



Ausgabe 1/2026

# Miteinander wohnen

Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

Schollenfest 2026

Seite 5

Schollen-Trödelmarkt

Seite 9

Katastrophenschutz

Seite 11

Klausurtagung

Seite 18

# Inhaltsverzeichnis

## Ein Dank an alle engagierten Akteure im Jubiläumsjahr 2025

4

## Alle Jahre wieder ...

Weihnachtsbasar in der Siedlung Alt-Wittenau / Hermsdorfer Straße

5

6

## Willkommen-2026-Glühwein

im Allmendeweg

7

8

## Maifest

am 2. Mai 2026 auf der „Festwiese“ im Schollenhof

8

9

## Große Sternfahrt zur Trabrennbahn Mariendorf

Wir satteln wieder auf

9

10

## AG Artenvielfalt

Wissenswertes aus dem Garten

11

12

## Untervermietung nach dem BGH Urteil 2026

Neue Regeln, klare Grenzen

14

16

## Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand

17

18

## Wirtschaftsplanung

Horizontbetrachtung 2026 bis 2035

29

30

## Sei dabei beim Schollenfest

30. August 2026: „Alles auf Anfang“

## Weihnachtszauber in der Freien Scholle

auf dem Marie-Schlei-Platz

## Bohneneintopf und Glühwein

in der Siedlung Alt-Wittenau / Hermsdorfer Straße

## 23. Großer Schollentrödelmarkt

3. Mai 2026, von 9:00 bis 15:00 Uhr

## Katastrophenschutz in Berlin

Auch ein Thema bei der „Freien Scholle“

## Frühlingserwachen im Tegler Forst und am Tegler Fließ

Einladung zu Wanderungen durch Berlins grüne Oasen

## Vorankündigung der Ordentlichen Vertreterversammlung 2026

## Große Modernisierung im Schollenhof

Die Genossenschaft will ihre historischen Wohnungen gründlich sanieren

## Anonyme Anfrage

per E-Mail an den Vorstand am 26.02.2026

31

## Ergebnisse der Klausurtagung

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Die Grundsätze der Wohnungsvergabe            | 20 |
| Wer bekommt Garage, Stellplatz oder Garten?   | 23 |
| Nutzungsgebührenkonzept der Baugenossenschaft | 24 |
| Interview mit Vorstandsmitglied Ronald Stahn  | 26 |

# Sehr geehrte Schollanerinnen und Schollaner, liebe Freunde der „Freien Scholle“ eG,

**die einleitenden Worte zur aktuellen Ausgabe unseres Mitteilungsblattes verfassen wir als Vorstandsteam – mit dem Blick aus dem Schollenbüro – zu einer Zeit, in der die „weiße Pracht“ des Winters vergangen ist und nun der „graue Regenschleier“ unseren Alltag prägt.**

Auch in den ersten Wochen des Jahres 2026 gab es zahlreiche Themen und Termine, über die wir Sie in dieser Ausgabe informieren möchten. Vom Beirat gibt es Neuigkeiten, bevorstehende Veranstaltungen wollen wir erwähnen, wir blicken zurück auf den Dezember und informieren Sie über Entwicklungen aus der Schollen-Verwaltung.

Besonderes Augenmerk gilt den Ergebnissen der Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat. Das Konzept für Nutzungsgebühren sowie die Vergabeordnung – erstmals auch für Garagen und Gärten – haben wir für Sie zusammengestellt, zwei zentrale Säulen unserer Baugenossenschaft

Das Jahr 2026 markiert den Auftakt zu einer umfassenden Sanierungsplanung unseres Wohnungsbestandes. In der Rosentreterpromenade sind mit dem Tauwetter die ersten Arbeiten – Hecken- und Rodungs-

arbeiten zur Vorbereitung der Außenbereiche – nahezu abgeschlossen. Insgesamt werden acht Dächer bis Mitte 2027 saniert, ein Großprojekt für die „Freie Scholle“.

Ein weiteres bedeutendes Projekt möchten wir Ihnen vorstellen: Die Modernisierung des historischen Schollenhofs mit seinen 121 denkmalgeschützten Wohneinheiten. Wie der aktuelle Stand ist und welche Pläne wir verfolgen, erfahren Sie im Gespräch mit Vorstandsmitglied Ronald Stahn auf den nächsten Seiten.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Ausgabe wissenswerte Informationen und einen anschaulichen Ausblick auf die kommenden Projekte Ihrer „Freien Scholle“ eG zu bieten.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und Entdecken dieser Ausgabe. Genießen Sie die Frühlingszeit und die länger werdenden Tage, bleiben Sie der „Freien Scholle“ eG gewogen.

Ihr Vorstandsteam der Baugenossenschaft



# Ein Dank an alle engagierten Akteure im Jubiläumsjahr 2025



## Gemeinschaftlicher Rückblick auf ein unvergessliches Jahr voller Engagement, Tradition und Zukunftsblick

Im Jahr 2025 feierte die „Freie Scholle“ eG ein ganz besonderes Jubiläum: 130 Jahre genossenschaftliches Wohnen, Miteinander und nachhaltiges Engagement.



Dieses bedeutende Ereignis wurde nicht nur mit zahlreichen Veranstaltungen und Aktionen begangen, sondern vor allem von den vielen Akteuren getragen, die das Jubiläumsjahr zu etwas ganz Besonderem gemacht haben.

Der Blick in die Mitteilungsblätter der Baugenossenschaft zeigt, wie vielfältig und lebendig das Jubiläumsjahr gestaltet wurde. Ein Höhepunkt sollte unser großes Schollenfest werden, leider hatte bekannter-

maßen eine ausgeprägte Sturmfront etwas dagegen. Dennoch haben verschiedene Akteure viele „Schollenfestideen“ retten können.

Auch die Kultur kam nicht zu kurz: Verschiedene Ausstellungen, Vortragsabende und Musikveranstaltungen erinnerten an die bewegte Geschichte der „Freien Scholle“.

**Besonders hervorzuheben sind die vielen engagierten Mitglieder des Beirates, die sich im Rahmen der Organisation von gemeinschaftlichen Aktivitäten eingebracht haben. Sie alle sind das Herz der Genossenschaft und beweisen, dass die „Freie Scholle“ weit mehr ist als nur Wohnraum – sie ist eine lebendige Gemeinschaft.**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der „Freien Scholle“ eG betonten in ihrem Dank an alle Unterstützerinnen und Unterstützer, dass das Jubiläum ohne das Engagement der Mitglieder, ehrenamtlichen Helfer und Kooperationspartner nicht möglich gewesen wäre. „Das Miteinander und die Solidarität, die unsere Genossenschaft seit 130 Jahren prägen, sind durch das Jubiläumsjahr noch einmal deutlich spürbar geworden“, so der Vorstandssprecher Stephan Greiner-Petter

**Die „Freie Scholle“ eG bedankt sich herzlich bei allen, die das Jubiläumsjahr 2025 mit Leben gefüllt haben und freut sich auf viele weitere Jahre des Zusammenhalts.**



# Sei dabei beim Schollenfest

30. August 2026: „Alles auf Anfang“

**2025 musste das Schollenfest pausieren. 2026 starten wir neu. Daher unser Motto: „Alles auf Anfang“**

Unterstützt uns und werdet aktiver Teil unseres Festzuges am 30. August 2026. Macht mit eurer Idee den Festzug größer und bunter.

## Mit der richtigen Idee zum Ziel ...

Es gibt zwei Möglichkeiten, mitzuwirken: als Fußgruppe oder mit einem LKW.



Eine Fußgruppe eignet sich besonders für Erstteilnehmer mit schönen Verkleidungen und einer coolen oder lustigen Idee. Der Aufwand für die Vorbereitungen ist verhältnismäßig klein und besonders für Kinder gut geeignet. Hier kann das letzte Faschingskostüm noch einmal getragen werden oder man stöbert im Kostümfundus auf dem Beiratsboden. Gerne stellen wir hier einen Kontakt her.

Es muss lediglich ein Mottoschild entworfen werden, dass eure Gruppe mit dem Motto präsentiert und in Verbindung bringt. Fertige Rohlingen befinden sich im Bestand des Beirates und können bei Bedarf ausgehändigt werden.

Die LKW-Gruppe hat deutlich mehr Aufwand, da nicht nur jeder Einzelne präsentiert werden muss, sondern auch der LKW der Gruppenidee entsprechend dem Motto angepasst werden. Ihr könnt auch hier eurer Fantasie freien Lauf lassen. Entsprechende Schilder zum Bemalen stehen für fast alle LKWs zur Verfügung. Eine LKW-Gruppe besteht außerdem aus vielen Leuten vor und hinter dem Fahrzeug. Der LKW muss nicht selbst von euch organisiert werden. Er wird zur Verfügung gestellt und kann in der Regel ab dem Schollenfest-Freitag von euch für den Festzug vorbereitet werden.



**Wer sich jetzt noch unsicher ist oder Fragen hat, kann sich gerne unter der folgenden Email Adresse melden: [festzug@schollenfest.de](mailto:festzug@schollenfest.de)**

Weitere Informationen erhaltet ihr auch auf unserer Webseite [www.schollenfest.de](http://www.schollenfest.de). Auch dort könnt ihr eure Fragen übermitteln oder euch direkt für die Teilnahme anmelden.

Wir freuen uns auf eure Fragen und Anmeldungen!

[festzug@schollenfest.de](mailto:festzug@schollenfest.de)  
[www.schollenfest.de](http://www.schollenfest.de)

**Kerstin Peetsch**  
für den Beirat der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG!

Informationen unter



# Alle Jahre wieder ...

## Weihnachtsbasar in der Siedlung Alt-Wittenau / Hermsdorfer Straße

Am 5. Dezember 2025 ab 16 Uhr wurde es in unserer Siedlung vorweihnachtlich. Unser jährlicher Weihnachtsbasar lockte wieder kleine und große Besucherinnen und Besucher an. Anne Stein, unsere Beirätin, hat es sogar geschafft, den Bläserchor der evangelischen Gemeinde in diesem Jahr für einen Freitag zu gewinnen, so dass alle schon in entspannter Wochenendstimmung waren.

Es wurden frische Waffeln, Kinderpunsch, Glühwein und Bratwurst angeboten. Auch konnten wieder Weihnachtsschmuck sowie selbstgemachte Marmeladen für eine Spende erstanden werden.



Dieses Jahr schaute sogar der Nikolaus höchstpersönlich vorbei und überraschte die Kinder mit kleinen Gaben. Viele der Kinder trugen ein Gedicht vor oder sangen ein Weihnachtslied. Das war sehr schön!

Um 18 Uhr stimmte der Bläserchor der evangelischen Gemeinde seine Instrumente und erfreute uns mit vielen Weihnachtsliedern. Für 2026 werden wir uns überlegen, in welcher Form wir Texte zur Verfügung stellen, damit wir die Bläser gesanglich noch besser unterstützen können.

Anschließend fanden die letzten Bratwürste und letzten Tropfen Glühwein ihren Weg in hungrige und durstige Mäuler.

Danke an alle helfenden Hände – vor allen Dingen an unsere neuen hilfsbereiten Nachbarn.

**Bettina Deutschmann**  
aus der Siedlung Alt-Wittenau



# Weihnachtszauber in der „Freien Scholle“ auf dem Marie-Schlei-Platz

**Nach mehreren Jahren des Wartens war es am 6. Dezember 2025 endlich so weit: Auf dem Marie-Schlei-Platz fand nach langer Zeit wieder ein Weihnachtsmarkt statt.**

Bereits in den Jahren 2021 und 2023 war er fertig geplant und organisiert, musste aber pandemiebedingt und aufgrund der hohen Sicherheitsauflagen immer wieder abgesagt werden. Umso größer war nun die Freude, dass der Weihnachtsmarkt im Jubiläumsjahr 130 Jahre „Freie Scholle“ endlich stattfinden konnte und gleich auf Anhieb zu einem stimmungsvollen Höhepunkt der Adventszeit wurde.

**Schon beim Betreten des festlich geschmückten**

**Platzes war die besondere Atmosphäre zu spüren**

Lichterketten funkelten zwischen den alten Bäumen, der Duft von Bratwürsten und leckerem Glühwein lag in der Luft. Von einem der Stände erklangen zudem weihnachtliche Melodien. Viele Baugenossen, Nachbarn und Freunde nutzten die Gelegenheit, gemeinsam zu plaudern, zu lachen und sich auf die bevorstehenden Festtage einzustimmen.

