahrhundert unter dem Namen „Schollenkrug“ bekannt sein.

Innerhalb von sechs Monaten wurde der Schollenkrug errichtet und am 03.07.1910 eröffnet; zunächst mit kleinerer Grundfläche und einer Mehrzweckbestimmung. Es waren sowohl Wohn- wie auch Gewerberäume, eine Kegelbahn, aber auch die Unterbringung der Verwaltung vorgesehen.

Der „Schollenkrug“ erlebte als gesellschaftlicher Mittelpunkt der Siedlung in den Jahrzehnten nach der Fertigstellung durch unterschiedliche Nutzung und mehrmali-

gen Inhaberwechsel eine abwechslungsreiche Geschichte.\*\*

Die Archivunterlagen aus dem Jahr 1955 dokumentieren einen erheblichen Umbau des damaligen Gebäudes. Die bis dahin genutzte Kegelbahn musste den Vorgaben des Deutschen Kegelbundes weichen und erfuhr somit keine Nutzungsreaktivierung. Der Einbau einer Garage, die Veränderung der Gesimse und des Dachausbaus an der Westseite, die Anbringung von Außenputz sowie die Sanierung des Daches gehörten zu diesem umfangreichen Bauprojekt. Da Teile der Holzkonstruktion des Dachstuhls 1955 vom Holzbock befallen waren, verzögerte und verteuerte sich die Dachsanierung, so dass eine Kompensationsmaßnahme gefunden werden musste, um die Finanzierung und Fertigstellung trotzdem gewährleisten zu können. Die damaligen Akteure entschieden sich dafür, die ungefähr 3.870 noch nutzbaren Biberschwanzziegel erneut zu verwenden und die restliche Dacheindeckung durch die preiswerteren Ziegelsplit-Beton-Falzsteine zu ergänzen.

In diesem Zuge stellte sich heraus, dass eine Garage auf dem Grundstück, die als Feuerweherschuppen genutzt wurde, in den 30er Jahren ohne Genehmigung errichtet worden war. Der notwendigen Gehwegüberfahrt stimmte die Straßenbaupolizei am 21.07.1955 zu, die noch heute vorhandenen Garagen zwischen dem Schollenkrug und dem Schollenhof wurden nachträglich durch den Bauschein vom 24.04.1956 legalisiert.

2022



Seit den 50er Jahren erfuhr das Dach zahlreiche Reparaturmaßnahmen. Seit den 90er Jahren ist die Neueindeckung des Schollenkruges immer wieder Bestandteil der Instandhaltungspläne der Genossenschaft gewesen, konnte jedoch aus verschiedenen Gründen nie realisiert werden.

Zuletzt war die Dachneueindeckung fester Bestandteil der Instandhaltungsplanung des Jahres 2020. Die Planung wurde seinerzeit jedoch nicht Opfer der Pandemie, sondern hatte gegenüber der zweijährigen Baustelle der Berliner Wasserbetriebe das Nachsehen. Die Berliner Verkehrslenkung erteilte der Baugenossenschaft keine Genehmigung für eine weitere Baustelleneinfahrt, da die Kanalarbeiten der Wasserbetriebe, i. S. des Allgemeinwohls, den Vorrang bekamen.

Nach Verlängerung des bereits aus dem Jahr 2020 vorliegenden Denkmalrechtlichen Bescheids konnte die bauliche Komplettmaßnahme im Jahr 2022, nach annähernd 70 Jahren des Aufschubs, endlich in Angriff genommen werden. Der Dachdeckerfachbetrieb Jahnke erhielt den Auftrag für die Dachneueindeckung des historischen Biberschwanzziegeldaches.

Doch leider führte der Kriegsbeginn in der Ukraine mit allen seinen Folgen auf dem Energiemarkt zu einer Materialknappheit, teils ausgeprägten Lieferkettenengpässen und schlussendlich zum Baukostenanstieg.

