



Geschäftsbericht

2025

Geschäftsbericht

2025

CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT 

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1, 14057 Berlin

Tel.: (030) 322 911-0

Fax: (030) 322 911-110

mail@charlotte1907.de

www.charlotte1907.de

Gegründet am 8. Februar 1907

In das Genossenschaftsregister eingetragen

am 11. März 1907

Vorstand

Dirk Enzesberger

Carsten-Michael Röding

Vorsitzender des Aufsichtsrats

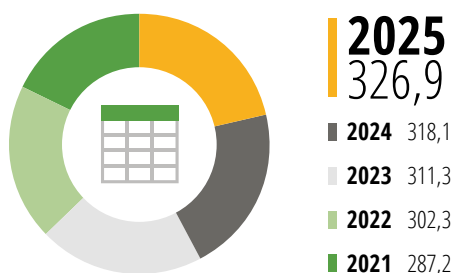
Peter Lobanow

Übersicht

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Bilanzsumme

in Mio. €



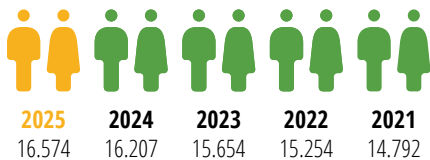
Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



2025	8.823	davon 6.986 Wohneinheiten
2024	8.827	
2023	8.755	
2022	8.758	
2021	8.685	

Mitglieder



Geschäftsguthaben

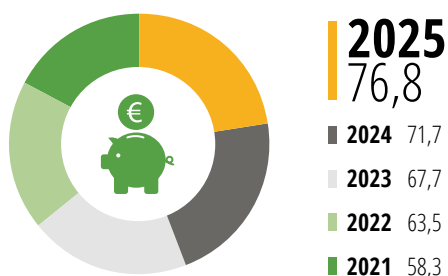
in Mio. €



2025	21,9
2024	21,7
2023	21,0
2022	20,5
2021	19,9

Rücklagen

in Mio. €



Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit

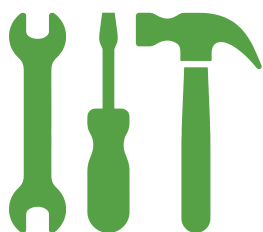
in Mio. €



2025	52,5
2024	49,3
2023	46,6
2022	45,6
2021	43,4

Bau- und Instandhaltungsleistungen

je m²-Wohn- und Gewerbefläche



2025	36,07
2024	32,22
2023	34,88
2022	40,69
2021	28,05

Jahresüberschuss

in Mio. €



2025	5,75
2024	5,27
2023	3,71
2022	5,46
2021	5,54

Nutzungsentgelte (Miete)

je m²-Wohnfläche (inkl. Neubau)



2025	6,37
2024	6,11
2023	5,89
2022	5,78
2021	5,61

Mitarbeiter

im Durchschnitt



2025	127
2024	127
2023	125
2022	125
2021	125

Mitgliedschaften

Die **Charlottenburger Baugenossenschaft eG** ist Mitglied in folgenden Vereinen und Verbänden:

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- BBA Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
- Genossenschaftsforum e.V.
- Imagekampagne „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“
- IHK Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Nürnberger überbetriebliche Versorgungskasse e.V.
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- PSVaG PENSIONS-SICHERUNGS-VEREIN, Versicherungsverein auf Gegenseitigkeit
- Vereinigung Wirtschaftshof Spandau e.V.



Übersicht Charlottenburger Baugenossenschaft eG	4
Inhaltsverzeichnis	7
Bericht des Vorstands	8
Bericht des Aufsichtsrats	14
Lagebericht	20
1. Grundlagen des Unternehmens	22
2. Rahmenbedingungen	23
2.1 Deutsche Wirtschaft steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung	23
2.2 Berlin: Robustes Wachstum in bewegten Zeiten	24
3. Geschäftsverlauf	25
3.1 Unternehmensentwicklung	25
3.2 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	25
3.3 Laufende Investitionen	26
3.4 Entwicklung im Personalbereich	27
3.5 Vermögenslage der Genossenschaft	28
3.6 Finanzlage der Genossenschaft	29
4. Ertragslage der Genossenschaft	31
5. Prognosebericht	32
6. Chancen- und Risikobericht	33
6.1 Chancenbericht	33
6.2 Risikobericht	34
Jahresabschluss 2025	38
Bilanz zum 31.12.2025	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	42
Anhang zum Jahresabschluss 2025	44
Übersicht der Wohnanlagen	52
Impressum, Bildnachweise	54



Bericht des Vorstands



Bericht des Vorstands

Das Jahr 2025 war für die Charlottenburger Baugenossenschaft ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Genossenschaft profitierte im Jahresverlauf von einem sich weiter beruhigenden wirtschaftlichen Umfeld.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat satzungsgemäß die Aufgabe, ihre Mitglieder zu fördern und zu unterstützen, vornehmlich durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,37 € pro Quadratmeter Wohnfläche, einer durchschnittlichen Neuvermietungsmiete von 7,33 € pro Quadratmeter Wohnfläche und einer Mietbelastungsquote bei Neuverträgen in Höhe von 16,6 % des Haushaltsnettoeinkommens im Jahr 2025 entsprach die Genossenschaft ihrem Auftrag vollumfänglich. Stadtweit zählen die Nutzungsentgelte der Charlotte zu den besonders preiswerten. Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss von rd. 5,75 Mio. €.

Das Interesse an einer Mitgliedschaft bei der Charlotte ist seit vielen Jahren ungebrochen hoch. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen daher gemeinsam jährlich über die Fortsetzung von Aufnahmebeschränkungen bei neuen Mitgliedschaften. Auch im Jahr 2025 stellte die Genossenschaft ein Kontingent von 100 Mitgliedschaften für Interessenten unter 14 Jahren zur Verfügung. Mitgliedschaften aus dem Kontingent konnten im Rahmen einer Aktion über die Internet-Seite der Charlotte in Schritten beantragt werden. Das verfügbare Kontingent war nach wenigen Minuten überzeichnet. Erstmals informierte die Charlotte im Rahmen von zwei Veranstaltungen, davon eine als Videokonferenz, interessierte Neumitglieder über die Rechte und Pflichten von Mitgliedern, die Grundprinzipien der Wohnungsvergabe sowie die Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten in der Genossenschaft.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 ihre Prozesse zum lebenslangen Wohnen in der Genossenschaft überarbeitet und optimiert. Dabei wurden erweiterte Lösungen implementiert, die

Mitgliedern erlauben, trotz ggf. im Lebensverlauf eintretender Beeinträchtigungen durch gezielte Maßnahmen länger in ihrer Wohnung zu verbleiben.

Rund 60 % der Wohnungsbestände der Genossenschaft werden gegenwärtig noch mit Erdgas beheizt. Die Charlotte konnte im 1. Quartal des Jahres 2025 neue Gaslieferverträge nach einer Ausschreibung abschließen, die die Bezugskosten für den Brennstoff in den Jahren 2026 und 2027 im Vergleich zu den Vorperioden deutlich reduzieren.

Im besonderen Fokus der Genossenschaft standen neben vielfältigen Aktivitäten zu den Herausforderungen der Energiewende und der genossenschaftlichen Quartiersarbeit zudem Themen zu Optimierungen von Systemlandschaften und Prozessen. So hat die Genossenschaft eine Migration von Office-Komponenten zu M365 basierenden Lösungen von Microsoft durchgeführt, die nun Cloud-basiert genutzt werden. Im April 2025 migrierte die Charlotte eine neue Version ihres ERP-Systems und setzt nun Wodis-Yuneo von Aareon, ebenfalls als Cloud-Service, im Tagesgeschäft ein. Auf der Grundlage der neuen Systemarchitektur des ERP-Systems stehen der Genossenschaft erweiterte IT-Technologien zur Verfügung, die die Charlotte sukzessive zur weiteren Digitalisierung und Optimierung ihres Geschäftsbetriebs implementieren wird.

Die Genossenschaft hat das erfolgreiche Format des Vertreterinformationsgesprächs auch im Jahr 2025 fortgesetzt: Schwerpunkte bildeten u.a. die Themen, die im Jahr 2024 seitens der Vertreter und Ersatzvertreter in gemeinsamen Workshops priorisiert wurden, wie z. B. die Weiterentwicklung des Mitgliederportals und des Nachbarschaftsfonds.

Teilhabe ist ein wichtiger Baustein des genossenschaftlichen Lebens. Nachdem der neue Gemeinschaftsraum/ die neue Gemeinschaftsküche auf dem nutzbaren Gründach im Neubau CHARLOTTE | An der Jungfernheide im Frühjahr 2025 der Bewohnerschaft

übergeben werden konnte, verfügt die Charlotte über insgesamt zehn CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräume. Unterstützt durch die drei Sozialarbeiter von CHARLOTTE | Sozial eröffnen hier Ehrenamtliche den Mitgliedern diverse Angebote vom Chor bis zum gemeinsamen Kochen. Neben durch die Bewohner organisierten Nachbarschaftsfesten bietet die Charlotte Teilhabe in verschiedenen Formen und Formaten, z.B. Informationsveranstaltungen bei anstehenden größeren Baumaßnahmen, das Hoffest Reinickendorf, diverse Veranstaltungen unter dem Motto CHARLOTTE | im Advent und den großen Weihnachtsmarkt in Spandau-Hakenfelde.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 erneut erhebliche Investitionen in den Bestand getätigt. Die Neubautätigkeiten der Genossenschaft liefen jedoch aus. Es wurden nur noch Restarbeiten vor allem an den Außenanlagen der Neubauten in Berlin-Steglitz (CHARLOTTE | obenauf, WIE 410) sowie in Berlin-Charlottenburg-Nord (CHARLOTTE | An der Jungfernheide, WIE 241) durchgeführt.

Die im 4. Quartal 2024 begonnenen Arbeiten an der Klima-Roadmap konnten im Juli 2025 mit der Erarbeitung des Charlotte-Klimapfades abgeschlossen werden. Dieser liefert nun die Grundlage für eine maßnahmen-differenzierte Investitionsplanung zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung für die Bestände der Genossenschaft sowie Aussagen zum CO₂-Ausstoß der einzelnen Wohngebäude und zum geplanten Reduktionspfad.