An den liebevoll hergerichteten Verkaufsständen präsentierten kreative Köpfe aus der Baugenossenschaft ihr handwerkliches Geschick.

Es gab Lebkuchen, Marmeladen, Honig, Gestecke in den verschiedensten Formen, Kerzen, Selbstgestricktes, Patchworkdecken, Holzarbeiten, Gemaltes und so vieles mehr, alles selbstgemachte Unikate. Viele Besucher schätzten gerade diesen persönlichen Charakter der Veranstaltung: Hier trafen keine unbekannten Verkäufer und Käufer aufeinander, sondern bekannte Gesichter, oft langjährige Nachbarn.

Auch für die kleinen Besucher gab es auf dem Weihnachtsmarkt einen Höhepunkt, so kam der Nikolaus mit einem Sack voller kleiner Überraschungen vorbei und entlockte den Kindern kleine Weihnachtsgedichte und weihnachtliche Kinderlieder.

Am Ende des Tages waren wir sichtlich zufrieden. Es war ein wunderbarer Nachmittag, der uns allen gezeigt hat, wie schön Gemeinschaft sein kann. Viele Standbetreiber und Besucher äußerten den Wunsch, dass aus diesem gelungenen Auftakt eine feste Tradition in der „Freien Scholle“ wird.

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Teilnehmern, bei den ehrenamtlichen Helfern des Beirates, bei unserem „Nikolaus“ Jürgen Hochschild, beim Krankentransport Allgaier für die sanitätsdienstliche Unterstützung und bei Tobias Machost und seinem Team für das Catering.

**Daniel Reichstein und Silke Oppermann  
für den Beirat der „Freien Scholle“**





## Willkommen-2026-Glühwein

Im Allmendeweg wurde nach einer Pause eine Tradition fortgesetzt. Am 3. Januar trafen sich rund fünfzig neue und alte Nachbarn zum gemütlichen Glühwein trinken im hinteren Teil des Allmendeweg.

Bei bestem Winterwetter, Frau Holle schüttelte ordentlich ihre Kissen aus, wurde das neue Jahr begrüßt. An der Feuertonne wurde Stockbrot gebacken, sich gewärmt und Pläne für das neue Jahr geschmiedet. Wir haben uns sehr gefreut, dass so viele Nachbarn vorbeigeschaut haben und freuen uns schon auf das nächste Mal.

Annika Spieretzke & Kerstin Peetsch



## Bohneneintopf und Glühwein

in der Siedlung Alt-Wittenau / Hermsdorfer Straße 2026



Am ersten Sonntag des neuen Jahres um 12 Uhr trafen sich ein paar Nachbarinnen und Nachbarn zum traditionellen Bohneneintopfessen und Glühwein trinken bei schönstem Winterwetter inklusive Schnee. Wir hatten auch zwei Überraschungsgäste – danke für Ihren/ Euren Besuch – Sie sind immer sehr willkommene Gäste!



trotzdem kommen, um sich mit uns zu unterhalten und auf das neue Jahr anzustoßen.

Dieses Jahr wurde uns sogar die Zukunft vorhergesagt. Für uns alle wird es ein gutes Jahr 2026

**Bettina Deutschmann**  
aus der Siedlung Alt-Wittenau

Wer (noch) nicht weiß, was da stattfindet, dem sei es kurz erklärt: Jeder bringt seine „eigene“ Suppe – also Bohneneintopf in jeglicher Variation – mit, alles kommt zusammen in einen Topf, wird über dem Feuer warmgehalten und vermischt. Anschließend kommt es in die Schalen und Teller. Wer das nicht mag, darf



# Maifest

am 2. Mai 2026 auf der  
„Festwiese“ im Schollenhof

**Liebe Baugenossen,  
liebe Schollaner, liebe Nachbarn,**

wieder möchten wir uns gemeinsam auf den Trödelmarkt einstimmen. Dazu laden wir euch ganz herzlich zum kleinen Maifest im Schollenhof ein.

Am Samstag, den 02.05.2026 freuen wir uns ab 17:00 Uhr auf eine gemütliche und gesellige Runde im Schol-

lenhof. Nutzt hierbei die Gelegenheit, mit euren Nachbarn ins Gespräch zu kommen sowie alte Bekanntschaften aufzufrischen.

Freut euch auf stimmungsvolle Klänge vom Band, eine Hüpfburg für die Kinder, zahlreiche Sitzmöglichkeiten sowie ein umfangreiches Verpflegungsangebot. Wie bereits im letzten Jahr stehen unter anderem ein Bierwagen mit leckerer Erdbeerbowle sowie der Grillstand für euch bereit.

Wir freuen uns auf ein Wiedersehen in entspannter und angenehmer Atmosphäre.

**Mit baugenossenschaftlichen Grüßen  
Der Beirat der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ eG**

## 23. Großer Schollentrödelmarkt

3. Mai 2026, von 9:00 bis 15:00 Uhr

**Der Trödelmarkt findet traditionell in der Siedlung Tegel statt. In folgenden Straßen kann von den dort wohnenden Baugenossen getrödeln werden: Schollenhof, Allmendeweg, Freilandweg, Schollenweg, Moorweg, Marie-Schlei-Platz, Egidystraße Steilpfad und Moränenweg.**

Die Standplätze im Schollenhof sind den Bewohnern des Schollenhofes, des Talsandwegs, sowie der Siedlungen Lübars, Rosentreterpromenade, Alt-Wittenau, Lilienthals Hofgarten und Ziekowstraße vorbehalten.

Auch in diesem Jahr erheben wir wieder eine Standgebühr in Höhe von 10,00 €. Infos hierzu erhaltet ihr nach eurer Anmeldung per E-Mail.

Darüber hinaus freuen wir uns über weitere freiwillige Spenden der Trödelstandbetreiber der restlichen Siedlung, die genau wie die Standgebühr der traditionellen Kinderbusfahrt

zugutekommen. Unser Organisationsteam wird, durch entsprechende Westen deutlich gekennzeichnet, sammeln kommen.

- Anmeldungen nur für den zentralen Markt im Schollenhof bitte vom 04.04.26 (ab 9:00 Uhr) bis zum 16.04.26 (bis 21:00 Uhr) auf der Webseite des Beirates freiescholle.info oder notfalls ersatzweise telefonisch unter +49(30) 555 757 02.
- „Wunsch-Standplätze“ können nur begrenzt bei den Bewohnern des Schollenhofes berücksichtigt werden.
- Der Aufbau ist am Veranstaltungstag frühestens ab 8:00 Uhr möglich!
- Standbetreiber, die außerhalb des Schollenhofes in den oben genannten Straßen trödeln werden, brauchen sich nicht anzumelden.

Im Schollenhof wird es wieder ein buntes Verpflegungsangebot geben, so werden ein Bratwurst-Grill und ein Bierwagen die Gäste empfangen. Auch Sitzmöglichkeiten sind dort vorhanden.

**Mit baugenossenschaftlichen Grüßen  
Der Beirat der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ eG**



Informationen unter



# WIR SATTELN WIEDER AUF!

Unsere große Sternfahrt geht in die fünfte Runde zur Trabrennbahn Mariendorf!

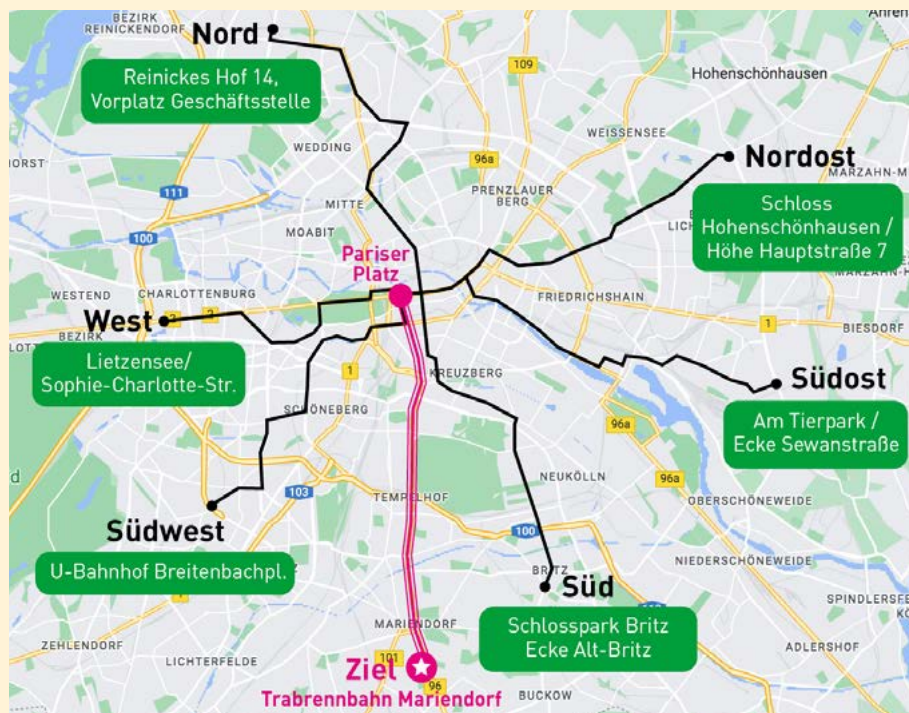
Auch in diesem Jahr setzen wir wieder ein Zeichen für eine lebenswerte und solidarische Stadt – mit starken Botschaften, grünen Trikots, eigener Polizei-Eskorte und viel guter Laune!

Von sechs Startpunkten aus fahren wir in Gruppen zur großen Kundgebung am Brandenburger Tor. Von dort aus geht's gemeinsam mit unseren Drahteseln zum stimmungsvollen Abschluss-Fest auf der Trabrennbahn Mariendorf. Also: Schwing dich in den Sattel und sei mit uns am Start!

## Ein buntes Programm erwartet dich:

- Eine Runde im Doppel-Sulky
- Pony-Reiten und Stallbesichtigung
- Kinderschminken und Hüpfburg
- Leckeres Essen und Trinken
- Und vieles mehr

Sei bei Berlins schönster Mitfahrgelegenheit dabei und freu dich auf einen sommerlichen Tag im Sattel mit tollem Gemeinschaftsgefühl!



QR-Code scannen und die Routen im Detail ansehen:



Nord

West

Südwest

Süd

Südost

Nordost

Finale Route

Anmeldung mit Mitteilung der Konfektionsgröße und dem gewünschten Startpunkt bis zum 15.05.2026 unter:

[sternfahrt@freiescholle.de](mailto:sternfahrt@freiescholle.de)

# Katastrophenschutz in Berlin

Auch ein Thema bei der „Freien Scholle“

**Bund und Länder sind aufgefordert, Programme zum Schutz der Bevölkerung in Katastrophensituationen zu entwickeln und aufzustellen, um in Notfällen schnelle Hilfe ermöglichen zu können.**

Unter Katastrophen sind großflächige, länger andauernde Notsituationen zu verstehen, wie z.B. Unwetter, Feuer, Hochwasser, Chemieunfälle, überdimensionale Bombenfunde, sowie auch weitreichende Wasser-, Strom- und Gasausfälle.

In Berlin gibt es in jedem Bezirk einen Katastrophenschutz-Beauftragten, der sich um die o.g. Schutzvorkehrungen sowohl im Vorfeld, als auch im Katastrophenfall kümmert.

## „Leuchttürme“ in öffentlichen Gebäuden

Für die flächendeckende Versorgung wurden bereits Stationen in gut erreichbaren öffentlichen Gebäuden eingerichtet und nennen sich **LEUCHTTÜRME**. Der Haupt-Leuchtturm in Reinickendorf befindet sich im Rathaus, andere in der Humboldtbibliothek, in Kirchen usw. Sie sind im Notfall von ca. 30 Mitarbeitern des Bezirksamtes besetzt und verfügen unter anderem auch über medizinisches Personal.

Zur Unterstützung dieser **LEUCHTTÜRME**, sowie Feuerwehr, Polizei und Rettungsdiensten gibt es des Weiteren kleinere Stationen, sog. Katastrophenschutz-Informationspunkte (Kat-I), die von Ehrenamtlichen betreut werden. Es sind in Berlin dezentrale, fußläufig erreichbare Anlaufstellen für Bürger in Krisenfällen (z.B. Stromausfall), die Informationen zur Lage von den Leuchttürmen bekommen und den Bürgern bereitstellen. Sie ergänzen somit die 20 zentralen Katastrophenschutz- **LEUCHTTÜRME**.

