

Geschäftsbericht

2022

Titelfoto:
Modernisiertes Treppenhaus in der WIE 410 B (Steglitz)

Geschäftsbericht

2022

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. €



2022	302,3
■ 2021	287,2
■ 2020	263,3
■ 2019	253,3
■ 2018	219,6

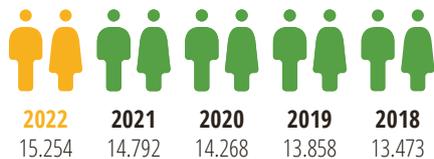
Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



2022	8.758	davon 6.914 Wohneinheiten
2021	8.685	
2020	8.558	
2019	8.429	
2018	8.342	

Mitglieder



Geschäftsguthaben

in Mio. €



2022	20,5
2021	19,9
2020	19,2
2019	18,6
2018	18,0

Rücklagen

in Mio. €



2022	63,5
■ 2021	58,3
■ 2020	53,7
■ 2019	49,7
■ 2018	46,3

Umsätze aus der Hausbewirtschaftung

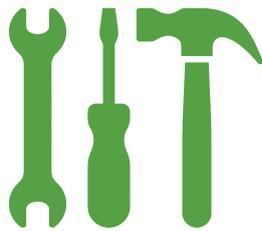
in Mio. €



2022	45,6
2021	43,4
2020	41,7
2019	41,3
2018	40,6

Bau- und Instandhaltungsleistungen

in Mio. €



2022	29,3
2021	26,5
2020	36,7
2019	33,6
2018	19,8

Jahresüberschuss

in Mio. €



2022	5,46
2021	5,54
2020	4,53
2019	4,17
2018	3,36

Bruttodividende

in %



2022	2,0
2021	2,0
2020	2,0
2019	2,0
2018	2,0

Mitarbeiter

im Durchschnitt



2022	125
2021	125
2020	127
2019	125
2018	126

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
- Creditreform Berlin e.V.
- Vereinigung Wirtschaftshof Spandau e.V.



Übersicht Charlottenburger Baugenossenschaft eG	4
Inhaltsverzeichnis	7
Homestory Charlie – eine Schildkröte erklärt die Welt	8
Bericht des Vorstands	10
Bericht des Aufsichtsrats	16
Lagebericht	20
1. Grundlagen des Unternehmens.....	22
2. Wirtschaftsbericht.....	23
2.1 Rahmenbedingungen.....	23
Auswirkungen des Krieges gegen die Ukraine.....	23
Inflation – Auswirkung in vielen Bereichen.....	23
Berlin – Wohnraum weiterhin knapp.....	24
2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufes.....	24
Unternehmensentwicklung.....	24
Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang.....	24
Laufende Investitionen.....	25
Entwicklung im Personalbereich.....	26
2.3 Vermögenslage der Genossenschaft.....	27
2.4 Finanzlage der Genossenschaft.....	28
2.5 Ertragslage der Genossenschaft.....	31
3. Prognosebericht.....	32
4. Chancen- und Risikobericht.....	33
4.1 Chancenbericht.....	33
4.2 Risikobericht.....	33
Allgemeine Wirtschafts- und Marktrisiken.....	34
Risiken der Energieversorgung und der Energiepreise.....	34
Vermietungsrisiken und sinkende Zahlungsfähigkeit von Nutzern.....	35
Zinsrisiken.....	35
Bau- und Instandhaltungsrisiken.....	35
Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO ₂ und zur Reduzierung von Primärenergieverbräuchen.....	36
IT-Risiken.....	36
Personalrisiken.....	36
Andere Risiken.....	36
Jahresabschluss 2022	38
Bilanz zum 31.12.2022.....	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2022.....	42
Anhang zum Jahresabschluss 2022.....	43
Liste der Wohnanlagen	52
Impressum, Bildnachweise	54



Unsere ID.3-Elektrofahrzeuge für die Bewohner in der WIE 410 (Steglitz)