Danach werden in den nächsten 20 Jahren ca. 80 Mio. € Investitionen in den Bestand getätigt (Erwartungswert gemäß Klima-Roadmap auf Grundlage der Kostenkennwerte 2025) und damit rund 4.500 t CO₂ eingespart. Weitere 8.400 t CO₂ werden durch die Nutzung von nachhaltigen Heizungssystemen wie der Dekarbonisierung der Fernwärme erreicht werden, sodass der aktuelle CO₂-Ausstoß des Charlotte-Bestandes i.H.v. ca. 12.900 t CO₂ (Portfolioanalyse ECO₂NOMY Basis: 2021-2023) bis zum Jahr 2045 auf Null reduziert wird.

Die anteiligen Investitionen i. H. v. 47,5 € wurden in die Wirtschaftsplanung 2026-2035 integriert und bilden dadurch ein sicheres Fundament für die notwendigen Zukunftsinvestitionen. Die größere Verbindlichkeit dieser Planung ermöglichte Vorstand und Aufsichtsrat einen Teil der in einer Machbarkeitsstudie ermittelten und bereits mit planungsrechtlichem Vorbescheid genehmigten Ergänzungsbebauung in Berlin-Reinickendorf mit einem Volumen von 13,5 Mio. € (Baubeginn: Jahr 2028) in die Wirtschaftsplanung aufzunehmen sowie die entsprechenden Objektplanungsleistungen für knapp 40 neue Charlotte-Wohnungen freizugeben.

Die Genossenschaft verspricht sich von dem Neubau, der als Pilotprojekt im Rahmen der Senatsinitiative „Einfach.Bauen.Berlin.“ errichtet werden soll, neuen, dringend benötigten barrierefreien Wohnraum. Die Attraktivität der Charlottenburger Baugenossenschaft als nachgefragter Vermieter in Berlin zeigte sich auch im Jahr 2025 wieder in der hohen Nachfrage nach Mitgliedschaften in der Genossenschaft. Die Mitgliederanzahl wuchs, trotz bestehender Restriktionen, durch Neuaufnahme von über 600 Mitgliedern auf erstmals über 16.500 Mitglieder an.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat im Jahr 2025 die Maßnahmen zur Dekarbonisierung und Modernisierung der Bestände der Genossenschaft durch eigene Maßnahmen und Dienstleistungen Dritter fortgesetzt, wie Austausch von Fenstern, Heizungs- und Verrohrungssystemen inklusive Rückbau von Gaseta-genheizungen, Vervollständigung der Glasfaserinfrastruktur (FTTB – fiber to the building) u.v.m. Ein Schwerpunkt bildete die Umstellung auf die Fernwärme mit begleitenden Modernisierungen der Gebäudehülle des Bestandes in Berlin-Reinickendorf.

Die Genossenschaft hat auch zu Beginn des Jahres 2025 für Teile der Nutzer von Wohnraum im Rahmen des genossenschaftlichen Mietenkonzepts die Nutzungsentgelte erhöht, um die notwendige stabile Grundlage für die laufenden und geplanten Investitionen zu festigen.



Charlottenburger Baugenossenschaft eG

LWerk

Expressreinigung

Expressreinigung

Zur Finanzierung gegenwärtiger und künftiger Investitionen für Modernisierung und Wohnungsneubau hat die Genossenschaft vorgesehen, Eigen- und Fremdkapital einzusetzen. Die Genossenschaft plant daher auch künftig Anpassungen von Nutzungsentgelten für Wohnraum nach dem Mietenkonzept. Demnach können die Nutzungsentgelte der einzelnen Nutzer alle drei Jahre in einem Korridor von 5,5 bis 7,5% erhöht werden. Dabei ist es Ziel, dass die Nutzungsentgelte nach Anpassung weiterhin unter den jeweiligen Mietspiegelmittelwerten des jeweiligen Berliner Mietspiegels liegen.

Im Juni 2025 hat die Charlottenburger Baugenossenschaft ihren dritten Nachhaltigkeitsbericht, nach dem Berichtsstandard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), ohne rechtliche Verpflichtung, veröffentlicht. Dieser enthält Aussagen zu allen 20 Kriterien des DNK und ist auf der Internetseite  www.charlotte1907.de einsehbar. Auf eine vertiefende Berichterstattung wird an dieser Stelle daher verzichtet.



CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT



Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2025 war aus Sicht des Aufsichtsrats ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Herausfordernd bleiben für die Charlottenburger Baugenossenschaft die sich nach wie vor ändernden Anforderungen zur Umsetzung der Energiewende sowie die sich daraus ergebenden Anforderungen an das Monitoring und die Berichterstattung.

Einen besonderen Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat bildeten die Projektarbeiten der Genossenschaft zur Erstellung einer Klima-Roadmap und deren Auswirkungen auf die Genossenschaft. Aufbauend auf ersten Ergebnissen der Wärmeplanung Berlin sind nunmehr die Quartiere und Objekte bekannt, die nicht an ein Fernwärmeverbundnetz angeschlossen werden. Die Baugenossenschaft hat daher aktuell ihren Wohnungsbestand mittels einer neu lizenzierten Software untersucht und verschiedene Maßnahmen der energetischen Modernisierung in Szenarien abgewägt. Als Projektergebnis verfügt die Genossenschaft über eine Klima-Roadmap, die objektkonkrete Maßnahmen-, Zeit- und Kostenpläne zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung der Genossenschaftsbestände zeigt. Die jeweiligen Pläne ermöglichen der Charlottenburger Baugenossenschaft sowohl die Aktualisierung und Fortschreibung ihrer Wirtschaftspläne als auch die erforderliche Darstellung der damit verbundenen Reduktionen des relevanten CO₂-Ausstoßes. Die hieraus abgeleiteten Maßnahmen bilden wesentliche Handlungsschwerpunkte der Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsplanungen. Die Auswirkungen des zukünftigen Verzichts des Einsatzes fossiler Brennstoffe bei der Wärmeversorgung der Wohnanlagen erfordern weiterhin hohe Investitionen der Genossenschaft, die in der zeitlichen Folge nach Ansicht des Aufsichtsrats durch die Baugenossenschaft wirtschaftlich gut vertretbar sind. Maßstab ist, ein ausgewogenes Verhältnis von Investitionen, CO₂-Einsparungen und angemessenen Nutzungsentgelten zu erhalten.

In Umsetzung der Klima-Roadmap der Genossenschaft wurden Arbeiten an den Heizanlagen in Berlin-Haken-

felde fortgeführt und abgeschlossen. Weitere umfangreiche energetische Modernisierungen hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr an vielen Objekten in Berlin-Reinickendorf bei Heizanlagen, Fenstern, Kellerdecken und unter Berücksichtigung von Denkmalschutzauflagen auch an Fassaden geplant und in Bauabschnitten begonnen. Einzelne Maßnahmen wie Fenstererneuerungen oder Kellerdeckendämmungen sowie einzelne Anschlüsse an neu errichtete Fernwärmeübergabestationen wurden bereits fertiggestellt.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft konnte im Frühjahr 2025 die letzten Arbeiten an Außenanlagen in ihrem Modernisierungsvorhaben der sogenannten „Grünen Häuser“ in Berlin-Hakenfelde fertigstellen. Im April 2025 feierte die Genossenschaft gemeinsam mit der Berliner Baugenossenschaft den Abschluss der Neubauten am Halemweg in Berlin-Charlottenburg-Nord mit einem Bewohnerfest. Die Charlottenburger Baugenossenschaft und die bbg Berliner Baugenossenschaft haben gemeinsam in Berlin-Charlottenburg-Nord, in direkter Nachbarschaft, jeweils auf eigenen Grundstücken einen 4-geschossigen Gebäuderiegel mit Dachgarten fertiggestellt. Das Vorhaben CHARLOTTE | An der Jungfernheide mit 15 Neubauwohnungen und einem nutzbaren Dachgarten mit Gemeinschaftsraum konnte bereits im Jahr 2024 bezogen werden. Die abschließende Fertigstellung von Arbeiten im Dachgarten- und Außenanlagenbereich erfolgte witterungsbedingt im Frühjahr des Jahres 2025. In Berlin-Steglitz wurden die wiedererrichteten Außenanlagen im Hof des Dachgeschossneubauprojekts CHARLOTTE | obenauf im sogenannten „Geschlossenen Block“ mit einem Bewohnerfest im Mai 2025 eingeweiht.

Die Baugenossenschaft hat je ein Vertretervorgespräch als Videokonferenz und als Präsenzveranstaltung im Mai 2025 durchgeführt. Schwerpunkte der Veranstaltungen waren neben der Erörterung des Jahresabschlusses die Vorstellung der fortgeschriebenen Geschäftsordnung der Vertreterversammlung und Informationen zur

neuen Klima-Roadmap der Genossenschaft. An der am 21.05.2025 durchgeführten Vertreterversammlung nahmen wieder eine Vielzahl von Vertretern teil.

Aufsichtsrat und Vorstand kamen 2025 in acht gemeinsamen Sitzungen zusammen. Dabei befassten sich beide Organe über obige Themen hinausgehend auch mit der aktuellen Vermietungs- und Mitgliederentwicklung der Genossenschaft. Vorstand und Aufsichtsrat haben dabei eine Fortschreibung der Geschäftsordnung der Vertreterversammlung erarbeitet und diese in der letztjährigen Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Ebenso haben Vorstand und Aufsichtsrat über die Mitgliederaufnahmepaxis sowie die Höhe des Eintrittsgeldes beraten und eine Anpassung des Eintrittsgeldes beschlossen. Der Aufsichtsrat hat sich zudem in Erfüllung der satzungs- und gesetzmäßigen Überwachungspflichten mit Planungen und Sachständen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben beraten, zugehörige Finanzkennzahlen diskutiert sowie deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft erörtert. Weiter erfolgten gemeinsame Beschlussfassungen zur Fortschreibung des Bauhaushaltes der Genossenschaft sowie zu Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Bautätigkeiten einschließlich Darlehensaufnahmen. Wiederholt wurde die Entwicklung von Kennzahlen und branchenrelevanten Vergleichswerten geprüft. Der Aufsichtsrat hat sich in Einzelfällen zu Anliegen beraten, die Mitglieder direkt an den Aufsichtsrat gerichtet haben.