Im Notfall erhalten die Kat.I von der Leitstelle verlässliche Informationen über die Art der Katastrophe, ggf. das Ausmaß und die Dauer, stehen für Fragen der betroffenen Bürger zur Verfügung und können bei medizinischen oder anderen lebensnotwendigen Problemen vermitteln und organisieren. Oberstes Ziel ist es, Ängste und Panik zu vermeiden, indem es in nächster Nähe Ansprechpartner gibt, die hilfreich zur Seite stehen.



## Katastrophenschutz-Informationspunkt

Im Januar 2025 wurde durch eine Gruppe von zehn Schollanern ein Katastrophenschutz-Informationspunkt in den Räumen der AWO „Freie Scholle“ am Waidmannsluster Damm 79 gegründet. Die Station befindet sich derzeit noch im Aufbau, hat aber bereits klare Vorstellungen für die Arbeit entwickelt. So sollen Informationen im Vorfeld zu persönlichen Vorsorgemaßnahmen, Sensibilisierung der Thematik zur Vermeidung von Angst und Panik, Fragen zur Notfallvorsorge durch Bevorratung mit Lebensmitteln und sinnvollen Gegenständen wie z.B. Notfallradios, Ersatz Koch- und Heizmöglichkeiten, Informationen über Standorte von Notfallbrunnen usw. Themen sein.

Ergänzend ist ein bereits 2022 gegründeter Verein von haupt- und ehrenamtlichen Personen aus den Bereich Katastrophen- und Zivilschutz, der Feuerwehr dem THW, dem Rettungsdienst und Verwaltungsmitarbeitern mit Aufgaben im Bereich von Menschen mit Behinderung zu nennen. Zudem Programmierer, Pflege-spezialisten und ärztliche Fachberater.

**Ronald Stahn, Renate Lach, Jutta Schebsdat**

Auf einer digitalen Plattform sollten sich alle Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen registrieren und ihre individuellen Gesundheitsinformationen hinterlegen, damit die verifizierten Behörden einen Überblick über den evtl. Bedarf (z.B. Atemgeräte usw.) und Hilfsnotwendigkeiten bekommen.

**Nähere Infos dazu unter [www.notfallregister.eu](http://www.notfallregister.eu)**



# Wissenswertes aus dem Garten



**Liebe Nachbarn, in unserer Reihe „Wissenswertes aus dem Garten“ geht es heute um die Frühjahrs-  
pflege. Genau gesagt um den Zeitpunkt, an dem  
die vertrockneten Stengel der vergangenen Som-  
merblüte optimalerweise entfernt werden.**

## Rückschnitt im Herbst

Emsige Nachbarn schneiden verblühte Stengel bereits im Herbst ab. Idealerweise werden diese dann zerkleinert zum Mulchen genutzt oder kommen auf den Kompost. Alles andere wäre sehr schade. Vertrocknete Pflanzenteile sind reine Biomasse und besser als jeder gekaufte Dünger. Eine Multschicht hält außerdem auch den Boden feucht und dämmt Unkraut ein. Wer einen Kompost aktiv betreibt, muss weniger Erde im Baumarkt kaufen und schleppt z.B. auch weniger Trauermü-



cken ein, die möglicherweise von dort kommen. Komposterde ist allerbesten Dünger. Samen von Wildkräutern gehen in einem Schnellkomposter mit kaputt, da dort mehr Hitze entwickelt wird.

## Rückschnitt im Frühjahr

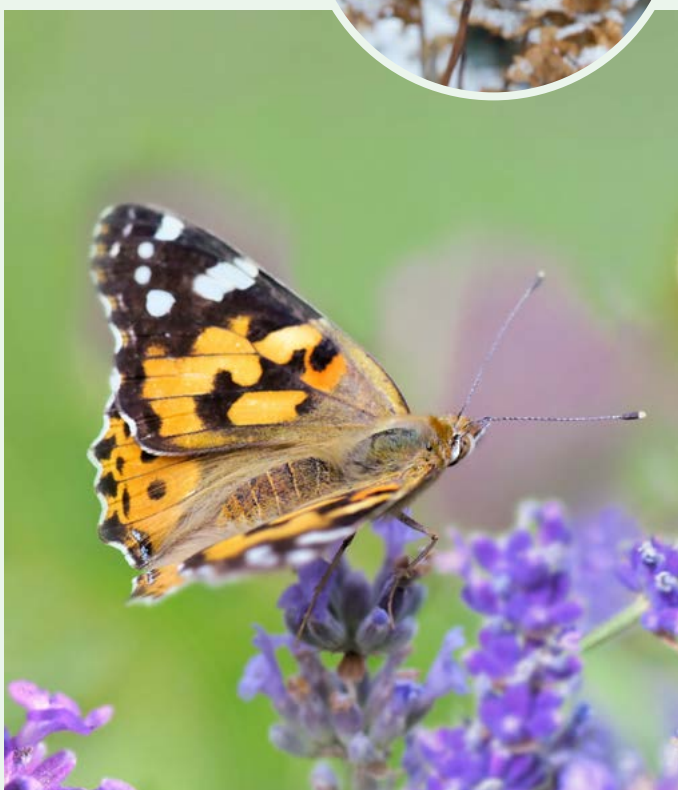
In naturnahen Gärten sehen Sie vertrocknete Stengel bis ins Frühjahr stehen. Verschiedene Pflanzen vertrocknen optisch sogar recht hübsch, sodass es auch im Winter immernoch nach Garten aussieht. Vor allem, wenn der Schnee dann weiße Hüthen auf die Fette Henne oder die Sonnenblume legt. Das ist zugegeben aber auch Geschmackssache. Einige Gärtner empfinden es eher als unordentlich. Es gibt aber einen guten anderen Grund, die Stengel über Winter stehen zu lassen. An allen Pflanzenteilen, und auch an trockenem Material auf dem Boden, nisten alle Arten von Insekten. Deren Fortbestand sichern Sie also mit der Entscheidung, der Bequemlichkeit zu frönen und die Stengel noch nicht abzuschneiden und wegzuharken. Wenn



## Termine 2026

- ✕ **Sonntag, 26. April: Pflanzaktion**  
Pflanzung und Austausch ab 14:00 Uhr
- ✕ **Samstag, 30. Mai: Kultur im PikoPark**  
Konzert u. Kultur ab 14:00 Uhr
- ✕ **Mittwoch, 10. Juni: Offene Tür zum PikoPark**  
Fragen, Infos und Gespräche  
von 16:00 – 18:00 Uhr
- ✕ **Mittwoch, 09. September: Müllsammelaktion**  
Treffpunkt Schollenhof um 16:00 Uhr
- ✕ **Sonntag, 27. September:**  
**Saatgut- u. Pflanzentauschbörse**  
14:00 – 16:00 Uhr im PikoPark

Der PikoPark befindet sich mittig im Schollenhof.



es im Frühjahr endlich wieder warm wird, schlüpfen nach und nach die verschiedenen Larven und Krabbeltierchen (z.B. auch Marienkäfer, die wir alle so lieben). Je nach Witterung kann das auch bis in den Mai gehen.

Wir gärtnern auch alle selbst und so wissen wir, dass es einem manchmal schon ab März in den Fingern kribbelt. Der Garten sieht dann sehr grau aus und man hat große Lust, sich draußen wieder zu bewegen. Für die Insekten ist es aber am besten, wenn Sie alles Abgestorbene so lange wie möglich stehen- und liegenlassen. Vielleicht gibt es ja vorher schon andere Arbeiten, die Sie erledigen können (Holzhacken, Beschneiden, neue Anlagen planen und anlegen, Saatgut ausbringen und pflegen, etc.).

### Lassen Sie es langsam angehen

Einige Pflanzen schauen früh schon unten aus der Erde. Man hört immer wieder das Argument, dass sie sich über Licht freuen. Wenn Sie die alten Stängel also entfernen, sobald das neue Grün unten hervorschaut, stärken Sie die frische Pflanze. Wenn Sie es aber schaffen, noch abzuwarten, wird die Pflanze das später im Jahr ganz leicht auch wieder ausgleichen. Ihr gutes Vorhaben, die Insektenwelt zu unterstützen, sollte am besten bis zum Ende durchgezogen werden. Wenn Sie beim Aufräumen die Marienkäfer aufscheuchen, war es noch zu früh.

Im Zweifelsfall ist es besser, alles schon im Herbst zu entfernen, als zu früh im Frühjahr die Insekten durch Aufräumen zu gefährden. Es macht auch kaum einen Unterschied, entfernte Pflanzenzeile in einer Gartenecke zu lagern statt sie zu schreddern, denn das Mikroklima ist in jeder Gartenecke anders. Das beeinflusst die Larven und viele Insekten legen ihre Eier auch direkt an der richtigen Futterpflanze ab. Wir plädieren daher dafür, es im Frühling eher langsam angehen zu lassen und stattdessen einfach die Tulpenblüte zu genießen. Die Artenvielfalt wird es Ihnen im Sommer sehr danken.

Herzliche Grüße,  
Ihre AG Artenvielfalt



## Gartenabfälle kompostieren

### natürlich recyceln im eigenen Garten

Das Kompostieren von Gartenabfällen ist eine einfache und nachhaltige Methode, organische Reste sinnvoll zu verwerten. Statt Schnittgut, Laub oder verwelkte Pflanzen zu entsorgen, können sie in wertvollen Humus verwandelt werden – einen natürlichen Dünger, der den Boden verbessert und Pflanzen stärkt.

### Vorteile für Umwelt und Garten

Durch Kompostieren werden natürliche Kreisläufe unterstützt. Der entstehende Humus verbessert die Bodenstruktur, fördert das Bodenleben und erhöht die Wasserspeicherfähigkeit. Gleichzeitig reduziert sich der Bedarf an künstlichen Düngemitteln.

Wer seine Gartenabfälle kompostiert leistet einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz – direkt vor der eigenen Haustür.



Ihre Fragen können Sie uns gerne  
zusenden an unsere neue Mailadresse:

[ag.artenvielfalt@gmail.com](mailto:ag.artenvielfalt@gmail.com)

Oder Sie machen immer mittwochs  
um 16:00 Uhr einen kleinen BoxenStop  
im PikoPark mit uns.





# Frühlingserwachen im Tegler Forst und am Tegler Fließ

Einladung zu Wanderungen durch Berlins grüne Oasen

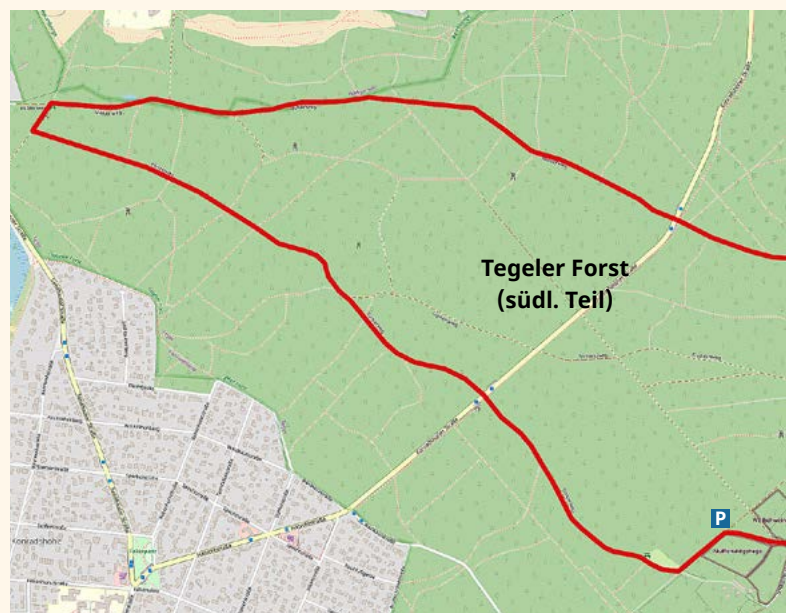
Wenn die ersten Sonnenstrahlen des Frühlings den Boden erwärmen und die Natur zu neuem Leben erwacht, bietet der Tegler Forst im Norden Berlins ein ganz besonderes Erlebnis. Frisches Grün überzieht die Wälder, Vogelgesang begleitet jeden Schritt und der Duft von feuchter Erde liegt in der Luft. Wer Ruhe und Erholung sucht, findet hier den perfekten Ausgangspunkt für ausgedehnte Wanderungen.