Insbesondere die Verunsicherungen auf dem Energiemarkt und der enorme Preisanstieg für Gas und Strom ließen Ziegelbrennereien im Jahr 2022 dazu übergehen, keine Ziegel mehr zu brennen und eben solche zur Mangeware zu degradieren.

Durch die Produktionsverknappung und den daraus resultierenden Lieferblockaden entschied sich der Vorstand, die Instandsetzungsmaßnahme des Schollenkrug-Dachs erst im Herbst 2022 zu beginnen und in drei Bauabschnitte aufzuteilen. Damit konnte die Maßnahmenplanung den zögerlichen Materialverfügbarkeiten, aber auch den Ansprüchen des Schollenkrugwirts gerecht werden. Durch zu erwartend mildere und schneeärmere Winter sind Sanierungsmaßnahmen am Dach auch in früher unüblichen Wintermonaten umsetzbar. Bislang verlief die Dachsanierung nach Plan und soll noch im Frühjahr 2023 fertiggestellt sein.

Wenn Sie das nächste Mal Ihr Getränk im Terrassenbereich des „Schollenkrugs“ bzw. im heutigen „Tomaso“ zu sich nehmen, riskieren Sie doch gerne einen Blick auf die Dachfläche oder den Baukörper, womöglich sehen Sie dieses Gebäude mit anderen Augen.

*\*\*Für vertiefende Informationen zum „Schollenkrug“ empfiehlt der Vorstand ausdrücklich das Sondermitteilungsblatt aus dem Jahr 2013, das das frühere Aufsichtsratsmitglied Heinz Liepold als ehrenamtlich tätiger Archivar der Genossenschaft ausführlich recherchiert hat und der interessierten Leserschaft auf unserer Homepage zur Verfügung steht.*

Sondermitteilungsblatt  
Der Schollenkrug



# Jahresrückblick Vermietung 2022

Im Geschäftsjahr 2022 wurden bei der Genossenschaft 60 Wohnungen (im Vorjahr 76) durch Tod oder Kündigung frei. Die Fluktuation (d. h. die Zahl der Nutzerwechsel im Verhältnis zum Wohnungsbestand) liegt mit 4,0 % (im Vorjahr: 5,1 %) in einem für Berliner Wohnungsgenossenschaften üblichen Rahmen.

Für die verschiedenen Wohnungsgrößen sind diese Werte sehr unterschiedlich. Zum eigenen Erstaunen hatten wir im Geschäftsjahr 2022 mit über 8,7 % die höchste Fluktuation bei den Vier-Zimmer-Wohnungen, während die Einfamilienhäuser mit 2,0 % erwartungsgemäß den niedrigsten Wert ausweisen. Von den 1- und 2-Zimmerwohnungen wurden im Geschäftsjahr rund 5 %, bei den 3-Zimmerwohnungen 3,2 % gekündigt.

Die Zahl der Wohnungskündigungen ist im Geschäftsjahr 2022 zurückgegangen, nachdem sie in den beiden vorhergehenden Geschäftsjahren mit über 70 Kündigungen auf einem relativ hohen Niveau lag. Die Umzüge innerhalb der Genossenschaft reduzierten sich weiter von 21 auf 16. Auch waren deutlich weniger Todesfälle zu beklagen, durch die bedauerlicherweise 17 Nutzungsverhältnisse endeten. Im Vorjahr waren es 25.