2025 endeten die Aufsichtsratsmandate von Herrn Rudolf Kersten und Herrn Jochen Liedtke. Herrn Kersten war aufgrund der in der Satzung festgelegten Altersgrenze eine erneute Kandidatur nicht möglich. Auf der 118. Ordentlichen Vertreterversammlung wurde Herr Liedtke durch die Vertreter der Genossenschaft erneut und Herr Dr. Dieter Nellessen erstmals in den Aufsichtsrat gewählt. Vertreter, Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich für das langjährige erfolgreiche Wirken von Herrn Kersten. Wir wünschen Herrn Kersten alles

Gute. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wählten in ihrer konstituierenden Sitzung Herrn Peter Lobanow als Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Frau Michaela Lüdtkke als stellvertretende Vorsitzende wieder.

Der Aufsichtsrat hat mit den Vorstandsmitgliedern in gemeinsamer Beratung pflicht- und satzungsgemäß über

- die Prüfung des Jahresabschlusses,
- den 10-jährigen Wirtschaftsplan,
- die Überwachung des technischen und kaufmännischen Controllings sowie des Risikomanagements und
- den Beschluss des Bauhaushaltes

beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat sowohl über wesentliche Geschäftsvorfälle als auch über von der Planung abweichende Entwicklungen sowie die Finanzierungssituation und Bautätigkeit.



Der Vorstand entsprach seiner Verpflichtung nach Gesetz und Satzung, alle zur Beurteilung der Geschäftslage erforderlichen Unterlagen wie Quartalsberichte, Wirtschafts- und Liquiditätspläne sowie Vermietungs- und Leerstandsberichte regelmäßig vorzulegen. Er ist seinen Berichtspflichten in vollem Umfang nachgekommen.

Entsprechend § 38 GenG hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass der Vorstand die Genossenschaft nach den Regeln ordnungsgemäßer Geschäfts- und Buchführung leitet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand zuzustimmen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.876.248,58 € 2,0% Dividende (424.844,72 €) auf die Geschäftsguthaben für 2025 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.451.403,86 € im Geschäftsjahr 2026 in die Ergebnissrücklagen einzustellen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt Vertretern wie Ersatzvertretern, ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und den Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihr Engagement für unsere Charlotte. Wir wünschen ihnen und ihren Familien alles Gute.

Berlin, den 27.03.2026



Peter Lobanow
Aufsichtsratsvorsitzender





Lagebericht

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist ein in Berlin ansässiges sowie in Berlin und im Berliner Umland tätiges Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft und wurde am 8. Februar 1907 gegründet. Seit dem 11. März 1907 wird sie unter der Nummer GnR 139 B beim Amtsgericht Charlottenburg geführt. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen Wohngebäude und der integrierten Gewerberäume sowie der Stellplätze, Garagen und sonstigen Flächen inklusive Eigennutzung (487.817,09 m² gesamt). Zum Kern der betrieblichen Tätigkeit gehört auch die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2025:

Wohnungen	6.986
Läden und Gewerbeeinheiten	159
Garagen und Stellplätze	1.395
Keller und andere Räume/Flächen	257
Mietergärten	26
Mietobjekte	8.823

Ziel der Genossenschaft ist es, bis 2045 den Immobilienbestand klimaneutral unter Einhaltung des finanziellen Gleichgewichts und mit dauerhaft leistbaren Nutzungsgebühren für ihre Mitglieder zu entwickeln. Grundlage dieser Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze.

Nachfolgend ist der gesamte Wohnungsbestand der Charlotte nach den Energieeffizienzklassen (gem. Energieausweisen) dargestellt. Über 80 % des Bestandes (nach Fläche) sind dabei den Energieeffizienzklassen D und besser zuzuordnen. Für die WIE 206 wurde für den ablaufenden Bedarfsausweis ein neuer Verbrauchsausweis erstellt, der auf den realen klimabereinigten

Verbräuchen der Jahre 2021–2023 beruht. Die 32 Wohneinheiten sind demnach nun der Energieeffizienzklasse B statt A+ zuzuordnen. Die positiven energetischen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen gemäß Klimafahrplan werden sich erst in den kommenden Jahren statistisch aufzeigen lassen. Gemäß den aktuellen Verbrauchsdaten ist zu erwarten, dass sich bei den wenigen Wohnungen, die derzeit den Energieeffizienzklasse F und G zuzuordnen sind, die Verbräuche deutlich verringern werden.

Energieeffizienzklasse	Gesamte Wohnflächen in m ₂	Gesamte Wohnfläche mit Denkmalschutz in m ₂	Gesamte Wohnfläche ohne Denkmalschutz in m ₂
A+	0	0	0
A	1.273	0	1.273
B	49.753	6.326	43.427
C	141.730	33.844	107.887
D	141.886	74.655	67.231
E	86.033	66.775	19.259
F	22.407	16.632	5.776
G	3.759	3.759	0
H	0	0	0
	446.843,05	201.990,79	244.852,26

2. Rahmenbedingungen

2.1 Deutsche Wirtschaft steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Die Inflation in Deutschland hat sich 2025 gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und lag erneut bei 2,2 %. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2025 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2025 gegenüber November 2024 erneut gestiegen; die Steigerung lag bei 3,2 %. 2025 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2025 hielt sich der Zinssatz für Einlagen stabil bei 2,0 %. Die Bauzinsen hatten zum Jahresende 2025 nochmal zugelegt (Dezember: 3,7 %).

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 2,2 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestandsmieten sowie Neu- und Wiedervermietungen deutschlandweit 2025 auf derselben Höhe wie die allgemeine Inflation (2,2 %).

Was wird 2026 erwartet?

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Weil dieses jedoch vor allem auf staatlichen Investitionen beruht, kann der Anstieg noch nicht als Trendwende gewertet werden.

Es bleiben darüber hinaus handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde

die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

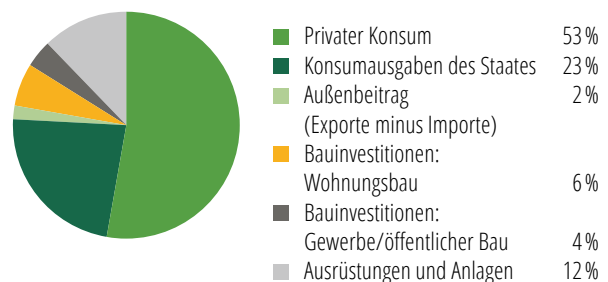
Die Immobilienwirtschaft in Deutschland. Alles gut?

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2025

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2025, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18
Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

2. Rahmenbedingungen

Sollten im Jahr 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14%) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12%). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

2.2 Berlin: Robustes Wachstum in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2025 um 1,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Für das Gesamtjahr wird mit einem Zuwachs von 1,0% gerechnet, womit das Berliner Wachstum fünfmal so stark wie im Bundesdurchschnitt wäre. Für 2026 rechnen die Unternehmerverbände Berlin-Brandenburg (UVB) mit einer Belebung (+1,0%). Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2% und damit etwas stärker als im Vorjahr (2024: 1,6%).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen ist gegenüber 2025 leicht um 0,1 % auf 2.195.000 Personen gesunken. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 10,3% und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer (nach Bremen) auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,3%. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2025 erneut weiter an (+3,2%).

Noch immer zu wenige Mietwohnungen

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2025 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr leicht gewachsen (+0,14%) und lag am 31. Oktober 2025 bei 3.700.299 Personen. 2025 dürfte die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen nach bisher kontinuierlichem Rückgang wieder deutlich steigen; von Januar bis November 2025 nahm sie um 31,7% zu. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden legten auch 2025 von einem hohen Niveau aus weiter zu (+4,1%).

3. Geschäftsverlauf

3.1 Unternehmensentwicklung

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr damit begonnen, in einem ihrer größten zusammenhängenden Quartiere in Reinickendorf vorhandene Gasheizungsanlagen auf Fernwärme umzustellen. Diese große Investitionsmaßnahme soll bis Ende des Jahres 2029 abgeschlossen sein.

Die erhebliche Zunahme der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus den Vollauswirkungen der im Vorjahr fertiggestellten Neubauten, einer beträchtlichen Steigerung der abgerechneten Betriebskosten, insbesondere bei den warmen Betriebskosten, und einem erfreulich niedrigen Leerstand. Hingegen sind die Aufwendungen für Instandhaltungen leicht um 3,1 % gestiegen. Ebenso stiegen alle Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr. Der daraus resultierende Jahresüberschuss von 5.752.312,36 € liegt per Saldo dennoch erheblich über der Planerwartung und dem Vorjahresergebnis.

T€	Plan 2025	IST 2025	IST 2024
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	50.866,9	52.543,8	49.290,4
Instandhaltungsaufwand	9.700,0	9.364,0	9.075,0
Zinsaufwand	4.618,0	4.399,0	4.360,3
Liquide Mittel	10.932,4	16.103,3	7.796,9
Jahresüberschuss	3.281,4	5.752,3	5.267,8

3.2 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2025 insgesamt 8.823 Mietobjekte. Die erhebliche Umsatzsteigerung um 3.253,4 T€ beruht auf diversen Begebenheiten, wobei die wesentlichen Einflussfaktoren nachfolgend aufgeführt sind:

- Vollauswirkung der Erstvermietung von im Jahr 2024 fertiggestellten Neubauwohnungen
- Anpassung der Nutzungsgebühren nach BGB
- Geringere Erlösschmälerungen
- Steigerung der Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten.

Die Umsatzerlöse stiegen um 6,6 % auf insgesamt 52.543,8 T€. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren, bezogen auf die Wohnfläche am 31.12.2025, erhöhten sich von 6,11 € auf 6,37 € je m²-Wohnfläche. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichten sanken deutlich im Geschäftsjahr 2025 um 142,4 T€ auf 323,8 T€. Die Kündigungs- bzw. Fluktuationsquote verminderte sich nochmals leicht auf sehr niedrige 4,91 %. Dementsprechend sank der Leerstand abermals von 58 Wohnungen im Vorjahr auf 48 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2025. Dies entsprach einer Leerstandsquote von 0,69 % nach 0,83 % im Vorjahr.

Lagebericht

3. Geschäftsverlauf

3.3 Laufende Investitionen

Das Bauvolumen im Geschäftsjahr 2025 betrug insgesamt etwa 17,7 Mio. € und lag damit, aufgrund der ausgelaufenen Neubautätigkeit, planungsgemäß unter den sehr hohen Volumen der Vorjahre.