## Tegler Forst

Der Tegler Forst erstreckt sich über weite Flächen und lädt sowohl zu kurzen Spaziergängen als auch zu längeren Touren ein. Alte Eichen und Kiefern säumen die breiten Wege, während kleine Pfade tief in das Herz des Waldes führen. Besonders im Frühling lohnt sich ein Besuch, denn überall sprießen wilde Blumen und die Tierwelt wird wieder aktiv. Familien, Naturfreunde und Erholungssuchende entdecken hier eine Landschaft, die zum Verweilen und Staunen einlädt.

**2169**  
**Hektar**

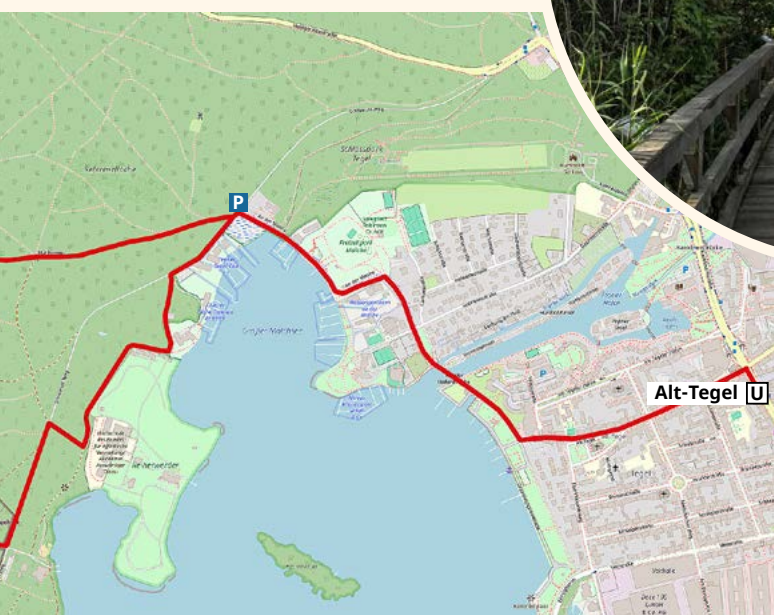


### Tegler Fließ

Entlang des Tegler Fließes, einem sanft mäandern- den Bach, entfaltet sich die Vielfalt der heimischen Flora und Fauna. Die Wanderwege am Ufer eignen sich ideal für gemütliche Spaziergänge oder ausgiebige Touren mit dem Rad. Unterwegs trifft man auf verwunschene Lichtungen, seltene Pflanzenarten und vielleicht sogar den einen oder anderen Eisvogel. Die frische Frühlingsluft, das klare Wasser und das leise Plätschern des Fließes machen jeden Ausflug zu einem besonderen Erlebnis.



Ob alleine, mit Freunden oder der Familie – der Frühling ist die perfekte Jahreszeit, um den Tegler Forst und das Tegler Fließ zu erkunden. Packen Sie einen kleinen Picknickkorb, schnüren Sie die Wanderschuhe und lassen Sie sich von der Schönheit der Berliner Wälder verzaubern. Die Natur wartet darauf, entdeckt zu werden!



Die vorgeschlagenen  
Wanderrou-  
ten  
haben jeweils eine  
Länge von etwa  
10 Kilometern.

## Neue Regeln, klare Grenzen

# Untervermietung nach dem BGH Urteil 2026

Das aktuelle Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28. Januar 2026 (Az. VIII ZR 228/23) stellt einen Wendepunkt im deutschen Wohnraummietrecht dar und beendet eine jahrelange Praxis, in der Mieter erhebliche Gewinne durch Untervermietung erzielen konnten – oftmals weit über ihren eigenen Mietkosten.

Für Vermieter und Wohnungsunternehmen, besonders in angespannten Märkten wie Berlin, eröffnet die Entscheidung neue Möglichkeiten zur Bestandskontrolle und zur Eindämmung missbräuchlicher Untervermietung. Wir als Baugenossenschaft sind auch nicht „Frei davon“, wie wir unlängst feststellen mussten.



In der Praxis nutzten jedoch zahlreiche Mieter diese Großzügigkeit, um Wohnungen gewinnorientiert unterzuvermieten. Unter dem Deckmantel eines „berechtigten Interesses“ wurden Wohnungen teil- oder vollmöbliert zu Preisen untervermietet, die bis zu 100 % über der eigenen Miete lagen. Gerade in Metropolregionen wie Berlin führte dies zu:

- massiver Zweckentfremdung von Wohnraum,
- teils professionellen Untervermietungsmodellen,
- einer weiteren Verknappung bezahlbaren Wohnraums.

### Rechtslage und ihre missbräuchliche Nutzung

Wer untervermietet bzw. den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen will, braucht die Genehmigung des Vermieters, so sagt es die Rechtsprechung. Der Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungs-erlaubnis ergibt sich aus § 553 Abs. 1 BGB. Das hierfür erforderliche „berechtignte Interesse“ wurde über Jahrzehnte weit ausgelegt, um den Mieterschutz zu stärken. Gründe wie Auslandsaufenthalte, Trennungen oder finanzielle Veränderungen galten nahezu automatisch als ausreichend.

### Kernaussagen des BGH: Gewinnerzielung ist kein berechtigtes Interesse

Der BGH stellt klar: Untervermietung soll Mietern ermöglichen, „die Wohnung trotz geänderter Lebensumstände zu erhalten“, nicht aber eine Einnahmequelle auf Kosten des Eigentümers zu schaffen.

### Was darf verlangt werden?

Der Untermieter darf höchstens so viel zahlen, wie dem Hauptmieter selbst an wohnungsbezogenen Kosten entsteht:

- Nettokaltmiete
- umlagefähige Betriebskosten
- angemessene Kosten für bereitgestellte Leistungen (Strom, Internet, GEZ)
- realistischer Möblierungszuschlag basierend auf Zeitwert und Abnutzung

Ein Möblierungszuschlag darf nicht als Vorwand zur Gewinnmaximierung genutzt werden. Ein angemessener Zuschlag orientiert sich am tatsächlichen Zeitwert und der Abnutzung. Als Faustformel gilt in der Praxis oft die Zwei-Prozent-Regel.

Überschreitet die verlangte Untermiete diese Kosten, liegt eine Gewinnerzielungsabsicht vor – und das berechnete Interesse entfällt.



### Risiken für Eigentümer bei Zweckentfremdung

In Städten wie Berlin oder Hamburg drohen bei Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot Bußgelder bis 500.000 Euro. Das BGH Urteil gibt Vermietern nun ein wirksames zivilrechtliches Instrument an die Hand, um gewinnorientierte Untervermietung frühzeitig zu unterbinden.

### Konsequenzen und Handlungsmöglichkeiten

#### für die „Freie Scholle“

Für die „Freie Scholle“ ergeben sich künftig klare Möglichkeiten und neue Standards in der Verwaltungspraxis:

**a) Erweiterter Auskunftsanspruch,** bei Untervermietungsanfragen können wir künftig vollständige Angaben und Belege verlangen, darunter:

- Name des Untermieters,
- Dauer der Untervermietung,
- genaue Miethöhe,
- detaillierte Kostenaufstellung inklusive Möblierungsanteil

**b) Prüfung der Kostendeckung:** Liegt die verlangte Untermiete über den tatsächlichen Kosten, wird die Erlaubnis unter Hinweis auf das BGH Urteil verweigert.

**c) Kündigung bei unerlaubter und ggf. gewinnorientierter Untervermietung:** Vermietet ein Nutzer ohne Erlaubnis und erzielt ggf. dabei Gewinne, handelt es sich laut BGH um eine schwerwiegende



**Für unsere Nutzer gilt weiterhin:**  
**Untervermietung ist mit Genehmigung des Vorstandes, insbesondere kurzzeitig möglich.**  
**Eine Gewinnerzielung jedoch nicht!**

Pflichtverletzung. Nach einer Abmahnung ist eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB möglich.

### Fazit

Das Urteil schafft neue Rechtssicherheit und verhindert „Mietwucher bei Untervermietung“. Für die „Freie Scholle“ bedeutet dies, Schutz des Wohnraums vor Spekulationsmodellen und Schutz für den Untermieter. Die „Freie Scholle“ eG kann einen Untermietzuschlag verlangen. Ein Aufschlag von 10–20 % der Untermiete ist branchenüblich und dient dem Ausgleich erhöhter Abnutzung.

## Vorankündigung der Ordentlichen Vertreterversammlung 2026

Liebe Vertreter der Baugenossenschaft, als „Vorankündigung“ bittet der Aufsichtsrat um Beachtung, dass die diesjährige Vertreterversammlung unserer Baugenossenschaft am Mittwoch, den 10. Juni 2026 mit Beginn 18.00 Uhr in den Tegeler Seeterrassen stattfinden wird.

Auch in diesem Jahr wird neben der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2025 auch das Jahresergebnis unserer „Freien Scholle“ eG diskutiert und die Ergebnisverwendung beschlossen. Zudem stehen turnusmäßige Aufsichtsratswahlen an.



Bitte merken Sie sich den Termin vor, die Einladungen werden auf schriftlichem Weg rechtzeitig versenden.

**Detlef Ölkers für den Aufsichtsrat**

# Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand

## Die „Freie Scholle“ eG stellt sich den Herausforderungen der Zukunft

### Zwei Tage – viele Themen: Wie die Baugenossenschaft nachhaltige Strategien für kommende Jahre entwickelt

Am 09. und 10. Januar 2026 versammelten sich die Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ eG zu einer intensiven zweitägigen Klausurtagung. Ziel war es, gemeinsam die wichtigsten Herausforderungen für die kommenden Jahre zu identifizieren und Lösungen zu erarbeiten, die die Genossenschaft langfristig stärken.

Die Tagung wurde begleitet von Fachbeiträgen des Vorstandes und Empfehlungen der Berliner Senatsverwaltung, des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sowie des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).



### Die wichtigsten Themen der Tagung im Überblick

Die Tagesordnung bildete die Vielfalt der Aufgaben und Herausforderungen ab, die eine Baugenossenschaft heute beschäftigt. Diskutiert wurden unter anderem:

- Die **Gründung einer Stiftung für Gemeinschaftspflege**, um das soziale Miteinander und gemeinschaftliche Projekte nachhaltig zu fördern.
- Eine **Überarbeitung der Ehrenordnung** zur besseren Anerkennung ehrenamtlicher Arbeit.
- Die **Vorbereitung der Vertreterwahlen 2027** und die Sicherstellung größtmöglicher Transparenz.
- Eine **Satzungsänderung** zur Anpassung an neue gesetzliche und gesellschaftliche Anforderungen.
- Der **Instandhaltungs- und Sanierungsfahrplan** als zentrales Element für die Werterhaltung der Wohnhäuser unserer „Freien Scholle“ eG.
- Die **Umsetzung gesetzlicher Vorgaben bis 2030** nach der Berliner Bau-Verordnung, Themen des Klimaschutz und der energetischen Sanierung.
- Die **Weiterentwicklung des Nutzungsgebührenkonzepts**, um die Balance zwischen bezahlbarem Wohnen und wirtschaftlicher Stabilität zu halten.
- Eine **Ideenwerkstatt zur Stabilisierung des Eigenkapitals der Geschäftsanteile**
- Die **Förderung von Transparenz** und Information für Vertreterinnen Vertreter.
- Die **Modernisierung von Vorstandsstrukturen und Personalprozessen**, um die Genossenschaft zukunftsfähig zu machen.

### Wichtige Ergebnisse der Klausurtagung sind

Bestanteil der aktuellen Ausgabe des Mitteilungsblattes, die Vergabeordnung und das Nutzungsgebührenkonzept.

Die Nutzungsgebühren bilden die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft. Sie müssen regelmäßig überprüft und angepasst werden, damit die Wohnungen bezahlbar bleiben und gleichzeitig ausreichend Mittel



für Instandhaltung, Sanierung und soziale Projekte vorhanden sind. Sozial gestaffelte Gebührenmodelle wurden diskutiert, um unterschiedliche Lebenssituationen zu berücksichtigen.