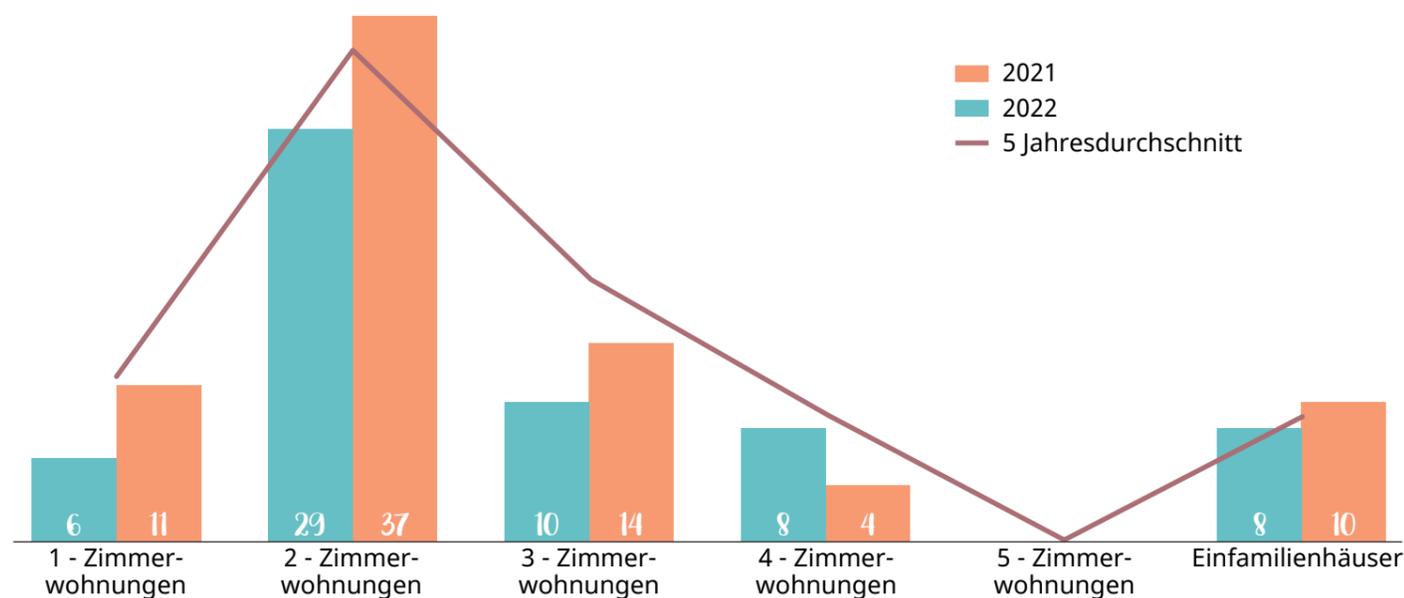
Nachdem wir im Vorjahr nach über 10 Jahren keinen Umzug in Wohnungseigentum zu verzeichnen hatten, sind 2022 gleich vier Baugenoss:innen in die eigenen vier Wände gezogen.

Abermals gesunken (von 5 auf 3) ist die Zahl der Baugenossinnen und Baugenossen, die ihre Wohnung gekündigt haben, um sich bei uns zu verkleinern. Hier gilt unverändert das Angebot des Vorstandes, dass Nutzerinnen und Nutzer großer Altbau-Wohnungen und Einfamilienhäuser auch im Hinblick auf die Nutzungsgebühren für die neue Wohnung bevorzugt behandelt werden, wenn sie sich zu einer nennenswerten Verkleinerung ihres Wohnraums entschließen.