Etwa 8,3 Mio. € waren als Zugänge bei den Gebäuden und Außenanlagen, bei den Anlagen im Bau oder als Bauvorbereitungskosten zu erfassen. Gut 9,4 Mio. € sind dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen, eine Steigerung von ca. 300 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Schaffung von neuem Wohnraum spielte aufgrund der Fertigstellung der letzten beiden Neubauvorhaben im Vorjahr eine untergeordnete Rolle, mit gut 1,5 Mio. € (Restarbeiten und Schlussrechnungen). Erfreulich war die Gewährung eines Tilgungszuschusses für den Neubau CHARLOTTE | An der Jungfernheide mit ca. 446 T€. Schwerpunkte im Geschäftsjahr bildeten die Investitionen in den Bestand mit über 16,1 Mio. €, die sich auf Modernisierung mit knapp 6,8 Mio. € (ca. 38%) und Instandhaltung des Wohnungsbestandes der Charlotte mit gut 9,4 Mio. € (ca. 53%) aufteilen.

Im Bereich der Herrichtungen von Wohnungen zur Wiedervermietung verzeichnete die Genossenschaft erneut geringere Ausgaben im Aufwand. Höhere Ausgaben ergaben sich jedoch in den aktivierungsfähigen Kosten der Wohnungsherrichtungen u.a. in Steglitz und Reinickendorf. Die Schwankungen in den Gesamtausgaben der vergangenen Jahre sind auf unterschiedliche Zustände der freierwerdenden Wohnungen zurückzuführen und davon abhängigen Material- und Handwerkerkosten.

in Mio. €	2025	2024	2023
Instandhaltung Wohnungsherrichtung	2,05	2,14	3,17
Aktivierung Wohnungsherrichtung	0,83	0,22	0,41
Gesamtkosten Wohnungsherrichtung	2,88	2,36	3,58

In Berlin-Spandau wurden zwischen der Wegscheider Straße und dem Hohenzollernring die Erneuerung und Erweiterung der Außenanlagen der sogenannten „Grünen Häuser“ (WIE 10-70) abgeschlossen. Neue barrierefreie Wege sowie Fahrrad-/Müllhäuser ergänzen die attraktive Hof- und Vorgartengestaltung. Die von Bewohnern in einem gemeinsamen Begehungstermin geäußerten Anregungen zur weiteren Wohnumfeldverbesserung konnten größtenteils umgesetzt werden.

Der Ausbau des Glasfasernetzes durch den Vertragspartner Vodafone wurde fortgesetzt und wegen erheblicher Bauverzögerungen bei Subunternehmern von Vodafone noch nicht vollständig abgeschlossen. Das Ende des FTTB-Projektes (fiber to the building) wurde auf den 31. Juli 2026 neu festgelegt.

Mit der weitestgehenden Fertigstellung der Außenanlagen in Berlin-Steglitz (CHARLOTTE I obenauß) sind die langjährigen Modernisierungs- und Dachgeschoss-Neubau-Maßnahmen beendet.

Nachdem die Ergänzungsbebauung CHARLOTTE | An der Jungfernheide in Charlottenburg-Nord, ein Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Baugenossenschaft eG, im Jahr 2024 fertiggestellt wurde, konnte der nutzbare Dachgarten mit Gemeinschaftsküche, der aus dem GrünDachPlus-Programm des Senats gefördert wurde, im April 2025 planmäßig den Nutzern zur Verfügung gestellt werden.

Die im Jahr 2024 begonnene Planung zur Umstellung von Gas auf Fernwärme wurde für über 1.000 Wohneinheiten in verschiedenen Wirtschaftseinheiten in Berlin-Reinickendorf im Jahr 2025 fortgesetzt und weitgehend für den 1. Bauabschnitt abgeschlossen. Für die folgenden Baumaßnahmen in diesem Zusammenhang wurden Firmen gebunden. Die verhandelten Angebotspreise liegen innerhalb der Kostenschätzung. Mit den Baumaßnahmen wurde im Bereich der Keller der Objekte im Engelmannweg, in der Auguste-Viktoria-Allee, in der General-Barby-Str. und der Zobeltitzstr. be-

3.4 Entwicklung im Personalbereich

gonnen. Die notwendigen Arbeiten in den Wohnungen begannen im 1. Bauabschnitt der WIE 590. Die umfangreichen Maßnahmen befinden sich bislang im Zeitplan.

Parallel zu den Maßnahmen der Gebäudetechnik wurden bauliche Maßnahmen zur energetischen Erhöhung der Gebäudehülle nach Abschluss des Fensteraustausches der WIE 520 fortgesetzt. Mit dem Austausch von alten Schallschutz-Metallfenstern bzw. Holz-Verbundfenstern gegen energetisch vorteilhaftere Kunststofffenster in der WIE 540 (1. Teilabschnitt) sowie der WIE 590 (1. Bauabschnitt) wurde begonnen. Die Baumaßnahmen werden in den WIE 540, 560 und 590 im Jahr 2026 fortgesetzt.

Förderanträge zu den Maßnahmen wurden beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie bei der Investitionsbank Berlin (IBB) gestellt. Während die IBB-Anträge nunmehr aufgrund von nicht ausreichenden Haushaltsmitteln des Landes Berlin abgelehnt wurden, sind für alle BAFA-Anträge die Zuwendungsbescheide des Bundes erteilt worden. Die Höhe der tatsächlich auszahlenden Fördermittel richtet sich dabei nach den abgerechneten Planungskosten und Bausummen und kann daher derzeit nicht abschließend benannt werden. Sie dienen der Reduzierung der auf die Nutzer umzulegenden Modernisierungsaufwendungen.

In dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble, WIE 91 bis 94 in Spandau-Hakenfelde, wurde 2023 ein neuer Gas-Brennwertkessel eingebaut. Um dessen Effizienz zu steigern und Energieverluste zu minimieren, wurde das Heizsystem in zwei Bauabschnitten von einer Einrohr- auf eine Zweirohr-Heizung umgestellt. Durch die Modernisierungsmaßnahme kann in einem der mit Energieeffizienzklasse F energetisch schlechtesten Gebäude der Charlotte je nach individuellem Heizverhalten bis zu 16 % Energie eingespart werden (Berechnung des beauftragten Ingenieurbüros).

Der Personalbestand stellt sich am Stichtag 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2024
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	61	65
Auszubildende	4	4
Hauswarte	55	55
Regiehandwerker	4	4
	126	130

Tarifanpassungen im Rahmen des Vergütungstarifvertrags erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer zum 01.02.2025 um 2,6%. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die berufliche Ausbildung zum Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau vier Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt. Für Qualifizierungen von Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 53,4 T€ aufgewendet und damit ca. 12% mehr als im Vorjahr

3. Geschäftsverlauf

3.5 Vermögenslage der Genossenschaft

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Charlottenburger Baugenossenschaft stellen sich, untergliedert in den langfristigen sowie den mittel- und kurzfristigen Bereich, wie folgt dar:

	2025		2024		Veränderung
	€	%	€	%	€
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen	293.287.880,49	94,6	292.875.271,72	97,2	412.608,77
	293.287.880,49	94,6	292.875.271,72	97,2	412.608,77
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	641.756,03	0,2	498.603,18	0,2	143.152,85
Flüssige Mittel	16.103.286,97	5,2	7.796.859,22	2,6	8.306.427,75
Rechnungsabgrenzungsposten	30.408,79	0,0	66.812,50	0,0	-36.403,71
	16.775.451,79	5,4	8.362.274,90	2,8	8.413.176,89
Bilanzvolumen	310.063.332,28	100,0	301.237.546,62	100,0	8.825.785,66
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	100.961.334,34	32,6	95.289.441,00	31,6	5.671.893,34
Pensionsrückstellungen	4.382.951,00	1,4	4.534.702,00	1,5	-151.751,00
Fremdkapital	189.372.153,53	61,1	186.838.277,79	62,1	2.533.875,74
	294.716.438,87	95,1	286.662.420,79	95,2	8.054.018,08
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	2.490.392,62	0,8	2.201.122,81	0,7	289.269,81
Verbindlichkeiten	12.429.846,07	4,0	11.958.124,42	4,0	471.721,65
(eventuelle) Dividende	424.844,72	0,1	413.628,60	0,1	11.216,12
Rechnungsabgrenzungsposten	1.810,00	0,0	2.250,00	0,0	-440,00
	15.346.893,41	4,9	14.575.125,83	4,8	771.767,58
Bilanzvolumen	310.063.332,28	100,0	301.237.546,62	100,0	8.825.785,66

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 16.862,0 T€ (Vorjahr: 16.814,3 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 17.510,9 T€ (Vorjahr: 17.228,7 T€) verrechnet. Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 8.825,8 T€ auf 310.063,3 T€ (Vorjahr: 301.237,5 T€) erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 94,6 % des Bilanzvolumens. Es ist vollständig durch Eigenkapital und der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Mittel finanziert. Erneut zeichnete die Charlottenburger Baugenossenschaft eG Anteile an einem Fonds. Ziel ist es, weiteres Fondsguthaben in den nächsten Jahren zu erwerben, um im Rahmen einer langfristigen Anlagestrategie Vermögen zu bilden. Zu geeigneten Zeitpunkten

können über entsprechende Liquidierungen Darlehen abgelöst oder Bauvorhaben finanziert werden.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 um insgesamt 5.671,9 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	21.665,9	21.321,5	344,4
Gesetzliche Rücklage	2.193,0	2.166,6	26,4
Bauerneuerungsrücklage	70.734,0	65.663,9	5.070,1
Andere Ergebnissrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
Bilanzgewinn	2.876,2	2.634,0	242,2
abzüglich (eventuelle) Dividende	-424,8	-413,6	-11,2
	100.961,3	95.289,4	5.671,9

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen stieg zum Geschäftsjahresende 2025 um einen Prozentpunkt auf 32,6%.