Ein verbindlicher Fahrplan für die Auflösung des identifizierten Sanierungsstaus mit klaren Prioritäten und der frühzeitigen Sicherung von Finanzmitteln wurde erarbeitet. Hierbei spiegelte sich der vom Vorstand beschlossene und durch den Aufsichtsrat bestätigte Wirtschafts- und Erfolgsplan 2026 bis 2035 eine entscheidende Rolle. Das Vorstandsmitglied Ronald Stahn erläuterte u.a. für den Schollenhof das Sanierungskonzept, der direkte Beginn der Baumaßnahmen ist bereits 2027 geplant.

Die Vorbereitung der Vertreterwahlen 2027 sind ein wichtiger Meilenstein für die Mitbestimmung aller Mitglieder. Um die Wahlbeteiligung zu steigern und das Vertrauen zu stärken, wird eine transparente Informationspolitik verfolgt. Geplant sind regelmäßige Informationsveranstaltungen, digitale Plattformen und einfache Kommunikationswege für alle Mitglieder.

Die Empfehlungen und Erfahrungen aus den Verbänden BBU und GdW sowie der Berliner Senatsverwaltung bildeten die Grundlage der Diskussionen. Sie lieferten wertvolle Handlungsempfehlungen, Praxisbeispiele und rechtliche Hinweise, die von den Teilnehmenden direkt aufgegriffen und in die nächsten Schritte integriert wurden.

#### Fazit und Ausblick

Die Klausurtagung hat gezeigt: Die „Freie Scholle“ eG ist bereit, die Herausforderungen der kommenden Jahre aktiv anzugehen. Durch offene Diskussionen, den Austausch untereinander und das gemeinsame Erarbeiten von Lösungen wurde ein nachhaltiges Arbeitsprogramm verabschiedet. Die Genossenschaft setzt auf kontinuierliche Weiterentwicklung, Transparenz und Gemeinschaft – und sieht sich damit gut gerüstet für eine erfolgreiche Zukunft.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle noch einmal bei den Vorstandsmitgliedern Ronald Stahn und Stephan Greiner-Petter für die exzellente Vorbereitung und Impulse der Klausurtagung.

## Ergebnisse der Klausurtagung

# Die Grundsätze der Wohnungsvergabe bei der „Freie Scholle“ eG

Wie die Baugenossenschaft faire und soziale Vergabe garantiert

**Die „Freie Scholle“ genießt einen exzellenten Ruf – nicht zuletzt wegen ihres historischen Wohnungsbestands und ihrer einzigartigen Gemeinschaft. Doch wie werden die begehrten Genossenschaftswohnungen vergeben? Ein Blick auf die Grundsätze zeigt: Fairness und soziale Verantwortung stehen im Mittelpunkt.**

Wer eine Genossenschaftswohnung beziehen möchte, muss zunächst Mitglied der „Freie Scholle“ sein. Diese Voraussetzung gilt als Grundsatz. Für Nichtmitglieder gibt es separate Regelungen, die in eigenen Grundsätzen festgehalten sind.

Ein weiteres Kriterium: Wohnungsgesuche dürfen nur von Personen eingereicht werden, die mindestens 18 Jahre alt sind. Auch der Abschluss eines Dauernutzungsvertrages für eine Genossenschaftswohnung verlangt, dass das Mitglied volljährig und das Mitgliedschaftsverhältnis ungekündigt ist.

Um die vertraglichen Pflichten abzusichern, kann der Vorstand verlangen, dass bei geringen Einkünften eine Bürgschaft oder die Übernahme weiterer Pflichtanteile geleistet werden.

Jedes Gesuch wird sorgfältig geprüft, die Entscheidung bleibt letztlich beim Vorstand – im Sinne einer gerechten und sozial verantwortlichen Vergabe. So stellt die „Freie Scholle“ sicher, dass ihre Wohnungen nach klaren und transparenten Grundsätzen vergeben werden, die die Interessen der Gemeinschaft und des Einzelnen gleichermaßen schützen.



Bewerbungsprozess auf digitalem Weg

Wohnungsgesuche können ausschließlich über das Kontaktformular des Vermietungsportals eingereicht werden, und zwar über die Mitgliederplattform. Mündliche Bewerbungen werden nicht akzeptiert – Transparenz und Nachvollziehbarkeit sind somit gewährleistet. Über Wohnungsinformationen und anstehende Angebote werden die registrierten Mitglieder automatisch durch die digitale Plattform per E-Mail informiert.

Mit diesem klar geregelten und transparenten Verfahren stellt die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ eG sicher, dass die Vergabe ihrer Wohnungen sowohl die Interessen der Gemeinschaft als auch die Bedürfnisse des Einzelnen bestmöglich berücksichtigt.

Die Annahme neuer Wohnungsgesuche von Mitgliedern, die bereits in einer Genossenschaftswohnung leben, ist grundsätzlich erst ab einer Mindestdauer von drei Jahren nach Vertragsbeginn möglich. Nur bei nachweislich berechtigten Gründen wie Krankheit, Mietrückständen oder beispielsweise einer Mehrlingschwangerschaft kann der Vorstand Ausnahmen gewähren.

Mitglieder, die ihre Nutzungsgebühren regelmäßig verspätet zahlen oder gegen die Forderungen bestehen, dürfen nur dann ein Wohnungsgesuch stellen, wenn sie eine kleinere Wohnung suchen und dadurch ihre monatliche Belastung reduzieren.

Ein Umzug in eine gleichwertige Wohnung ist ausgeschlossen. Damit verhindert die Genossenschaft das sogenannte „Wohnungshopping“. Auch hier sind Ausnahmen nur nach Vorstandsbeschluss möglich. Mit dem Abschluss des Dauernutzungsvertrages für eine neue Wohnung endet das laufende Wohnungsgesuch automatisch – ein Wechsel zur nächsten Wunschwohnung ist somit nicht vorgesehen.

### Vergabekriterien der „Freie Scholle“:

#### Wohnungsgröße entscheidet nach Haushaltsgröße

Bei der Bewerbung um eine Genossenschaftswohnung bei der „Freie Scholle“ eG gelten klare und nachvollziehbare Richtlinien! Die Größe der Wohnung wird so gewählt, dass sie optimal genutzt werden kann. Entscheidend ist dabei die Anzahl der Personen, die dauerhaft im Haushalt wohnen.

Im Detail sieht das System vor, dass eine Wohnung grundsätzlich nicht mehr als ein Zimmer mehr haben sollte als Personen im Haushalt leben. So soll verhindert werden, dass große Wohnungen von kleinen Haushalten blockiert werden. Die folgende Übersicht verdeutlicht die Zuordnung:

| Haushaltsgröße | Empfohlene Wohnungsgröße |
|----------------|--------------------------|
| 1 Person       | 1- und 2-Zimmerwohnung   |
| 2 Personen     | 2- und 3-Zimmerwohnung   |
| ab 3 Personen  | 3- und 4-Zimmerwohnung   |

Familien profitieren dabei besonders: 4-Zimmerwohnungen werden ausschließlich an Haushalte vergeben, in denen mindestens ein Kind unter 14 Jahren zum Zeitpunkt des Einzugs lebt.

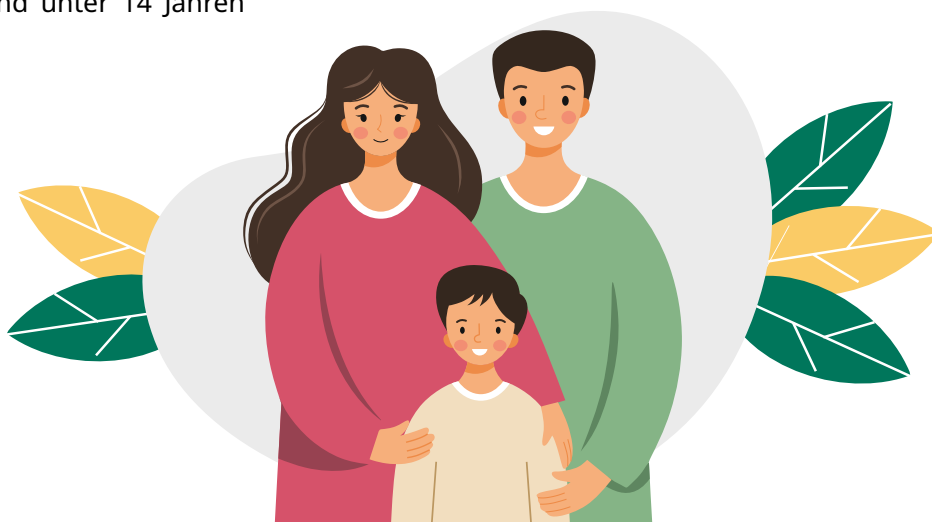
Auch bei den beliebten Kleinhäusern müssen Vorgaben eingehalten werden: kleine Familienhäuser mit zwei Zimmern (z.B. in der Egidystraße) sind ausdrücklich für Zweipersonenhaushalte reserviert. Große Kleinfamilienhäuser hingegen können nur von Familien mit mindestens einem eigenen oder adoptierten Kind bezogen werden, das beim geplanten Einzugsstermin das 14. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Für öffentlich geförderte oder belegungsgebundene Wohnungen gelten zum Teil abweichende Haushaltsgrößen und spezielle Einkommensgrenzen, die bei der Vergabe zu berücksichtigen sind.

Mit diesem differenzierten Vergabesystem möchte die „Freie Scholle“ sicherstellen, dass der vorhandene Wohnraum gerecht und effizient genutzt wird – ganz im Sinne der Gemeinschaft und einer sozialen Wohnraumverteilung.

### Wohnungsvergabe

Die „Freie Scholle“ verfolgt ein differenziertes und transparentes Vergabesystem für ihre Wohnungen und Kleinfamilienhäuser. Die sich ergebende Auswahl der Bewerber orientiert sich in erster Linie an der Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft. Wer schon lange Teil der Gemeinschaft ist, hat grundsätzlich bessere Chancen auf eine Wohnung oder ein Kleinfamilienhaus. Auch das soziale Umfeld und besondere Dringlichkeitsfälle spielen ebenfalls eine zentrale Rolle im Auswahlprozess.



Bei der Vergabe von Wohnungen und kleinen Kleinfamilienhäusern werden neben dem Beitrittsdatum zur Genossenschaft auch die persönlichen Lebensumstände berücksichtigt. Dazu zählen das Alter und die Anzahl der Kinder sowie etwaige Nachweise über besondere Dringlichkeiten. Das Ziel: Eine gerechte und bedarfsgerechte Verteilung des begrenzten Wohnraums.

Für größere Wohnungen und große Kleinfamilienhäuser gilt ein Punktesystem. Auch hier ist die Dauer der Zugehörigkeit zur Genossenschaft entscheidend, pro Jahr gibt es einen Punkt. Zusätzlich erhalten Bewerber Bonuspunkte für jedes Kind, das im Haushalt lebt – pro Lebensjahr bis zum 18. Geburtstag jeweils einen Punkt. Stichtag für die Berechnung ist jährlich der 31. Dezember. Sollten mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl erreichen, entscheidet das „Dienstalter“ innerhalb der Genossenschaft.

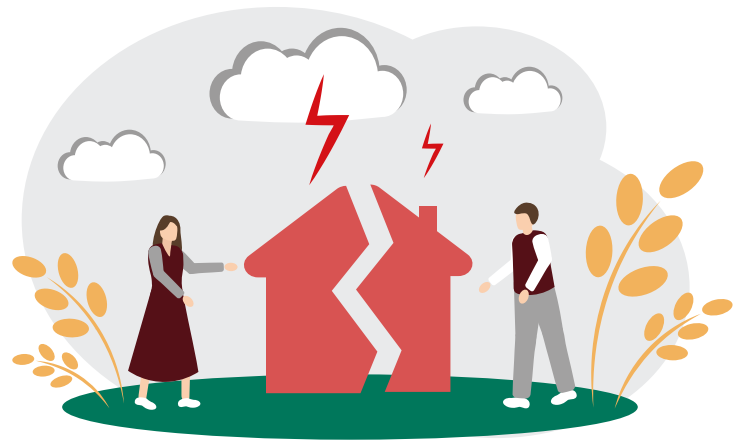
Die Auswertung aller eingegangenen Bewerbungen erfolgt durch den Vorstand gemeinsam mit dem zuständigen Sachbearbeiter für Vermietung. Dabei werden alle festgelegten Vergabekriterien berücksichtigt, um eine faire Entscheidung zu treffen. Der Vorstand beschließt letztlich die Vergabe der Wohnungen.