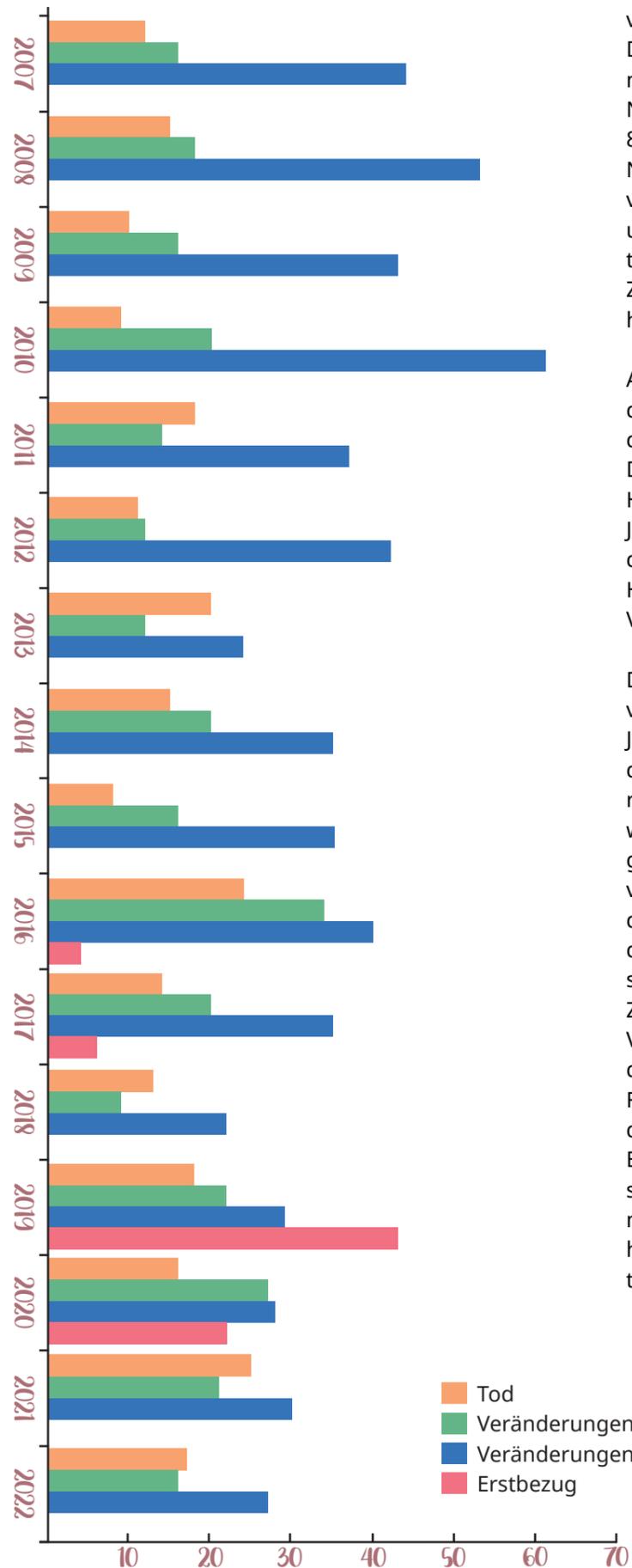
Von 12 auf 4 haben die Umzüge in ein Senioren- oder Pflegeheim abgenommen. Weiter zugenommen (von 6 auf 8) haben dagegen die Fortzüge aus Berlin. Da sich die Zahl unverändert im Rahmen des Üblichen der vergangenen Jahre bewegt, ist eine Abwanderungstendenz hier nicht erkennbar. Auch die Fortzüge innerhalb Berlins liegen mit 11 auf dem Niveau der Vorjahre (2021 = 13).

Während die Zahl der Wohnungswechsel in den meisten Siedlungen auf dem Niveau der Vorjahre verharrt,

## Neuvermietungen nach Art und Größe



## Kündigungsgründe:



te, ging die Fluktuation in der Siedlung Alt-Wittenau im vergangenen Jahr wieder von 11 % auf 4 % zurück. Dies entspricht dem Mittelwert für die gesamte Genossenschaft. Mit sieben Neuvermietungen war der Nutzerwechsel im Neubau Waidmannsluster Damm 81/83 deutlich höher als im Vorjahr. Die Qualitäten des Neubaus werden nach anfänglicher Skepsis nunmehr von den wohnungssuchenden Mitgliedern anerkannt und wertgeschätzt. Bei der Vergabe der freifinanzierten Wohnungen kamen vorwiegend Mitglieder zum Zug, die mehr als 25 Jahre der Genossenschaft angehören.

Außergewöhnlich hoch war im Geschäftsjahr mit 13 die Zahl der gekündigten Einfamilienhäuser. Sieben davon sind auf Todesfälle zurückzuführen. Die mittlere Dauer eines Nutzungsverhältnisses betrug bei diesen Häusern 40 Jahre. Weil in Einzelfällen die Häuser vor Jahrzehnten innerhalb von Familien von den Eltern an die Kinder weitergegeben wurden, haben wir einzelne Häuser erstmals nach bis zu 90 Jahren zur erneuten Vermietung zurückerhalten.