Vermögensteilen auf der einen Seite und Kapital- bzw. Finanzierungsteilen auf der anderen Seite, ausgeglichen. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Der Vermögensaufbau der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist, hinsichtlich der Fristigkeiten von

Lagebericht

3. Geschäftsverlauf

3.6 Finanzlage der Genossenschaft

Der Finanzmittelbestand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG erhöhte sich um mehr als das Doppelte zum 31.12.2025 um 8.306,4 T€ auf 16.103,3 T€. Ursächlich hierfür sind Verschiebungen bei Investitionen, sowie die verpflichtende Abnahme von kontrahierten Kapitaldienstmitteln. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr zu jeder Zeit fristgerecht nach.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für die Finanzierung von Neubau und Modernisierungen 11,3 Mio. € von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bereitgestellt. Bei den aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich um ein langfristiges Annuitätendarlehen sowie um ein Förderdarlehen. Gleichzeitig setzt die Baugenossenschaft die Finanzierung mit kurzfristig

ungesicherten Darlehen fort, deren Zinssatz sich nach dem Referenzzinssatz Euribor richtet. Die Zinsen sind gegenüber dem Vorjahr moderat gestiegen, wohingegen die Tilgung leicht, aufgrund von vorzeitigen Rückzahlungen einzelner Darlehen mit hohen Tilgungsanteilen, gesunken ist. Sämtliche langfristige Darlehen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG sind dinglich gesichert. Finanzderivate, wie z. B. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente, wurden nicht eingesetzt.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen blieb im Geschäftsjahr 2025 nahezu identisch bei 2,20%. Der Anteil der Zinsaufwendungen und des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) ist für die vergangenen fünf Jahre nachfolgend dargestellt:

	2025 %	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %
Fremdkapitalzinsen	11,8	12,2	12,2	11,3	12,7
planmäßige Tilgungen	22,8	25,9	25,3	24,8	24,7
Kapitaldienst	34,6	38,1	37,5	36,1	37,4

Der Gesamtdarlehensbestand der Genossenschaft verteilt sich auf insgesamt acht Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen.

4. Ertragslage der Genossenschaft

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist insgesamt durch ein sehr positives Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2025 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.752.312,36 € (Vorjahr: 5.267.752,56 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025		2024		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	52.543.832,90	98,6	49.290.389,34	95,2	3.253.443,56
Bestandsveränderungen	47.665,08	0,1	1.928.484,22	3,7	-1.880.819,14
Aktivierete Eigenleistungen	51.489,75	0,1	91.131,66	0,2	-39.641,91
Sonstige Erträge	627.135,41	1,2	455.809,37	0,9	171.326,04
Gesamtleistung	53.270.123,14	100,0	51.765.814,59	100,0	1.504.308,55
Betriebskosten und Grundsteuer	14.461.223,53	27,1	14.704.218,83	28,4	-242.995,30
Instandhaltungsaufwand	9.363.987,49	17,6	9.074.964,79	17,5	289.022,70
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	307.280,95	0,6	402.357,37	0,8	-95.076,42
Personalaufwendungen	8.211.112,25	15,4	7.886.202,46	15,2	324.909,79
Abschreibungen	8.548.970,21	16,0	8.108.556,88	15,7	440.413,33
Übrige Aufwendungen	2.386.092,77	4,5	2.190.391,92	4,2	195.700,85
Zinsaufwendungen	4.305.652,13	8,1	4.271.380,17	8,3	34.271,96
	47.584.319,33	89,3	46.638.072,42	90,1	946.246,91
Betriebsergebnis	5.685.803,81	10,7	5.127.742,17	9,9	558.061,64
Zinsergebnis	86.380,51		148.642,78		-62.262,27
Zinserträge komplett	179.733,51		237.528,78		
Zinsaufwand (nur aus Aufzinsung)	-93.353,00		-88.886,00		
Ertragsabhängige Steuern	-19.871,96		-8.632,39		-11.239,57
Jahresergebnis	5.752.312,36		5.267.752,56		484.559,80

5. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2026 bis 2035 bestehen langfristige Erfolgs-, Finanz- und Wirtschaftspläne. Es werden durchweg positive Geschäftsergebnisse erwartet.

Nutzungsgebühren. Ein Ausblick auf die wichtigsten Kennzahlen der folgenden Jahre bietet die folgende Übersicht:

Die Genossenschaft rechnet mit weiter steigenden Sollmieten infolge von geplanten Erhöhungen der

	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€	2030 T€
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	53.602,5	55.408,0	56.395,8	57.689,1	59.511,6
Instandhaltungsaufwand	9.300,0	9.800,0	9.800,0	10.000,0	10.200,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	15.060,0	4.385,0	4.000,0	3.550,0	5.650,0
Neubaumaßnahmen und Dachausbau	210,0	200,0	4.800,0	8.000,0	300,0
Darlehensaufnahme	10.000,0	0,0	3.000,0	6.000,0	2.000,0
Zinsaufwand	4.557,3	4.559,0	4.447,2	4.443,9	4.421,3
Liquide Mittel	12.192,4	11.365,4	9.872,7	8.384,5	9.779,2
Jahresüberschuss	4.848,9	4.903,5	5.281,0	5.248,9	6.197,7

6. Chancen- und Risikobericht

6.1 Chancenbericht

Wohnungen und Mitgliedschaften bei der Charlottenburger Baugenossenschaft sind auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin stark nachgefragt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist mit ihrer Durchschnittsmiete für Wohnraum von 6,37 € pro Quadratmeter nettokalt und gleichzeitig guten und gepflegten Beständen ein nachgefragter Vermieter. Das Interesse an einer Mitgliedschaft bei der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist ungebrochen hoch. Trotz bestehender Aufnahmebeschränkungen stieg die Zahl der Mitglieder im Jahr 2025 um rd. 370 Mitglieder an.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat Ende 2023 einen umfassenden Versorgungsvertrag für ihre Wohnanlagen in Berlin-Reinickendorf mittels Fernwärme mit der BEW GmbH, Berlin, geschlossen. In mehreren Bauabschnitten werden bis Ende der 20er-Jahre die Wohnungsbestände in Berlin-Reinickendorf an eine „ergrünende“ Fernwärme angeschlossen. Die Charlotte modernisiert korrespondierend mit dem Anschluss an die Fernwärme und in Abstimmung mit den Denkmalschutz- und Milieuschutzbestimmungen die jeweiligen Wirtschaftseinheiten mit einem Maßnahmenmix aus Fassaden- und Kellerdeckendämmungen, Fenstererneuerungen und ergänzenden Heizungsarbeiten. Gegebenenfalls vorhandene Gas-Etagenheizungen werden dabei durch moderne, fernwärmeversorgte Wohnungsstationen ersetzt. Im Berichtsjahr wurden die anstehenden Arbeiten den Nutzern der Wohnanlagen in Bewohnerversammlungen ausführlich vorgestellt und erläutert. In verschiedenen Wirtschaftseinheiten wurden Maßnahmenpakete wie Fenstererneuerungen und Kellerdeckendämmungen bereits abgeschlossen. Mit der Verfügbarkeit von Fernwärmeübergabestationen wurden zudem bereits einige Hausaufgänge angeschlossen und mit Fernwärme versorgt. Die jeweiligen Nutzer profitieren im Rahmen der Modernisierungen nicht nur von einem umfassend energetisch verbesserten Gebäudestandard. Individuelle Modernisierungsvereinbarungen, die den gesetzlich möglichen Modernisierungsanpassungsrahmen nicht ausschöpfen, tragen zur genossenschaftlichen Nutzerzufriedenheit, trotz der Belastungen der Bauzeit, bei.

Die Genossenschaft verfügt damit bereits jetzt und in Zukunft in Berlin-Reinickendorf über moderne und energieeffiziente Wohnanlagen, die den heute bekannten Anforderungen der Wärme- und Klimagesetzgebungen entsprechen.

Aufgrund von krisenbedingten und inflationsgetriebenen Preissteigerungen und zur Refinanzierung notwendiger Investitionen der Dekarbonisierung der Bestände der Genossenschaft ist es unerlässlich, in Zukunft die Mieten und Nutzungsgebühren, von einem niedrigen Niveau aus, weiter moderat anzuheben. Die Genossenschaft hat, wo möglich, für die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen Fördermittel beantragt und bewilligt bekommen. Diese Fördermittel senken die durch die Genossenschaft aufzubringenden Mittel und reduzieren zugleich die durch die Nutzer zu tragenden Modernisierungsaufwendungen. Das Mietenkonzept der Charlottenburger Baugenossenschaft sieht bislang einen Rahmen für Mietanpassungen bei Wohnraumnutzungsverträgen in einem 3- bis 5-Jahresrhythmus in einem Rahmen von 5–7,5 % im Verhältnis zum Mietspiegel Berlin vor. Die Mieten der Genossenschaft liegen damit deutlich unter dem Mietspiegel von Berlin (2024: 7,21€ pro m²-Wohnfläche¹). Die Genossenschaft kommt somit ihrem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, im besten Sinne nach.

¹ <https://www.berliner-zeitung.de/news/berlin-mietspiegel-2024-ortsuebliche-vergleichsmiete-jetzt-bei-721-euro-li.2219920>

Lagebericht

6. Chancen- und Risikobericht

6.2 Risikobericht

Die Risiken der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ergeben sich aus den für eine Wohnungsbaugenossenschaft typischen Risiken.

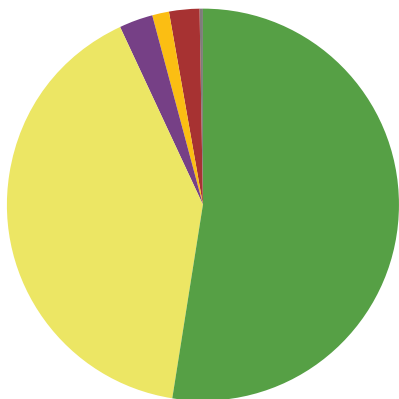
Allgemeine Wirtschafts- und Marktrisiken

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle wirtschaftlich und statistisch relevanten Kennzahlen in Form von Berichten und Soll-Ist-Vergleichen ausgewertet. Anhand einer langfristigen Wirtschaftsplanung über zehn Jahre werden Erfolgs- und Finanzpläne, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Ertrags- und Liquiditätslage – erforderlichenfalls in Szenarien abgewägt – dargestellt und mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Risiken der Energieversorgung und der Energiepreise

Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft werden überprüft und rechtzeitig zum Ende der Laufzeit nach Marktabfragen durch Neuverträge ersetzt. Rd. 40% der Wärmeversorgung der Wohnungen der Charlotte erfolgt gegenwärtig mittels Fernwärme. Hier bestehen langfristige Rahmenverträge mit verschiedenen Versorgern. Doch unterliegen diese Verträge Preisgleitklauseln nach den Allgemeinen Vertragsbedingungen für Fernwärme. Aus diesen besteht ein jährliches Preisänderungsrisiko auf der Grundlage entsprechender Preisindizes. Rd. 60% der Wohnungen der Genossenschaft werden mittels Erdgas beheizt. Der bestehende Gas-Versorgungsvertrag endete am 31.12.2025. Hier konnte die Charlottenburger Baugenossenschaft einen Anschlussvertrag schließen. Insgesamt verringern sich die Kosten des Erdgasbezugs deutlich gegenüber den im Berichtsjahr zu zahlenden Entgelten.