### Besondere Konstellationen

Auch die „Freie Scholle“ eG ist nicht frei von persönlichen Schicksalen, die beachtet werden müssen.

**Kommt es zur Scheidung,** gilt seit dem 1. September 2009 eine klare gesetzliche Regelung: Nach § 1568a Absatz 3 BGB kann bei einer einvernehmlichen Vereinbarung beider Ex-Ehepartner und einer gemeinsamen Mitteilung an den Vermieter auch der Ehegatte in das Mietverhältnis eintreten, der ursprünglich nicht im Mietvertrag stand. Voraussetzung ist, dass die Scheidung rechtskräftig ist.

Sollte der verbleibende Ehepartner kein Mitglied der Genossenschaft sein, muss er die Mitgliedschaft nachträglich erwerben. Möchte hingegen das Mitglied, das als Vertragspartner im Mietvertrag steht, bereits vor



der rechtskräftigen Scheidung ausziehen und eine neue Wohnung anmieten, ist dies nur dann möglich, wenn die bisherige eheliche Wohnung aufgegeben wird und wieder zur freien Vermietung zur Verfügung steht.

**Auch im Todesfall** eines Wohnungsnutzers greifen besondere Regelungen. Berechtigte Personen können das bestehende Nutzungsverhältnis nach den gesetzlichen Vorgaben fortsetzen oder einen neuen Vertrag abschließen. In diesen Fällen gelten die üblichen Vergaberichtlinien der Genossenschaft nicht. Wird nach dem Tod eines Mitglieds der Geschäftsanteil auf den Ehepartner übertragen, wird die Dauer der bisherigen Mitgliedschaft dem Ehepartner angerechnet. Voraussetzung ist jedoch, dass der Ehepartner auch erbberechtigt ist.

Lebensgefährtinnen oder Lebensgefährten, die mit dem verstorbenen Mitglied in häuslicher Gemeinschaft in einer Genossenschaftswohnung oder einem Kleinfamilienhaus lebten, können unter bestimmten Bedingungen ebenfalls wie Ehepartner behandelt werden. Voraussetzung ist, dass eine eheähnliche Lebensgemeinschaft bestand und die Lebensgefährtin oder der Lebensgefährte Mitglied der Genossenschaft ist oder die Mitgliedschaft erwirbt. Die bisherige Mitgliedschaftsdauer des verstorbenen Partners wird dabei allerdings nur beim ersten Umzug und nur bei einer Verkleinerung der Wohnfläche berücksichtigt.

Diese besonderen Regelungen sollen Klarheit und Sicherheit für alle Beteiligten schaffen – insbesondere in schwierigen Lebenssituationen wie Trennung oder Todesfall.

# Wer bekommt Garage, Stellplatz oder Garten?

Die „Freie Scholle“ eG bietet ihren Mitgliedern nicht nur Wohnungen, sondern auch Garagen, Stellplätze und Gärten zur Nutzung an. Doch wie läuft die Vergabe ab? Die Redaktion hat die wichtigsten Grundsätze zusammengetragen.

## Garagen und Stellplätze: Wer hat Vorrang?

- Garagen und Stellplätze werden bevorzugt an Bewohner der jeweiligen Siedlung vergeben. Nur wenn keine Interessenten vorhanden sind, können Ausnahmen gemacht werden.
- Wer eine Garage oder einen Stellplatz nutzen möchte, muss einen schriftlichen Antrag stellen.
- Die Reihenfolge der eingegangenen Anträge entscheidet über die Vergabe – letztlich trifft der Vorstand die Entscheidung.
- Jeder Nutzer darf nur eine Garage oder einen Stellplatz belegen.
- Ein Tausch von Garagen ist grundsätzlich ausgeschlossen. Bei berechtigten Gründen wie Krankheit oder offenen Mietforderungen kann es Ausnahmen geben.
- Bewohner von Kleinfamilien- und Reihenhäusern mit Garten und Auffahrt werden nur berücksichtigt, wenn keine andere Abstellmöglichkeit für ein Auto vorhanden ist.



## Gärten: Schriftliche Anträge und Kostenübernahme

- Die Gärten werden ebenfalls bevorzugt an Siedlungsbewohner vergeben. Auch hier gilt: Gibt es keine Interessenten, sind Ausnahmen möglich.
- Bei der Vergabe werden fehlende Abwasseranschlüsse berücksichtigt.
- Wer einen Garten nutzen möchte, muss dies schriftlich beantragen.
- Die Reihenfolge der Anträge spielt eine Rolle, die endgültige Vergabe entscheidet der Vorstand.
- Die Genossenschaft fördert Einigungen zwischen Mitgliedern bei der Vergabe oder Fortführung einer Gartennutzung.
- Jeder Nutzer kann in der Regel nur einen Garten nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn keine anderen Interessenten da sind.
- Wer einen Garten übernimmt, trägt die entstehenden Kosten – entweder pauschal oder verbrauchsabhängig.

Die Regeln sorgen für eine faire und transparente Vergabe – damit möglichst viele Mitglieder von den zusätzlichen Angeboten profitieren können.

## Ergebnisse der Klausurtagung

# Nutzungsgebührenkonzept der Baugenossenschaft

Wie die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ ihr

Wohnangebot zukunftssicher gestaltet

Viele Berliner, die in einer Mietwohnung leben, haben Angst davor, ihre vertraute Umgebung zu verlieren. Die Sorge, ob sie auch in Zukunft in ihren vier Wänden bleiben können, ist für zahlreiche Menschen allgegenwärtig. Von diesen gesellschaftlichen Grundthemen ist auch „der Schollaner bzw. die Schollanerin“ nicht gefeit.

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ trägt eine große Verantwortung: Sie muss ihr Eigentum – das heißt die Grundstücke und Gebäude – schützen und gleichzeitig den Bestand an die sich wandelnden Anforderungen und gesetzlichen Vorgaben anpassen.

Deshalb haben der Aufsichtsrat und der Vorstand der Genossenschaft dem Konzept für die Nutzungsgebühren besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Ziel ist es, die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum langfristig zu sichern. Dabei wurden die Nutzungsgebühren angesichts neuer wirtschaftlicher Entwicklungen und der technischen Auswertung aller Wohnhäuser einer gründlichen Prüfung unterzogen und kritisch Anpassungsnotwendigkeiten diskutiert. Die Ergebnisse der Bestandsanalyse unserer Wohnhäuser zeigten, dass Veränderungen notwendig sind, um die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft und die Sicherheit der Mieter zu gewährleisten.

Wie verantwortungsvolle Preisgestaltung den

Wohnraum und die wirtschaftliche Stabilität

garantiert

Die Satzung der Genossenschaft legt fest, dass die Preise für die Überlassung von Genossenschaftswohnungen angemessen sein müssen. § 15 der Satzung sieht vor, dass die Nutzungsgebühren sowohl die Kosten und den Aufwand decken als auch eine angemessene

Verzinsung des Eigenkapitals ermöglichen. Darüber hinaus ist die Bildung von Rücklagen ein wichtiger Bestandteil, um die Gesamtkapitalrentabilität der Genossenschaft zu sichern.

Die Nutzungsgebühren bilden das finanzielle Rückgrat der Genossenschaft. Mit den Einnahmen werden verschiedene zentrale Aufgaben finanziert:

- Bewirtschaftungskosten
- Investitionen in den Gebäude- und Wohnungsbestand
- Betrieb der Gemeinschaftseinrichtungen sowie Förderung des Beirats und von Kooperationen
- Verwaltung der Genossenschaft
- Zins- und Tilgungszahlungen für Darlehen
- Bildung von Rücklagen für die zukünftige Entwicklung

Durch diese verantwortungsvolle Nutzung der Einnahmen stellt die „Freie Scholle“ nicht nur die Versorgung ihrer Mitglieder sicher, sondern schafft auch die Grundlage für nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung. Die angemessenen Nutzungsgebühren sind damit ein Garant dafür, dass die Genossenschaft ihren sozialen Auftrag erfüllen und auch in Zukunft neue Aufgaben erfolgreich bewältigen kann.

Genossenschaft „Freie Scholle“: Investitionen

statt Dividende – faire Mieten für Mitglieder

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ bleibt ihrem sozialen Auftrag treu: Bereits seit über 30 Jahren erhalten die Mitglieder keine Dividendenzahlungen mehr. Stattdessen fließen die erwirtschafteten Mittel konsequent in die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dieses nachhaltige Handeln si-



chert nicht nur die Wohnqualität, sondern auch die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft.

Um die notwendigen Investitionen zu ermöglichen, sieht sich die Genossenschaft gezwungen, die Nutzungsgebühren punktuell anzupassen. Diese Anpassungen erfolgen stets auf einer rechtlich abgesicherten Grundlage, etwa gemäß § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), bei Neuvermietungen oder im Anschluss an durchgeführte Modernisierungen.

Ein Blick auf die Zahlen zeigt, dass sich die Baugenossenschaft nach wie vor als zuverlässiger Partner für bezahlbares Wohnen versteht. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 lag die durchschnittliche Nutzungsgebühr (nettokalt) für Wohnungen bei moderaten 6,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat. Dem gegenüber steht der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2024, der eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,21 Euro pro Quadratmeter ausweist.

Die Finanzierung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen setzt die Genossenschaft vorrangig durch Eigenmittel um. Sollte es erforderlich sein, werden zusätzlich Darlehen aufgenommen. Voraussetzung für dieses nachhaltige Finanzierungskonzept ist, dass weiterhin keine Dividenden ausgeschüttet werden und der Bilanzgewinn vollständig dem Eigenkapital zugeführt wird. So stellt die „Freie Scholle“ sicher, dass keine Liquiditätsabflüsse erfolgen und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gewahrt bleibt.

Der Verzicht auf Dividenden und der Fokus auf Investitionen in den Bestand sind Teil des sozialen Selbstverständnisses der Genossenschaft. Damit setzt die „Freie Scholle“ ein klares Zeichen für bezahlbares und gutes Wohnen in Berlin – heute und in Zukunft.

### Nutzungsgebühren bei Wohnungen in

#### Mehrfamilienhäusern

Aufgrund der Planungsprämissen für die Instandhaltung und Sanierungsmaßnahmen, müssen die Nutzungsgebühren für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angepasst werden. Die „Freie Scholle“ achtet dabei besonders darauf, die Bewohnerinnen und Bewohner nicht übermäßig zu belasten. Die Höhe

der Anpassung richtet sich nach dem bisherigen Nutzungsentgelten:

- Nutzungsgebühren bis 5,50 Euro pro Quadratmeter steigen um **15 %**
- Zwischen 5,51 und 7,00 Euro pro Quadratmeter beträgt die Erhöhung **10 %**
- Liegt die Nutzungsgebühr zwischen 7,01 und 8,00 Euro pro Quadratmeter, wird sie um **5 %** angehoben

Eine weitere Anpassung der Netto-Nutzungsgebühr erfolgt frühestens nach drei Jahren – es sei denn, es wurden umfangreiche Modernisierungen nach § 559 BGB durchgeführt. In jedem Fall bleibt die „Freie Scholle“ unter der ortsüblichen Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels und überschreitet diese nicht.

### Nutzungsgebühren bei Kleinfamilien- und Reihenhäusern

Auch für Kleinfamilien- und Reihenhäuser werden die Nutzungsgebühren wie in den Mehrfamilienhäusern angepasst werden. Auch hier bleibt die Netto-Nutzungsgebühr für drei Jahre nach der Anpassung unverändert – Ausnahmen sind umfassende Modernisierungen nach § 559 BGB. Da im Berliner Mietspiegel keine Vergleichswerte für diese Wohnform existieren, orientiert sich die „Freie Scholle“ bei Erhöhungen an der ortsüblichen Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und setzt die Obergrenze entsprechend fest.

Gestiegene Bau- und Instandhaltungskosten führen dazu, dass bei Neuvermietungen die Gebühren angepasst werden müssen. Dennoch überschreitet die Genossenschaft die sogenannte Kostenmiete gemäß Satzung nicht. Für das Jahr 2026 wird ein Kostenansatz von 11,17 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angestrebt, der jährlich überprüft wird.