Durch die außergewöhnliche Dauer dieser Nutzungsverhältnisse ist in vielen Häusern in den vergangenen Jahrzehnten ein Instandhaltungsrückstau entstanden, da wir während der Nutzung des Hauses in den Innenräumen keine umfassenden Instandsetzungsarbeiten, wie den Austausch der Hauselektrik zu deren Ertüchtigung oder Strangsanierungen größeren Ausmaßes vornehmen. Die Nutzerinnen und Nutzer danken uns dies für gewöhnlich. Umso umfassender sind deshalb die nach der Rückgabe eines Hauses notwendigen Instandsetzungsarbeiten allein in dessen Innenbereich. Zum vollständigen Austausch der Hauselektrik, der Versorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser und der Heizungsanlage kommen oft noch aufwändige Fensterinstandsetzungen zur Wiederherstellung des denkmalgerechten Zustands. Nicht selten ist auch die Beseitigung von individuellen baulichen Hinterlassenschaften mit hohen Kosten verbunden, die die Erbmasse des verstorbenen Mitglieds nicht deckt, weshalb deren Beräumung zu Lasten des Instandhaltungsbudgets der Genossenschaft geht.

Eine zügige Vermietung der Einfamilienhäuser wurde in den vergangenen drei Jahren dadurch erschwert, dass zuerst Mitarbeiter der Handwerksfirmen pandemiebedingt ausfielen oder aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels den Firmen nicht zur Verfügung standen. Pandemie- und kriegsbedingte Lieferengpässe für Material haben die Fertigstellung der Häuser immer wieder verzögert. So war es nahezu unmöglich, frühzeitig einen garantierten Fertigstellungstermin über ein paar Monate im Voraus zu planen. Insofern konnten Wohnungen und Häuser teils nicht zeitnah angeboten werden, weil keine verlässlichen Angaben zum Bezugstermin gemacht werden konnten. Ein ärgerlicher Umstand, da spätere Terminverschiebungen oft zu zusätzlichen Problemen für beide Seiten führen.

Acht Häuser konnten dennoch im Geschäftsjahr wieder vermietet werden. Insgesamt betrug die Kosten ca. € 1,2 Mio. für die Instandsetzung dieser Häuser.

## Wohnungsbewerbungen jetzt digital

Die Abwicklung der Bewerbungen und der Wohnungsangebote hatte in den vergangenen Jahren zu einer kontinuierlich steigenden Papierflut geführt. Auf dem Postweg wurden zuletzt über 2100 Briefe im Jahr mit Wohnungsangeboten verschickt. Auf nur wenig mehr als die Hälfte der Angebote hatten wir zuletzt eine Antwort erhalten. Für die Lösung dieses Problems haben wir zunehmend die Notwendigkeit gesehen, digitale Medien einzusetzen. Deshalb wickeln wir die Bewerbungen der Mitglieder und die Wohnungsangebote seit Anfang 2022 über ein spezielles Vermietungsportal im Internet ab, in dem sich Bewerber:innen über die Webseite [www.FreieScholle.com](http://www.FreieScholle.com) anmelden können (bitte beachten Sie die Endung .com). Dieses Portal ist ebenfalls über unsere Webseite [www.FreieScholle.de](http://www.FreieScholle.de) bzw. über den hier abgedruckten QR-Code erreichbar. Wir haben die Daten aus den bis dahin bei uns geführten Listen nicht übernommen, da für die Speicherung der personenbezogenen BewerberInnen-daten in diesem Medium andere Datenschutzregeln gelten, für die eine Zustimmung bzw. Kenntnisnahme durch die Bewerbenden notwendig ist.

Bei der Wohnungsvergabe achten wir darauf, eine möglichst ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur in unseren Siedlungen zu bewahren bzw. zu erreichen. Bei den Einfamilienhäusern wurde es aufgrund der

Vergaberegeln immer schwieriger, junge, kinderreiche Familien zu versorgen.