Energieverbrauch der Gebäude je Heizungsart (MWh/Jahr)



Gas	29.665
Fernwärme	22.697
Nahwärme	1.644
Strom	724
BHKW	1.473
Wärmepumpe	22

Die Genossenschaft hat bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen individuelle Anpassungen von Vorauszahlungen der Nutzer vorgenommen, um so Spitzen bei Guthaben oder Nachzahlungen zu verringern. Die Baugenossenschaft erwartet aufgrund des gegenwärtig stabileren Marktumfeldes aktuell keine Preissprünge bei der Entwicklung von Betriebs- und Heizkosten. Die Genossenschaft hat bei einer Vielzahl von Liegenschaften vom neuen Berechnungsmodell der Grundsteuer profitiert. So sinken die neu festgesetzten Grundsteuerbeträge in weniger zentrumsnahen Lagen und steigen, bspw. bei Liegenschaften in Charlottenburg, deutlich. Insgesamt waren für Grundsteuer rd. 435 T€ weniger aufzuwenden als im Vorjahr.

Vermietungsrisiken und sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

Die Genossenschaft ist in Teilen mit erhöhten Abschreibungen auf Mietforderungen konfrontiert. Vornehmlich entstehen vermehrt Abschreibungen durch Auflösungen von Haushalten bei Todesfällen ohne Erbfolge, in der Regel mangels ausreichender Erbmasse. Der Ge-

nossenschaft liegen darüber hinaus keine Erkenntnisse vor, dass mit anhaltend hohen Mietausfällen zu rechnen ist.

Zinsrisiken

Das Zinsniveau für langfristige Immobilienkredite hat die Genossenschaft hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in Planungsrechnungen berücksichtigt. Bei laufenden und neu geplanten Bau- und Modernisierungsvorhaben wird zudem laufend die Wirtschaftlichkeit der Projekte aufgrund der sich ändernden Bau- und Finanzierungskosten überwacht, um ggfs. vor der Festlegung von Erstvermietungsmiten oder Modernisierungsumlagen Justierungen vornehmen zu können. Im Jahr 2025 hat die Genossenschaft zudem variable Finanzierungsmöglichkeiten auf Euribor-Basis genutzt, um von niedrigen Zinssätzen der Europäischen Zentralbank zu profitieren.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist im Geschäftsjahr trotz Umfinanzierungen oder Neuaufnahmen in einem Markt mit gestiegenen Zinssätzen unverändert auf 2,20% verharret.

Bau- und Instandhaltungsrisiken

Die Genossenschaft hat im Rahmen ihrer Prognosen Preissteigerungen bei Material- und Lohnkosten erwartet und diesen mit Anpassungen bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung Rechnung getragen. Die Auswirkungen der gegenwärtig konjunkturellen Eintrübung in Deutschland haben jedoch, insbesondere im Baubereich, zu Beschäftigungs- und Auftragsrückgängen geführt. Die Charlottenburger Bau-genossenschaft profitiert gegenwärtig von besseren Verfügbarkeiten bei Bauleistungen und Handwerksleistungen. Die aus der Risikovorsorge resultierenden Budgeterhöhungen des Vorjahrs konnten daher weiter moderat zurückgenommen werden. Weiter werden regelmäßig alle Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund gestiegener

Bau- und Finanzierungskosten geprüft und in Bezug auf Optimierungspotenziale untersucht.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂ und zur Reduzierung von Primärenergieverbräuchen

Durch steigende gesetzliche Anforderungen zum Klimaschutz ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit der Charlottenburger Bau-genossenschaft. Im Hinblick auf die energetischen Auflagen hat die Charlotte in der Vergangenheit bereits eine Klima- und Sanierungsstrategie erarbeitet. Diese Klima- und Sanierungsstrategie ist Bestandteil der Kurz-, Mittel- und Langfristplanung der Genossenschaft und wird jeweils in Bezug auf sich ändernde Gesetzeslagen angepasst und fortgeschrieben. Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr ein ergänzendes Projekt, basierend auf den Erkenntnissen der bisherigen Klima- und Sanierungsstrategie, durchgeführt. Ziel des Projektes war es, CO₂-Prognosewerte aus den klimabedingten Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben zu erhalten und diese in eine Dekarbonisierungsstrategie und CO₂-Bilanz zu überführen.

Grundlage für diese Strategie sind die aktuellen europäischen und deutschen Klimaschutzgesetze. Zu nennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer, das Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Beheizung und der daraus resultierende Ersatz von Gaseinzel- oder Gaszentralheizungen. Die Genossenschaft berichtet seit 2023 in jährlich veröffentlichten Nachhaltigkeitsberichten ausführlich über ihre umgesetzten Maßnahmen in Anlehnung an den Berichtsstandard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex. Die Genossenschaft hat auf der Grundlage des vorgenannten Klima- und Sanierungsfahrplans notwendige Mittel für die Finanzierung der Maßnahmen als auch Anpassungen von Nutzungsgebühren im Rahmen von Modernisierungsumlagen in die Wirtschaftsplanung übernommen.

6. Chancen- und Risikobericht

6.2 Risikobericht

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Charlotte an verschiedenen Objekten in Berlin-Spandau und Berlin-Reinickendorf mit energetischen Modernisierungen begonnen und in Teilen bereits abgeschlossen. Dabei wurden auch Einsparungen von CO₂ erzielt.

Investitionen müssen durch Modernisierungsumlagen refinanziert werden, steigern jedoch die Nutzungsgebühren der Mitglieder der Genossenschaft erheblich. Daher richtet die Genossenschaft zusätzliches Augenmerk darauf, dass die Nutzungsgebühren der Genossenschaft insgesamt leistbar bleiben.

IT-Risiken

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat im Berichtsjahr auf Wodis Yuneo von Aareon, eine vielfach bei Wohnungsunternehmen eingesetzte Standardsoftwarelösung, umgestellt. Weiterhin wurden Microsoft Office Lösungen durch M365 Softwarebausteine ersetzt. Dabei erhält die Genossenschaft alle Lösungen als Cloud-Services. M365 sowie das ERP-System und angegliederte Lösungen wie Archiv- und Portalsysteme werden durch die Hersteller regelmäßig gewartet und zertifiziert und sind mittels redundant ausgelegter Rechenzentren sowie Datenschutz- und Datenzugriffskonzepten gesichert. Die Mitarbeiter der Genossenschaft werden durch eigene IT-Mitarbeiter sowie einen externen Datenschutzbeauftragten unterstützt und regelmäßig geschult.

Personalrisiken

Steigende regulatorische Anforderungen erfordern dauerhaft gut ausgebildete und nachhaltig qualifizierte Mitarbeiter. Aufgrund der demografischen Entwicklung stehen gleichzeitig weniger Menschen dem Arbeitsmarkt zur Verfügung. Risiken bestehen für die Genossenschaft aus verlängerten Zeiten bis zur Besetzung von offenen Stellen und damit einhergehenden Auswirkungen. Die Charlotte ist bestrebt, diesen Risiken durch die fortlaufende Qualifikation von Mitarbeitern als auch durch die Förderung von in- und externen Weiterbildungsmaßnahmen Rechnung zu tragen und Aufgaben und Prozes-

se weiter zu digitalisieren und effizienter zu gestalten. Zudem arbeitet die Genossenschaft kontinuierlich an Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität.

Andere Risiken

Zur Risikobeurteilung anderer nicht typisch wohnungswirtschaftlicher Bereiche arbeitet die Genossenschaft mit einem externen Datenschutzbeauftragten und in steuerlichen Angelegenheiten mit der DOMUS AG zusammen. Die fachgerechte Überprüfung und Empfehlung auf Anpassung des Versicherungsbedarfs erfolgt durch einen Versicherungsmakler.

Zur Überwachung sonstiger gesetzlicher Verpflichtungen und des Arbeitsschutzes sind entsprechende Maßnahmen umgesetzt und werden regelmäßig an gesetzliche Änderungen oder andere veränderte Anforderungen angepasst.

Ende September 2021 hat die Volksabstimmung zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin die erforderliche Mehrheit erhalten. Derzeit vorliegende Gesetzestexte sollen Genossenschaften von einer Vergesellschaftung ausnehmen. Letztlich bieten die vorgenannten Entwürfe aber noch keine Rechtssicherheit, mindern jedoch zunächst das Risiko der Betroffenheit. Die Charlottenburger Baugenossenschaft sowie der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen halten das Begehren weiterhin für verfassungswidrig und darüber hinaus eine Enteignung, auch der Charlottenburger Baugenossenschaft, für eher unwahrscheinlich. Endgültige Rechtssicherheit kann aber erst nach einem Verzicht der Landesregierung auf die Umsetzung des Volksentscheids entstehen oder ggfs. nach höchstrichterlichen Entscheidungen geschaffen werden.

Andere Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Finanzlage der Genossenschaft haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Insgesamt ist die Charlotte wirtschaftlich sehr stabil, die bestehenden Risiken werden beobachtet und

stellen keine Existenzgefährdung für die Charlotte dar.
Auch in den nächsten Jahren gehen wir von einer weiterhin positiven Entwicklung der Genossenschaft aus.

Berlin Charlottenburg, 27.03.2026

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roding', with a stylized, flowing script.

Röding

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Enzesberger', with a stylized, flowing script.