#### Zum Vergleich:

Die durchschnittliche Angebotsmiete für Einfamilienhäuser in Berlin liegt aktuell bei rund

**20 €**

pro Quadratmeter

## Nutzungsentgelte für Stellplätze, Garagen und Gärten bei der „Freien Scholle“

Künftig orientieren sich die Gebühren an den ortsüblichen Preisen. Dabei werden die laufenden Unterhaltskosten, öffentliche Abgaben sowie notwendige Rücklagen berücksichtigt. So möchte die Genossenschaft sicherstellen, dass die Kosten gerecht verteilt werden und gleichzeitig die Qualität der Anlagen erhalten bleibt.

Für Garagen ohne moderne Stromversorgung ist eine monatliche Gebühr von 50 Euro vorgesehen. Garagen, die bereits mit zeitgemäßer E-Versorgung ausgestattet sind, werden mit 75 Euro pro Monat berechnet. Die Stromkosten zahlen die Nutzerinnen und Nutzer in erster Linie nach tatsächlichem Verbrauch; alternativ kann eine Jahrespauschale vereinbart werden.

Auch für vertraglich gebundene Stellplätze gilt künftig eine monatliche Gebühr von 50 Euro.

Für Pachtgärten wird eine monatliche Gebühr in Höhe von 50 Euro erhoben. Der ggfs. vorhandene Wasserverbrauch wird künftig – gemäß der Berliner Bauverordnung sind bis 2030 Trinkwasserzähler

verpflichtend, nach Verbrauch durch die Nutzer selbst zu tragen.

Mit diesen transparenten und sozial ausgewogenen Maßnahmen schafft die „Freie Scholle“ eine faire Basis

für die Nutzung von Stellplätzen und Garagen und stärkt einmal mehr ihr Bekenntnis zu bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnen in der Gemeinschaft.

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ möchte ihren Mitgliedern Planungssicherheit bei den Nutzungsgebühren für Wohnungen und Einfamilienhäuser geben.

**Bestehende Verträge werden sukzessive angepasst: Die Gebühren steigen jeweils einmal jährlich in 10-Euro-Schritten, bis die neuen Sätze erreicht sind.**

## Interview mit Vorstandsmitglied Ronald Stahn

■ **Herr Stahn, in der aktuellen Ausgabe berichten wir über die Ergebnisse aus der Klausurtagung mit Ihnen und dem Aufsichtsrat, ein großes Thema dabei war die Jahresplanung für Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Wo stehen aktuell die Schwerpunkte?**

Im Rahmen unserer Instandhaltungsplanungen für das Jahr 2026 steht zuallererst die Dachsanierung der Häuser Rosentreterpromenade 28/30/32, 34/36, 38/40, 50/52, 54/56 sowie 58/60/62 an. In diesem Jahr ist hier die Neueindeckung der Dächer und außerdem die Ertüchtigung der Dämmung der oberen Geschossdecken dieser Häuser eingeplant.

Zwei weitere Dächer, nämlich der Häuser Rosentreterpromenade 42/44 und 46/48 werden im Frühjahr 2027 folgen und die Dachmaßnahmen dort abschließen.

Nicht sichtbar für Außenstehende läuft bereits die Planungsphase für die dringend notwendige Sanierung des Schollenhofes auf Hochtouren. Die Umsetzung sehen wir ab 2027 beginnen.

■ **Der Schollenhof ist ja mit dem Sitz unserer Verwaltung eine Art Visitenkarte für unsere Baugenossenschaft und Bestandteil des Denkmalschutzensembles der Siedlung Tegel. Ist das eine besondere Thematik, diese Gebäude zum einen umfassend instandzusetzen und zum anderen den Anforderungen an einen modernen Klimaschutz gerecht zu werden.**

Definitiv! Die „Freie Scholle“ steht wie viele Wohnungsunternehmen vor einer doppelten Herausforderung: Einerseits verlangt der Klimaschutz nach deutlichen Energieeinsparungen im Gebäudebestand, bis hin zur geforderten Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Andererseits gehören große Teile unserer Siedlungen zu den wertvollsten historischen Wohnanlagen Berlins – und stehen unter Denkmalschutz.



Was für viele Wohnungsunternehmen eine ausschließlich technische Aufgabe ist, wird für uns zu einem Balanceakt, einerseits die historische Bausubstanz zu erhalten, aber trotzdem auch zukunftsfähig zu gestalten.

■ **Das ist nachvollziehbar. Für unsere Siedlung in Tegel gilt es, die Identität und Geschichte hinter den Häusern der Genossenschaft zu bewahren. Nicht so einfach, oder?**

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ prägt seit nunmehr 130 Jahren das Gesicht des Bezirkes Reinickendorf. Die charakteristische Fassadengestaltung, die kleinteilige Bebauung, durchsetzt mit Gärten und Wegeflächen – all das ist nicht nur architektonisches Erbe, sondern Teil unserer gelebten genossenschaftlichen Tradition. Gerade deshalb ist es für uns selbstverständlich, dass jede energetische Maßnahme mit größtem Respekt vor der historischen Bausubstanz erfolgen muss.

Gleichzeitig wissen wir: Auch denkmalgeschützte Gebäude müssen ihren Beitrag zur Energiewende leisten. Wohnungsverbände wie GdW und BBU betonen immer wieder, dass Genossenschaften hier eine besondere Verantwortung tragen – und dass sie diese Verantwortung in der Regel sehr ernst nehmen. Die „Freie Scholle“ bildet da keine Ausnahme.

■ **Wo setzen Sie dabei an, wie gehen Sie gedanklich vor, wenn Sie die Sanierung des Schollenhofes skizzieren?**

Im Fokus der Betrachtung steht die Gebäudehülle. Da über alle Außenbauteile (Fassade, Dachflächen, Fenster- und Türöffnungen) Wärme bzw. Energie verloren geht, ist hier der zentrale Ansatzpunkt für die Umset-

zung energiesparender Maßnahmen zu sehen. Natürlich immer unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange.

Aber in unseren denkmalgeschützten Siedlungsteilen sind die Möglichkeiten begrenzt: So sind z.B. Wärmedämmverbundsysteme (WDVS), die das äußere Erscheinungsbild der Gebäude massiv verändern würden, in der Regel nicht genehmigungsfähig. Deshalb setzen wir auf Lösungen, die sowohl energetisch wirksam als auch denkmalverträglich sind.

■ **Haben Sie hier Beispiele für uns?**

Unsere historischen Wohngebäude in der Siedlung Tegel sind fast ausschließlich mit originalen Kastenfenstern ausgestattet, die das äußere Erscheinungsbild der Siedlung nachhaltig prägen. Statt eines radikalen Austauschs verfolgen wir seit Jahren eine Strategie der behutsamen Erneuerung. Hier gilt es nunmehr mit den Denkmalbehörden abzustimmen, wie und in welcher Form wir die Fensteranlagen energetisch verbessern können.

Ein vollständiger Ersatz der Kastenfenster findet kaum Zustimmung durch die zuständigen Denkmalbehörden. Darum streben wir alternativ eine Genehmigung zum Einbau von Wärmeschutzverglasung an den Innenflügeln an, kombiniert mit Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern der zum Waidmannsluster Damm gelegenen Wohnungen.

Des Weiteren beschäftigen wir uns damit, ob die Innenflügel der vorhandenen Fensteranlagen eventuell durch modernere Vorsatzfenster ausgetauscht werden könnten und dürften, um somit den Wärmeschutz noch deutlicher zu erhöhen. In diesem Zusammenhang stellt sich natürlich auch die Frage der Finanzierbarkeit. Das Erscheinungsbild der Häuser bliebe erhalten – und der Energieverlust sinkt spürbar.

■ **Das wird die Bewohner sicherlich interessieren, wir sind gespannt was aus den Gesprächen wird. Aber welche denkmalchutzkonformen Alternativen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle sind machbar?**

In der zentralen Betrachtung der Fassade verändert sich gerade die Einschätzung der Berliner Denkmalbehörden. In einem Vorgespräch wurde uns die Möglich-



keit des Auftrags eines sogenannten Wärmedämmputzes in Aussicht gestellt. Die Qualität dieser Putze wurde in den letzten fortlaufend verbessert und stellt somit eine gute Alternative für denkmalgeschützte Gebäude dar, auch wenn die Dämmeigenschaften von WDVS nicht erreicht werden können. Aber so werden energetische Verbesserungen ermöglicht, ohne das äußere Erscheinungsbild der Gebäude zu beeinträchtigen.

■ **Das klingt nach einer komplexen Aufgabenstellung, ist die Sanierung der Gebäudehülle damit komplett?**

Nicht ganz. Als weiterer großer Bestandteil der Gesamtmaßnahme ist die komplette Erneuerung der bituminösen Dacheindeckung vorgesehen. Als Nebenleistung werden dabei die Dachschalung und die hölzerne Dachkonstruktion auf Schäden kontrolliert und wo erforderlich instandgesetzt.

Gemeinsam hat der Vorstand beschlossen, dass unser mehrgeschossiger Wohnungsbestand grundsätzlich für eine zukünftige Nutzung Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) vorbereitet bzw. ertüchtigt werden soll. Daher wird im Zuge der geplanten Dachsanierung eine Prüfung der Tragfähigkeit der Dachkonstruktion erfolgen.

Im Zuge der Umsetzung gesetzlicher Vorgaben werden wir außerdem die obersten Geschossdecken energetisch ertüchtigen, d.h. es wird in den Dachbodenbereichen eine begehbare Dämmung verlegt. Auch hier ist nochmal ein nennenswertes energetisches Sparpotential möglich.

■ **Also, das klingt nach einer Rundumerneuerung, wenn man so will – und wo stehen wir jetzt?**

Das kann man so nennen, mit dem Baujahr 1928 ist dies aber auch dringend geboten. Aktuell laufen mehrere Stränge in der Planungsphase. Ein Fachbereich betrifft die Potentialanalyse – also welche Maßnahme hat welchen positiven energetischen Effekt – mit deren Ergebnis wir in die Beratungen mit der Denkmalbehörde gehen werden. Hier werden im Übrigen alle Bautypen der Siedlung Tegel individuell betrachtet und analysiert, wir bleiben nicht nur beim Schollenhof stehen.

Ein weiterer Punkt betrifft die Aufstellung eines Leistungskataloges, mit dem wir dann Bauunternehmen zur Angebotsabgabe auffordern. Das gilt für die Dach- und Fassadensanierung gleichermaßen. Der Monat Mai ist unser „Meilenstein“, im Mai sollen alle vorbereitenden Ergründungen abgeschlossen sein, so dass wir mit dem Bezirksamt Reinickendorf und dem Landesdenkmalamt in die Gespräche gehen können.

■ **Das klingt nach einem echten Fahrplan und einer langfristigen Aufgabe, insbesondere wenn alle Haustypen betrachtet werden. Stimmen Sie dem zu?**

Definitiv! Als Genossenschaft denken wir nicht in Quartalszahlen, sondern in Generationen. Unsere Aufgabe ist es, die historischen Siedlungen der „Freien Scholle“ eG so zu bewahren, dass sie auch in Zukunft lebenswert, bezahlbar und nachhaltig bleiben. Die energetische Modernisierung im Denkmalbereich ist kein Sprint, sondern ein langfristiger Prozess. Doch wir gehen ihn entschlossen an – Schritt für Schritt, Haus für Haus, immer im Dialog mit Denkmalschutz, Fachplanern und natürlich unseren Bewohnerinnen und Bewohner.

Wissen Sie, die „Freie Scholle“ zeigt, dass Klimaschutz und Denkmalschutz kein Widerspruch sein müssen. Mit Sorgfalt, Fachwissen und genossenschaftlicher Haltung lassen sich beide Ziele miteinander verbinden.

■ **Vielen Dank Herr Stahn für das Gespräch und eine gute Hand für das Schollenhof-Projekt!**

# Große Modernisierung im Schollenhof

Die Genossenschaft will ihre historische Wohnanlage gründlich sanieren

Die Baugenossenschaft „Freie Scholle“ eG plant eines der größten Sanierungsprojekte ihrer jüngeren Geschichte. Im Mittelpunkt steht der Schollenhof in Berlin-Tegel: Das denkmalgeschützte Wohngebäudeensemble soll in den nächsten Jahren energetisch, baulich und ökologisch umfassend instandgesetzt, bzw. saniert werden. Bei einer Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand Anfang Januar 2026 wurden die zu erreichenden Ziele, geplante Maßnahmen und erste Kostenschätzungen vorgestellt.