Auf der Bewerbungsliste für unsere großen Einfamilienhäuser stehen nunmehr 64 Mitglieder, für deren Überlassung mindestens ein Kind unter 14 Jahren mit in das Haus einziehen muss. 20 Bewerber:innen davon sind der Genossenschaft zwischen 1983 und 1992 beigetreten. In den nächsten drei Jahren können diese Mitglieder hoffentlich mit einem ihrer Vorstellungen entsprechenden Einfamilienhaus versorgt werden. Wann die Mitglieder der Beitrittsjahre 1993 ff. versorgt werden können, hängt davon ab, wie viele Mitglieder früherer Beitrittsjahre, die sich bislang mit einer Bewerbung zurückgehalten haben, auch künftig hierfür kein Interesse anmelden (z. Zt. 519 Mitglieder).

Weitere 40 Bewerbungen für kleine Einfamilienhäuser liegen uns von Mitgliedern der Beitrittsjahre ab 1970 vor. Für deren Vergabe sind mitziehende Kinder keine Voraussetzung, jedoch der Einzug von mindestens zwei Personen. Die Zahl dieser Häuser nimmt durch zulässige Anbauten und einer damit verbundenen Erhöhung der Wohnfläche kontinuierlich ab.

Zur dauerhaften Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft sind nach unserer Satzung angemessene Preise für die Überlassung des

Kontaktformular für Ihre Wohnungsbewerbung



Gebrauchs von Genossenschaftswohnungen zu bilden, die eine Kosten- und Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamtkapitalrentabilität der Genossenschaft ermöglichen. Nachdem die Preise für die Instandsetzung von Wohnungen im vergangenen Jahr um rd. ein Sechstel gestiegen sind, mussten auch die Preise für eine kostendeckende Neuvermietung unserer Häuser zu Beginn dieses Jahres wieder angepasst werden.

Der Revisionskommission des Aufsichtsrats wurden die notwendigen Angaben für sämtliche Wohnungsvergaben überlassen, damit diese überprüfen kann, ob unserer Grundsätze zur Vergabe der Genossenschaftswohnungen eingehalten wurden. Zu Beanstandungen gaben diese Prüfungen keinen Anlass. Nur sehr selten weichen wir von unseren Vergabegrundsätzen ausschließlich nach vorhergehender, gemeinsamer Beratung mit dem Aufsichtsrat ab. Äußerst schwierig ist es oft, die unterschiedliche Dauer der Mitgliedschaften gegen divergierende soziale Bedürfnisse abzuwägen. Die für Wohnungssuchende zunehmende Verschlechterung des Wohnungsmarktes in Berlin macht sich bei uns durch eine weitere Zunahme der Wartezeiten bemerkbar. So ist selbst eine vierjährige Zugehörigkeit zur Genossenschaft für die Überlassung einer Ein-Zimmerwohnung oft nicht mehr ausreichend. Für eine Zwei-Zimmerwohnung muss ein Bewerber mindestens acht Jahre Mitglied sein und für größere Wohnungen sogar über 15 Jahre. Ausnahmen hiervon sind für Wohnungen möglich, die nur an InhaberInnen eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) vergeben werden dürfen. Dafür muss der Wohnberechtigungsschein bei fristgemäßer Abgabe der Annahmeerklärung bei der Baugenossenschaft im Büro vorliegen. Wir raten deshalb allen wohnungssuchenden Mitgliedern, den WBS rechtzeitig zu beantragen, da die Bearbeitungsdauer regelmäßig mehr Zeit in Anspruch nimmt als unsere Rückkäuferungszeiten auf ein Wohnungsangebot lang sind.

Daneben müssen für eine erfolgreiche Bewerbung mit der vollständig ausgefüllten Annahmeerklärung auf das jeweilige Wohnungsangebot auch die selbstschuldnerische Bürgschaftserklärung mit der Kopie des Personalausweises des Bürgen eingegangen sein. Falls das Jobcenter, Grundsicherungsamt oder Sozialamt Teile der Nutzungsgebühr übernehmen soll, benötigen wir außerdem spätestens mit Ablauf der Bewerbungsfrist eine auf die Wohnung bezogene Kostenübernahme vom entsprechenden Amt.