Enzesberger





Jahresabschluss 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva in €	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	281.409.398,18	281.851.827,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.221.562,64	1.221.562,64
3. Technische Anlagen und Maschinen	96.137,00	111.769,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	452.326,00	513.402,00
5. Anlagen im Bau	6.249.726,60	4.895.109,07
6. Bauvorbereitungskosten	40.417,31	1.067.425,07
7. Geleistete Anzahlungen	16.785,91	16.785,91
II. Finanzanlagen	289.486.353,64	3.197.390,85
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	16.862.002,47	16.814.337,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	362.328,72	200.059,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	279.427,31	298.543,67
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	16.103.286,97	7.796.859,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten	30.408,79	66.812,50
Bilanzsumme	326.925.334,75	318.051.884,01

Passiva in €	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	207.130,00	307.230,00
2. der verbleibenden Mitglieder	21.665.879,10	21.321.545,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr)	56.980,00 2.513,40 (0,00)	36.960,00
II. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	2.192.998,91 26.425,33 (65.474,58)	2.166.573,58
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	70.734.011,17 2.849.730,85 (2.568.401,70)	65.663.924,84
3. Andere Ergebn isrücklagen	3.917.041,30	3.917.041,30
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	92,40	107,80
2. Jahresüberschuss	5.752.312,36	5.267.752,56
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	-2.876.156,18	-2.633.876,28
Eigenkapital insgesamt	101.650.289,06	96.047.259,60
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	4.382.951,00	4.534.702,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.490.392,62	2.201.122,81
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.830.735,27	111.030.478,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	94.537.962,99	83.754.284,66
3. Erhaltene Anzahlungen	17.510.894,48	17.228.688,66
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	3.235.512,29	2.982.337,15
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	930.816,62	911.607,73
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	2.304.695,67	2.070.729,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr)	284.787,04 8.954,49 (9.305,06)	270.760,31
davon im Rahmen der soz. Sicherheit (Vorjahr)	280,00 (1.767,15)	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.810,00	2.250,00
Bilanzsumme	326.925.334,75	318.051.884,01

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

		31.12.2025 €	31.12.2024 €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		52.543.832,90	49.290.389,34
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		47.665,08	1.928.484,22
3. Aktivierte Eigenleistungen		51.489,75	91.131,66
4. Sonstige betriebliche Erträge		627.135,41	455.809,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		23.008.508,24	22.622.971,41
6. Rohergebnis		30.261.614,90	29.142.843,18
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.557.247,00		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr)	1.653.865,25 275.708,49 (191.577,10)	8.211.112,25	7.886.202,46
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.548.970,21	8.108.556,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.385.394,82	2.189.706,83
10. Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		82.601,86	69.286,48
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		97.131,65	168.242,30
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	93.353,00 (88.886,00)	4.399.005,13	4.360.266,17
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.871,96	8.632,39
14. Ergebnis nach Steuern		6.876.994,04	6.827.007,23
15. Sonstige Steuern		1.124.681,68	1.559.254,67
16. Jahresüberschuss		5.752.312,36	5.267.752,56
17. a) Gewinnvortrag b) Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		92,40 2.876.156,18	107,80 2.633.876,28
18. Bilanzgewinn		2.876.248,58	2.633.984,08



Anhang zum Jahresabschluss 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter GnR 139 B eingetragen.

Der Abschluss umfasst den Lagebericht, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel) und ist unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften, dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2024 wurden unverändert übernommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände, die Sachanlagen und die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert. Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis und wird unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bewertet. Sie wurden bereits vollständig abgeschrieben.

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Nutzungsdauer der **Wohnbauten** wurde auf 50 Jahre festgelegt. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Wohngebäude erfolgt durch die Nachaktivierung ebenfalls mit 2 % jährlich. Die **Ge-**

schäftsbauten werden über 25 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung der Fahrradhäuser, Wege und Außenanlagen erfolgt nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 10 bzw. 20 Jahren. In den Zugängen des Sachanlagevermögens sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 51.489,75 € enthalten; diese enthalten ausschließlich die direkt zurechenbaren Personalkosten für die Projektsteuerung bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellkosten einbezogen.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** sowie den **Technischen Anlagen und Maschinen** erfolgt die lineare Abschreibung abhängig vom Wirtschaftsgut über 3 bis 16 Jahre. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 800,00 € netto werden gesondert erfasst und vollständig abgeschrieben.

Die Genossenschaft erwarb im Berichtsjahr weitere Anteile an einem Fonds; der Ausweis erfolgt unter **Finanzanlagen**.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten erfasst. Nicht umlage- und abrechnungsfähige Kosten sind nicht enthalten. Der auf den Leerstand entfallende Kostenanteil wurde abgezogen. Ebenso der vom Eigentümer zu tragende CO₂-Kostenanteil wurde berücksichtigt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzel- bzw. Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel werden mit ihrem Nennwert ausgewiesen.

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Das **Eigenkapital** wird mit dem Nennwert angegeben.

Für die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** in Höhe von 4.382.951,00 € wurde auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen erstellt. Der Berechnung wurde zum 31.12.2025 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 2,06 % zugrunde gelegt. Aufgrund der notwendigen kaufmännischen Beurteilung von zukünftigen Entwicklungen und Kostensteigerungen ist in die o. g. Berechnung eine Rentendynamik in Höhe von 1,5 % und eine Gehaltsdynamik von 2,00 % eingeflossen.

Bei einer Abzinsung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (gemäß Bundesbank: 2,22 %) ergibt sich bei den Pensionen eine um 55.970,00 € geringere Rückstellung.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeitrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbeitrag, Rentenverpflichtungen zu ihrem Barwert passiviert.

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs 2025 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen mit 16.862.002,47 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind im Forderungsspiegel (siehe Anlage) ersichtlich.

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 2.490.392,62 € setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für Betriebskosten	1.368.110,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und offene Rechnungen	802.000,00
Rückstellung für Personal	174.100,00
Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	66.000,00
Rückstellung für Verwaltungskosten	80.182,62
Gesamt	2.490.392,62

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage) verwiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten unverändert einen gestundeten Betrag von 23.861,40 € für Erbbauzinsen für das Grundstück Kaiserdamm 97.

Jahresabschluss 2025

Anhang zum Jahresabschluss 2025

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 109.702,65 € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten mit 220.626,31 € Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert (als davon-Vermerk) unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

E. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach dem Schluss des Geschäftsjahrs sind keine Vorgänge von außergewöhnlicher Größenordnung eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor:

	€
Der Bilanzgewinn in Höhe von ist wie folgt zu verwenden:	2.876.248,58
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,0%:	424.844,72
Einstellung in die Ergebnismrücklagen im Geschäftsjahr 2026:	2.451.403,86

Im Jahresabschluss und Lagebericht wird aus Vorsichtsgründen von der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,0 % wie im Vorjahr ausgegangen, da die Entscheidung über eine Ausschüttung ausschließlich von der noch stattfindenden Vertreterversammlung getroffen wird.

G. Sonstige Angaben

1. Mietkautionen

Die zum Bilanzstichtag getrennt vom Vermögen verwalteten Mietkautionen betragen 586.670,16 €.

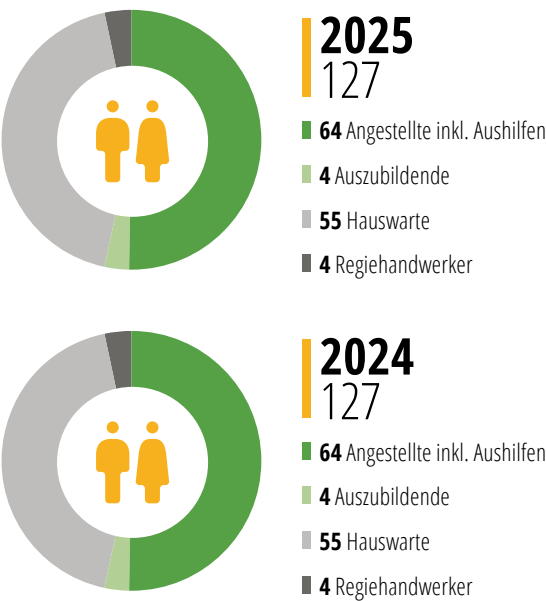
2. Mitgliederentwicklung

Stand am 01.01.2025	16.207
Zugänge	608
Abgänge	241
- durch Kündigung	71
- durch Tod	154
- durch Übertragung	14
- durch Ausschluss	2
Stand 31.12.2025	16.574

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 342.793,30 € auf 21.664.339,10 € erhöht.

3. Mitarbeiter der Genossenschaft

2025 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 127 Mitarbeiter beschäftigt:



4. Mitglieder des Vorstands

Vorstand	seit
Dirk Enzesberger	01.07.2016
Carsten-Michael Röding	01.01.2017

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

	Aufsichtsrat seit	Funktion
Dr. Astrid Baar	2012	Schriftführerin
Hans-Peter Brüggen	2018	
Martin Ernst	1998	
Jochen Liedtke	2013	
Peter Lobanow	2010	Vorsitzender
Michaela Lüdtke	2011	stellv. Vorsitzende
Dr. Dieter Nellessen	2025	
Britta Schmigotzki	2007	
Thorsten Schulz	2022	

Herr Rudolf Kersten ist im Jahr 2025 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Gegenüber den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen Forderungen in Höhe von 187,03 € aus Betriebskostenabrechnungen, die im Januar beglichen wurden.

6. Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Anlagen

Anlagenspiegel
Forderungsspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Charlottenburg, 27.03.2026

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND



Röding



Enzesberger

Jahresabschluss 2025

Anhang zum Jahresabschluss 2025

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2025 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	540.892,22	0,00	0,00	0,00	540.892,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	450.144.058,45	1.364.762,89	95.375,19	6.618.014,12	458.031.460,27
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00	370.188,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.221.562,64	0,00	0,00	0,00	1.221.562,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	179.015,92	0,00	0,00	0,00	179.015,92
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.926.540,96	47.056,20	4.634,63	0,00	1.968.962,53
6. Anlagen im Bau	4.895.109,07	6.964.765,09	0,00	-5.610.147,56	6.249.726,60
7. Bauvorbereitungskosten	1.084.202,93	3.570,00	22.711,20	-1.007.866,56	57.195,17
8. Geleistete Anzahlungen	16.785,91	0,00	0,00	0,00	16.785,91
Summe II.	459.837.464,04	8.380.154,18	122.721,02	0,00	468.094.897,20
III. Finanzanlagen	3.197.390,85	604.136,00	0,00	0,00	3.801.526,85
Anlagevermögen insgesamt	463.575.747,11	8.984.290,18	122.721,02	0,00	472.437.316,27

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2025 €	im Geschäftsjahr €	Abgänge €	31.12.2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
540.892,22	0,00	0,00	540.892,22	0,00	0,00
168.292.231,27	8.425.206,01	95.375,19	176.622.062,09	281.409.398,18	281.851.827,18
370.188,16	0,00	0,00	370.188,16	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.221.562,64	1.221.562,64
67.246,92	15.632,00	0,00	82.878,92	96.137,00	111.769,00
1.413.138,96	108.132,20	4.634,63	1.516.636,53	452.326,00	513.402,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.249.726,60	4.895.109,07
16.777,86	0,00	0,00	16.777,86	40.417,31	1.067.425,07
0,00	0,00	0,00	0,00	16.785,91	16.785,91
170.159.583,17	8.548.970,21	100.009,82	178.608.543,56	289.486.353,64	289.677.880,87
0,00	0,00	0,00	0,00	3.801.526,85	3.197.390,85
170.700.475,39	8.548.970,21	100.009,82	179.149.435,78	293.287.880,49	292.875.271,72