## Energieeffizienz und Denkmalschutz gemeinsam

### umsetzen

Ziel ist es, die Gebäude so zu modernisieren, dass sie weniger Energie verbrauchen und gleichzeitig das historische, denkmalgeschützte Erscheinungsbild erhalten bleibt. Dazu werden derzeit denkmalschutzkonforme Sanierungslösungen erarbeitet und mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt, um sowohl die Gebäudetechnik deutlich zu verbessern als auch die Denkmalschutzanforderungen einzuhalten.

## Sanierung von Dächern und Fassaden

Besonders umfangreiche und aufwendige Arbeiten sind an den Dächern und Fassaden geplant. Vor Beginn der Abrissarbeiten der Dachbeläge sind diese bituminösen Dachpappen zwingend auf Asbestbelastung zu überprüfen, ältere Teerpappen zusätzlich auf PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe). Danach folgen neue Abdichtungen, Reparaturen der hölzernen Dachkonstruktion und die Vorbereitung der Dächer für Solaranlagen. Die Fassaden werden neu verputzt, die Balkone abgedichtet und beschädigtes Mauerwerk ersetzt. Für einzelne Bauteile, die auffällige Schadensbilder oder gar Verformungen aufweisen, können statische Untersuchungen mit Erbringung des Nachweises der Standsicherheit erforderlich werden.

## Neue Fenster, Türen und renovierte Treppenhäuser

Neben der Gebäudehülle werden auch Fenster und Türen modernisiert. Alte Einfachverglasungen werden durch Wärmeschutzverglasung ersetzt, Eingangs-, Keller- sowie Wohnungstüren instandgesetzt oder wo erforderlich erneuert. Die Treppenhäuser erhalten neue Bodenbeläge und einen Renovierungsanstrich in der vorhandenen denkmalorientierten Farbgestaltung. Des Weiteren prüfen wir die Möglichkeit des Einbaus von Gegensprechanlagen.

## Schlosserarbeiten und neue Außenanlagen

Viele Metallteile wie Geländer oder Abdeckungen werden erneuert und erhalten eine widerstandsfähige Pulverbeschichtung. Nach Abschluss der Bauarbeiten werden die Außenbereiche umweltfreundlich gestaltet und neu bepflanzt, wobei besonderes Augenmerk auf die Artenvielfalt gelegt wird.



### So geht es weiter

In den nächsten Wochen finden weitere Abstimmungen mit Fachleuten und Behörden statt. Die Ergebnisse der energetischen Analysen sind die Grundlage für die genaue Planung und die Ausschreibung der Bauleistungen. Der Vorstand hebt hervor, dass mit der Sanierung nicht nur die historischen Gebäude erhalten werden, sondern auch die Wohnqualität für die Mitglieder langfristig gesichert werden soll.

# Wirtschaftsplanung

## Horizontbetrachtung 2026 bis 2035

**Die Genossenschaft steht aktuell vor großen Herausforderungen: Es gibt eine hohe Nachfrage nach Wohnungen, gleichzeitig steigen Baukosten, Zinsen und gesetzliche Vorgaben. Zusätzlich müssen energetische Sanierungen umgesetzt werden.**

Um auch in Zukunft handlungsfähig zu bleiben, wurde in 2024/2025 erstmals eine umfassende technische Analyse aller Gebäude durchgeführt. Diese Analyse zeigt, dass in den nächsten 15 Jahren Sanierungen im Wert von über 100 Millionen Euro notwendig werden. Welche Maßnahmen konkret umgesetzt werden können, hängt von den finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft ab. Die Planung wird durch ein Risikomanagementsystem und flexible Steuerungsinstrumente unterstützt, die zusammen mit dem Wirtschaftsplan eine stabile Grundlage für die Kontrolle durch den Vorstand bieten.

Auch der Klimaschutz bringt weitere Aufgaben mit sich: Berlin hat das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden – die Wärmeversorgung ist dabei besonders wichtig. Die Genossenschaft plant deshalb ab Mitte 2026, ihre Wärmeversorgung an die Vorgaben des Berliner Senats anzupassen. Um bis 2045 einen CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand zu erreichen, müssen neue Wärmekonzepte entwickelt werden. Im Fokus stehen der Ausbau von Nahwärmenetzen und zentralen Wärmeerzeugern, ergänzt durch dezentrale Lösungen wie



Wärmepumpen in Einfamilienhäusern. Die Ergebnisse aus der öffentlichen Wärmeleitplanung werden ab Mitte 2026 erwartet.

Die wichtigsten Sanierungsprojekte wurden gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand beraten, im Wirtschaftsplan zusammengefasst und in die Liquiditätsplanung aufgenommen.

Die Aufstellung stellt nur den „größeren Planungsbestand“ dar. In den jährlich geplanten laufenden Instandhaltungen werden Einzelmaßnahmen vorgeplant, die sich ebenso aus der Bestandsanalyse ergeben (z.B. Erneuerung der Elektro-Hausanschlüsse in der Rosentreterpromenade 2026-2027 oder Maßnahmen im Außengelände der Siedlungen).



**Bewohnerinnen und Bewohner in den jeweiligen Objekten werden immer frühzeitig und umfassend informiert.**

| Projekt                                                | Maßnahme                              | Zeitstrahl  |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| Dächer Rosentreterpromenade                            | Sanierung (8 Dächer)                  | 2026 – 2027 |
| Moränenweg                                             | Sanierung Dacheindeckung              | 2026 – 2029 |
| Schollenhof                                            | Gebäudehülle (Fassade, Dach, Fenster) | 2027 – 2029 |
| Waidmannsluster Damm/Moränenweg / Talsandweg/Steilpfad | Gebäudehülle (Fassade, Dach, Fenster) | 2029 – 2032 |
| Lübars                                                 | Hydraulischer Abgleich                | 2026 – 2027 |
| Alt-Wittenau/ Rosentreterpromenade                     | Sanierung Fenster                     | 2033 – 2036 |
| Garagen Rosentreter / Lübars / Tegel                   | Erneuerung der Elektroleitungen       | 2026 – 2028 |
| alle Einheiten                                         | Einbau Trinkwasserzähler              | 2026 – 2030 |



# Anonyme Anfrage

per E-Mail an den Vorstand am 26.02.2026

Guten Tag, inzwischen bin ich wirklich verzweifelt! Ich kann nicht verstehen, dass die Freie Scholle sich so viel Mühe gibt, unseren Wohnkomplex durch Grünpflege und sonstige Maßnahmen in Ordnung zu halten, wenn die Mitbewohner Ihren Müll einfach auf die Straße werfen. Ich konnte gestern beobachten, wie „unsere“ beliebte Großfamilie aus ihrem gelben Transporter den Müll wieder einmal am Straßenrand entsorgte. Gestern waren es Bierflaschen, die Pappe der Bierflaschenverpackung und sonstiger Kleinkram. An einem anderen Tag war es ein kleiner Teppich und an einem weiteren Tag irgendwelcher Verpackungsmüll und ein Stuhl. Auch Essensreste wie Brot wurde bereits mehrfach einfach in die Grünflächen geworfen.

**Wann hört das endlich auf, dass sich diese**

**Menschen so „schlecht“ benehmen?**

Können Sie nicht bitte etwas Einfluss darauf nehmen, dass sich die Menschen wenigstens an die Ordnung und Sauberkeit in unserem Land halten, um nicht Ratten und sonstiges Ungeziefer durch ihre Unsauberkeit anlocken? Wozu haben wir Mülltonnen, die nur wenige Meter entfernt stehen? Die Personen parken ihren gelben Transporter auch ganz selbstverständlich auf dem Laubhauften vor unserem Block, der letztes Jahr nicht durch die mit der Grünpflege beauftragte Firma abgeholt wurde. Inzwischen ist der Straßenablauf komplett verstopft, weil der ganze Haufen durch diese Personen zusammengefahren wurde. Was hat das noch mit Wohnqualität zu tun, wenn man umgeben ist von Müll und Unordnung?

Ich bitte darum, die Sache innerhalb des Vorstandes zu besprechen und eine Lösung herbeizuführen. So kann es nicht weitergehen! Wir alle wollen in freundlicher und schöner Nachbarschaft wohnen und uns nicht täglich über diese Unsauberkeit und Zustände ärgern! Das macht mich auf die Dauer krank, ich finde diesen Zustand wirklich schrecklich! Bitte helfen Sie und führen Sie eine Verbesserung herbei. Ich bitte Sie, verbessern Sie die Situation.

**Mit freundlichen Grüßen,  
Ein Anwohner**

**Sehr geehrter anonymen Anwohner,**

herzlichen Dank für Ihre Nachricht und dafür, dass Sie sich mit Ihren Anliegen an uns wenden. Wir verstehen Ihre Besorgnis hinsichtlich der aktuellen Situation und nehmen Ihre Hinweise sehr ernst. Ordnung und Sauberkeit sind uns als Vorstand besonders wichtig, da sie maßgeblich zur Wohnqualität und zum Wohlbefinden aller Bewohner beitragen.

Unsere Möglichkeiten als Baugenossenschaft sind leider rechtlich begrenzt – wir können nur dann aktiv werden, wenn wir den Verursacher eindeutig identifizieren können. Ein deutlich erkennbares Foto kann dabei hilfreich sein. Auch eine Anzeige über das KFZ-Kennzeichen haben wir bereits eingeleitet.

Ohne konkrete Namen oder Zuordnungen bleibt uns nur, an die genossenschaftliche Vernunft unserer Mitglieder zu appellieren. Gegenseitiger Respekt und Rücksichtnahme sind das Fundament unserer Genossenschaft – so auch in der „Freien Scholle“ eG!

**Mit großem Dank  
für Ihre besorgten Hinweise,  
Ihr Vorstandsteam**



# Wir sind für Sie da!

 [mail@freiescholle.de](mailto:mail@freiescholle.de)

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

 Schollenhof 7, 13509 Berlin

## Servicehotline



030 – 438 000 0

24 h / 7 Tage für Sie da  
... auch für Reparatur-Notrufe

Zentralrufnummer der Baugenossenschaft  
„Freie Scholle“ zu Berlin eG

Eine Rufnummer für alle Anliegen!

## Sprechtag am Mittwoch



9:30 – 12:00 und  
13:30 – 17:00 Uhr

Außerhalb des Sprechtages gern  
persönliche Termine nach Vereinbarung

## Kontakt per E-Mail



Sie haben Fragen zu einem Wohnungsangebot  
oder andere Fragen zur Vermietung?

 [vermietung@freiescholle.de](mailto:vermietung@freiescholle.de)

Sie haben Fragen zu Ihrer Betriebs- oder  
Heizkostenabrechnung?

 [betriebskosten@freiescholle.de](mailto:betriebskosten@freiescholle.de)

Sie haben Fragen zu Ihrer Mietzahlung oder  
möchten die Bankverbindung ändern?

 [mietenbuchhaltung@freiescholle.de](mailto:mietenbuchhaltung@freiescholle.de)

Sie müssen einen Defekt oder einen  
Reparaturbedarf melden?

 [reparatur@freiescholle.de](mailto:reparatur@freiescholle.de)

Sie möchten eine Genehmigung für eine  
Änderung in Ihrer Wohnung beantragen?

 [technik@freiescholle.de](mailto:technik@freiescholle.de)

Sie haben ein Anliegen an den Vorstand  
oder möchten einen Gesprächstermin?

 [vorstand@freiescholle.de](mailto:vorstand@freiescholle.de)

Sie haben eine Frage zu Ihrer Mitgliedschaft?

 [mitgliederverwaltung@freiescholle.de](mailto:mitgliederverwaltung@freiescholle.de)

## IMPRESSUM

„Miteinander wohnen“ Mitteilungsblatt der Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin eG

• **Redaktion** Stephan Greiner-Petter • **Gestaltung** Steeeg – Agentur für Kommunikation und Design, [www.steeeg.de](http://www.steeeg.de)  
• **Druck** Druckerei Bohm, Berlin • **Auflage** 1.800 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](mailto:mail@freiescholle.de), [www.freiescholle.de](http://www.freiescholle.de)