## Gästewohnungen für Flüchtlinge

Nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs hat der Vorstand ab März 2022 in die Stadt strömenden Flüchtlingen mehrere unserer Gästewohnungen vorübergehend als Unterkunft angeboten. Im Laufe des Jahres fanden insgesamt sieben Familien mit über 1.200 Übernachtungen kurz- und mittelfristig eine Bleibe. Da die Kosten für die Unterbringung in unseren Gästewohnungen seit Anfang 2023 aus öffentlichen Kassen nicht mehr übernommen werden, wurden die Familien vom Land Berlin angehalten, in für sie bereitgestellte Unterkünfte umzuziehen.

## Sozialfonds für finanzielle Engpässe

Eine Minimierung der Forderungen aus der Vermietung ist weiterhin ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Arbeit. Selbst während der Corona-Pandemie blieb die Zahl derjenigen NutzerInnen nahezu konstant, die mit der Zahlung ihrer Nutzungsgebühren Probleme haben. Zahlungsschwierigkeiten haben unterschiedlichste Ursachen. Neben Kurzarbeit sind Krankheit und eine unverändert hohe Anzahl prekärer Arbeitsverhältnisse Ursache für diese gefährliche Entwicklung. Wir bitten unsere Mitglieder, uns in garantiert vertraulichen Gesprächen, eventuelle Schwierigkeiten zu offenbaren, damit gemeinsam nach Lösungen gesucht werden kann. Für die finanzielle Unterstützung in Notsituationen haben wir den Sozialfonds ins Leben gerufen, mit dessen Hilfe finanzielle Engpässe gemildert werden sollen. Zur Bewältigung dieser Probleme haben wir auch unsere Vorstandstelefonprechstunde am Mittwochnachmittag unter der Rufnummer 030 438 000 25 eingerichtet. Hilfestellung erhalten Sie ebenfalls von unserer Mietenbuchhaltung, die unter der Rufnummer 030 438 000 20 erreichbar ist.

Wer unverschuldet in Not gerät, muss keinesfalls seine Wohnung verlieren. Das gilt umso mehr, wenn die Probleme ihren Ursprung in der Corona-Pandemie haben. Gemeinsam können Genossenschaft und Mitglied, gegebenenfalls unter Einschaltung der bezirklichen Ämter bzw. der JobCenter, die Gefahr des drohenden Wohnungsverlustes abwenden. Es bedarf allerdings einer intensiven Mitarbeit des Mitglieds an der Lösung des Problems. Unsere engagierte und sehr individuelle Mitgliederbetreuung ist in dieser Hinsicht sehr erfolgreich.

# Der Wohnberechtigungsschein

## Fragen und Antworten



### Was ist ein Wohnberechtigungsschein?

Ein WBS ist einkommensabhängig. Anspruch haben grundsätzlich die Haushalte, deren Einkommen die jeweils maßgeblichen Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Ihr Haushaltseinkommen darf die im Wohnraumförderungsgesetz festgesetzten Einkommensgrenzen nur um bestimmte Prozentsätze überschreiten. Je nachdem wie der Bau der Wohnung, die Sie beziehen wollen, finanziert wurde, darf Ihr Haushaltseinkommen um 40 bis 60 Prozent darüber liegen, in manchen Fällen gar um bis zu 80 Prozent.



### Was bedeutet WBS 160 und WBS 180 (erweiterter WBS)?

Es gibt in Berlin vier verschiedene Wohnberechtigungsscheine: den WBS 100, WBS 140, den WBS 160 und den neuen WBS 180. Sie sind so benannt, weil ihnen unterschiedliche Einkommensgrenzen zugrunde liegen.

WBS 160 heißt: Ihr Einkommen darf 60 Prozent über dem Wert liegen, der in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz festgelegt ist. Beim WBS 180 sind es 80 Prozent. Diese beiden WBS unterscheiden sich außerdem dadurch, dass mit ihnen nur bestimmte Sozialbauwohnungen gemietet werden können.