Anhang zum Jahresabschluss 2025

Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel

Forderungsspiegel per 31.12.2025

Die Fristen der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Forderungen aus Vermietung	362.328,72 (200.059,51)	354.873,73 (189.979,00)	3.563,66 (5.589,18)	3.891,33 (4.491,33)
Sonstige Vermögensgegenstände	279.427,31 (298.543,67)	279.427,31 (298.543,67)		
Gesamtbetrag	641.756,03 (498.603,18)	634.301,04 (488.522,67)	3.563,66 (5.589,18)	3.891,33 (4.491,33)

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2025

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	102.830.735,27 (111.030.478,82)	5.705.473,20 (12.015.474,12)	19.639.750,16 (22.789.410,82)	77.485.511,91 (76.225.593,88)	102.830.735,27 (111.030.478,82)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	94.537.962,99 (83.754.284,66)	3.045.627,23 (2.753.744,67)	12.915.066,95 (11.480.630,04)	78.577.268,81 (69.519.909,95)	94.537.962,99 (83.754.284,66)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	17.510.894,48 (17.228.688,66)	17.510.894,48 (17.228.688,66)				
aus Lieferungen und Leistungen	3.235.512,29 (2.982.337,15)	3.235.512,29 (2.982.337,15)				
a) aus Vermietung	930.816,62 (911.607,73)	930.816,62 (911.607,73)				
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.304.695,67 (2.070.729,42)	2.304.695,67 (2.070.729,42)				
Sonstige Verbindlichkeiten	284.787,04 (270.760,31)	95.640,51 (76.298,51)		189.146,53 (194.461,80)		
Gesamtbetrag	218.399.892,07 (215.266.549,60)	29.593.147,71 (35.056.543,11)	32.554.817,11 (34.270.040,86)	156.251.927,25 (145.939.965,63)	197.368.698,26 (194.784.763,48)	

*GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreswerte in Klammern

Übersicht der Wohnanlagen

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Spandau Hakenfelde

WIE 10

Grafenwalder Weg 1-7
Hohenzollernring 104-106
Wegscheider Str. 7

WIE 20

Hohenzollernring 102, 103
Wansdorfer Steig 16-23
Wegscheider Str. 8, 9

WIE 30

Hohenzollernring 100, 101
Wansdorfer Steig 1-7
Wegscheider Str. 10, 11

WIE 40

Hohenzollernring 98, a, b, 99

WIE 50

Hohenzollernring 96, 97, a, b

WIE 60

Hohenzollernring 98c, d, e
Wegscheider Str. 12, 13

WIE 70

Hohenzollernring 97c, d, e
Wegscheider Str. 14, 15

WIE 80

Reußstr. 3, 5, 7
Streitstr. 63a-73

WIE 91

Wegscheider Str. 27-32

WIE 92

Wansdorfer Platz 4, 5
Wansdorfer Steig 12-15

WIE 93

Wansdorfer Platz 6-13

WIE 94

Schwendyweg 1, 3, 5, 7, 9

WIE 100

Amorbacher Weg 5-11 unger.
Wansdorfer Platz 1, 2, 3
Wansdorfer Steig 8-11

WIE 101

Wegscheider Str. 19-26

WIE 110

Amorbacher Weg 4-12 ger.
Wansdorfer Platz 19-21

WIE 120

Michelstadter Weg 2-32 ger.
Reußstr. 9, 11

WIE 130

Michelstadter Weg 3-29 unger.
Reußstr. 15, 17
Schwendyweg 4
Wansdorfer Platz 6-18

WIE 140

Reußstr. 19, 21
Schwendyweg 1-5 unger., 6-10,
12-24 ger.

WIE 150

Hakenfelder Str. 18, a, b
Michelstadter Weg 62-88 ger.
Streitstr. 44-51

WIE 160

Michelstadter Weg 65, 65a-d, 71,
71a-c, 77, 77a-c, 83-89 unger.
Walldürner Weg 30, 31, a, b,
32-38 ger.

WIE 170

Cautiusstr. 35-41 unger., 41a, b
Michelstadter Weg 55-61 unger.,
61a-c

WIE 181

Cautiusstr. 38, 40
Schwendyweg 48

WIE 182

Michelstadter Weg 47

WIE 183

Cautiusstr. 42, 44
Michelstadter Weg 49, 40

WIE 190

Schwendyweg 15-27 unger.

WIE 191

Cautiusstr. 36
Schwendyweg 31-47 unger.

WIE 192

Kornburger Weg 38

WIE 200

Michelstadter Weg 50

WIE 201

Cautiusstr. 47
Michelstadter Weg 54-60 ger.

WIE 202

Cautiusstr. 46, 48, a, b

WIE 203

Michelstadter Weg 46, 48

WIE 204

Streitstr. 60

WIE 206

Cautiusstr. 17

Spandau Falkenhagener Feld

WIE 205

Eisenfelder Ring 2-10 ger., 11-25,
27-31 unger.
Freudenberger Weg 1, 3, a, 5, a, 7, a
Wittgensteiner Weg 15-29 unger.

WIE 207

Freudenberger Weg 9, 11, 11a-c

Spandau Wilhelmstadt

WIE 208

Weißburger Str. 57 a-c

Siemensstadt

WIE 210

Nonnendammallee 80, 81, 81a
Rohrdamm 23, a, 24, a, b
Wattstr. 13, a, 14, a
Wernerwerkdamm 36

WIE 220

Jugendweg 8, 9, a
Mäckeritzstr. 3-11 unger.
Nonnendammallee 89-93b
Quellweg 20-28 ger.

Charlottenburg-Nord

WIE 231

Halemweg 35-41 unger.

WIE 232

Halemweg 43

WIE 233

Heckerdamm 265-267c unger.

WIE 240

Halemweg 27-33 unger.
Toeplerstr. 2

WIE 241

Halemweg 33a

Charlottenburg

WIE 301

Eosanderstr. 4

WIE 302

Brauhofstr. 4, a

WIE 310

Crusiusstr. 2-8 ger.
Kollatzstr. 3, 5, 11, 19, 21
Lerschpfad 10-16 ger.

WIE 311

Crusiusstr. 10-14 ger.
Kollatzstr. 2-22 ger.
Lerschpfad 8

WIE 330

Fredericiastr. 23-26
Königin-Elisabeth-Str. 5
Meerscheidstr. 12

WIE 340

Dresselstr. 1
Riehlstr. 4-6, 6a

WIE 341

Kaiserdamm 97

WIE 350

Kohlrauschstr. 1, 5, 9, a, 11, a, b, 13

WIE 360

Kohlrauschstr. 7

WIE 370

Haubachstr. 41, 43

Wilmersdorf

WIE 400

Binger Str. 10-15
Homburger Str. 50, 52
Nauheimer Str. 41, a
Schlangenbader Str. 85-92

Steglitz

WIE 410

Bergstr. 17-28
Filandastr. 13, 14, 15
Lauenburger Str. 48-56 ger.
Lessingstr. 1, a, 2, 9-13
Wuthenowstr. 10-14

Reinickendorf

WIE 510

General-Barby-Str. 2-24 ger.
Scharnweberstr. 49
Zobeltitzstr. 47

WIE 520

Auguste-Viktoria-Allee 72
General-Barby-Str. 28-52 ger.

WIE 531

Scharnweberstr. 45-48, 48a

WIE 540

Engelmannweg 74-86
Zobeltitzstr. 45

WIE 550

Am Doggelhof 1
Engelmannweg 6-11
Zobeltitzstr. 43

WIE 551

Am Doggelhof 2
Engelmannweg 1-5

WIE 560

Auguste-Viktoria-Allee 73, 74, 75
Engelmannweg 63-73
Zobeltitzstr. 44

WIE 570

Engelmannweg 12-22
Zobeltitzstr. 42

WIE 580

Auguste-Viktoria-Allee 76, 77, 78
Engelmannweg 22a

WIE 590

Auguste-Viktoria-Allee 22, 23, 25, 26
Engelmannweg 26, 27, 59-62
General-Barby-Str. 54-62 ger.

WIE 600

Engelmannweg 28-31
General-Barby-Str. 64-72 ger.
Meller Bogen 17, 19

WIE 610

General-Barby-Str. 74-78b ger.
Meller Bogen 32

WIE 620

Zobeltitzstr. 38, 40, 40c, 41g

WIE 621

Zobeltitzstr. 39
Am Doggelhof 3
Zobeltitzstr. 41
Scharnweberstr. 41a, b, c

WIE 622

Am Doggelhof 4, 6, 8, 10
Scharnweberstr. 41-43

WIE 630

Zobeltitzstr. 40 d, e, f

WIE 640

Auguste-Viktoria-Allee 79, 80

Weißensee

WIE 701

Gounodstr. 87-95 unger.
Lindenallee 49-52
Meyerbeerstr. 102, 104
Mutziger Str. 1-4a

WIE 702

Benfelder Str. 1-4
Gounodstr. 99-103 unger.
Meyerbeerstr. 110, 112, 114
Mutziger Str. 5-8

WIE 703

Benfelder Str. 5-8
Gounodstr. 107, 109
Meyerbeerstr. 120, 122

WIE 704

Falkenberger Str. 2, 3, 4
Gartenstr. 19-21a

Adlershof

WIE 801

Groß-Berliner Damm 142-152, 148a
Abram-Joffe-Str. 2, 2a, b
Wilhelm-Hoff-Str. 1, 3

CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT

Herausgeber

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1
14057 Berlin

Telefon: 030 322 911-0
Telefax: 030 322 911-110
mail@charlotte1907.de
www.charlotte1907.de

Druck

PIREG Druckcenter Berlin GmbH | www.pierreg.de

Gestaltung/Satz

Babst Graphic Design | www.babst-graphic-design.de

Bildnachweise

Titel, Seiten 6, 14/15, 18, 20/21, 38/39, 43, 50 [Tina Merkau]

Seiten 8/9 [Michael Krebs]

Seite 12 [Andreas Herz, Fa. Kuthe]

Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.