Mit dem WBS 100 und WBS 140 hingegen kann man jede Sozialbauwohnung mieten. Für den WBS 160 kommen nur mit einkommensorientierten Zuschüssen geförderte neue Sozialbauwohnung in Frage, für den WBS 180 ebenfalls mit dem Unterschied, dass die Fördermiete dort bei 8 Euro pro Quadratmeter liegt.

Unsere Sozialbauwohnungen können nur mit einem WBS 100 oder WBS 140 bezogen werden.



### Was ist ein „WBS mit besonderem Wohnbedarf“?

WBS ist nicht gleich WBS: Es gibt Sozialbauwohnungen, die nur an Menschen mit sogenanntem besonderem Wohnbedarf vermietet werden dürfen. Das sind zum Beispiel Schwerbehinderte oder Familien, die in räumlich unzureichenden Wohnverhältnissen leben. Früher hieß der WBS mit besonderem Wohnbedarf auch WBS mit Dringlichkeit. Übrigens heißt besonderer Wohnbedarf nicht, dass Ihr Antrag besonders schnell behandelt wird. Wer einen Antrag auf WBS mit besonderem Wohnbedarf stellen will, muss mindestens ein Jahr lang den Hauptwohnsitz in Berlin gehabt haben.



### Wo wird ein WBS beantragt?

Ein Wohnberechtigungsschein wird beim Wohnungsamt beantragt und ist einkommensabhängig. Zuständig ist der Berliner Bezirk, in dem Sie gerade gemeldet sind. Wollen Sie erst nach Berlin ziehen, schicken Sie den WBS-Antrag an ein Berliner Wohnungsamt Ihrer Wahl. Der erteilte WBS gilt für ganz Berlin und ist ein Jahr gültig.

Die Formulare sind bei den Berliner Bürgerämtern erhältlich oder auch online unter [www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wbs) abrufbar.

Da die Wohnungsämter zum Teil sehr lange Bearbeitungszeiten haben, bitten wir Sie, rechtzeitig einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen.

# Wir sind für Sie da!

✉ mail@freiescholle.de



www.freiescholle.de



Schollenhof 7, 13509 Berlin

## Sprechzeiten

Unsere MitarbeiterInnen stehen Ihnen telefonisch und persönlich zu folgenden Zeiten zur Verfügung.

Montag 10 - 12 Uhr

Dienstag 10 - 12 Uhr

Mittwoch 14 - 17 Uhr

Donnerstag 10 - 12 Uhr

Freitag 10 - 12 Uhr

 **Mängelmeldungen**

030 / 438 000 30

 **Notruftelefon Heizung**

0163 790 07 42

Bei Störungen an der Gas-Etagen-Heizung rufen Sie bitte direkt den Wartungs- und Störungsdienst der Firma Foelske an.

 **Notruftelefon „Freie Scholle“**

0160 740 74 21

Außerhalb unserer Bürozeiten können dringende Notfälle unter folgender Rufnummer gemeldet werden.

 **Vermietung**

Fr. Haak  
030 / 438 000 24

Fr. Herrmann  
030 / 438 000 14

 **Bauliche Veränderungen**

Hr. Griebenow  
030 / 438 000 13

 **Finanzbuchhaltung**

Hr. Rohr  
030 / 438 000 12

 **Mitgliederverwaltung  
Gästewohnung  
Vorstandssekretariat**

Fr. Bilsheim  
030 / 438 000 22

 **Betriebskosten  
Mieterhöhungen  
Ausbildung**

Hr. Marquardt  
030 / 438 000 19

 **Mietenbuchhaltung  
Mahn- und Klagewesen  
Mitteilungsblatt**

Fr. Renger  
030 / 438 000 20

 **Technische Abteilung**

Hr. Stahn  
030 / 438 000 15

Hr. Hille  
030 / 438 000 16

Hr. Wolf  
030 / 438 000 17