Homestory

Charlie – eine Schildkröte erklärt die Welt

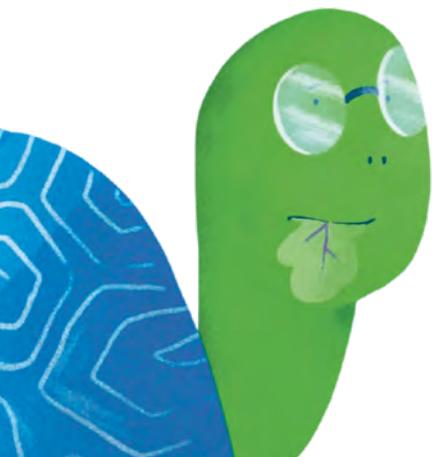
Charlie, unsere intelligente Schildkröte und Mitglied der Familie Burg, erklärt seit rund fünf Jahren die Hausordnung der Charlotte und ziert nebenher auch diverse Schilder und einige Werbemittel. Heute interviewen wir diesen aufstrebenden Star auf eine eher humoristische Weise exklusiv für unseren Geschäftsbericht.

Charlotte: Charlie, unsere Videos für die Hausordnung waren der Anfang Deiner Karriere. Wenn Du rückblickend daran denkst, was ist Dir am meisten in Erinnerung geblieben?

Charlie: Ich weiß noch, wie aufgeregt ich am ersten Tag gewesen bin und sich ein Krebs ganz liebevoll um mich gekümmert hat. Er brachte mir besonders leckeren Spinat.

Charlotte: Ja, mit grünen Dingen haben wir es besonders. Warst Du denn schon auf einem unserer schönen Innenhöfe? Dein Bild ziert bereits viele Spielplatzschilder.

Charlie: Mit meinen kurzen Beinen komme ich leider nicht überall hin. Aber letztes Jahr war ich auf dem Energiespielplatz in Reinickendorf. Eigentlich ist es mir



peinlich, aber ich kann es ja jetzt verraten: Ich habe eine Sandburg gebaut.

Charlotte: Was ist daran peinlich?

Charlie: Die Burg war nur ein Häufchen. Ich habe keine Erfahrung im Hausbau, zeitlebens trage ich mein Haus mit mir herum.

Charlotte: Charlie, man sagt Dir nach, Du seist sehr wissend. Wie wäre es mit einem kleinen Quiz?

Charlie: Na, klar! Gerne!

Charlotte: Eine einfache Frage zum Einstieg. Wie wird das Wetter in den nächsten Tagen?

Charlie: Ich bin eine Schildkröte und kein Wetterfrosch, bitte eine richtige Frage.

Charlotte: Gut, was ist eine Bilanz?

Charlie: Geht doch! Bilanz kommt aus dem Lateinischen und steht für Waage. Die brauche ich aber nicht, ich bin ein Leichtgewicht.

Charlotte: Das lasse ich gelten. Wobei es bei der Bilanz eigentlich um den Ausgleich von Zahlen auf der Aktiv- und der Passivseite geht. Mit Zahlen geht es auch weiter, was ist Pi?

Charlie: Ich schätze mal, Pi mal Daumen?

Charlotte: Pi ist ein fester Wert aus der Mathematik. Zusammen mit dem Daumen drückt man so eine Schätzung aus. Aber schön, dass wir Dir dieses Mal einen Tipp geben konnten. Wo veröffentlichst Du denn so Deine Tipps?

Charlie: Ich bin regelmäßig im Mitgliederjournal der Charlotte zu finden und erteile dort Ratschläge ... man erkennt es zumeist an der leuchtenden Glühbirne!

Charlotte: Apropos Strom, wie ist Deine Haltung zur EnSikuMaV?



Charlie: Bitte was?

Charlotte: Zur Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung, die 2022 über uns kam.

Charlie: Ach ja die ... das war zwar vielleicht gut gemeint, aber hat unendlich viel Papier verbraucht mit nur geringem Erkenntniswert für die Bewohner der Charlotte.

Charlotte: Wo lässt Du unsere Bewohner an Deinem Wissen rund um das wichtige Thema Energie noch teilhaben?

Charlie: Ich habe das Zeitalter der Elektrofahrzeuge bei der Charlotte mit angestoßen. Na gut ... ich ziere zwar nur die C-Säule auf einem der Fahrzeuge, aber immerhin komme ich so durch die ganze Stadt. Und schon seit längerer Zeit bin ich auf der „Wischen is possible“-Mission unterwegs. Immerhin zwei Drittel der Deutschen tragen eine Brille, somit kann ich vielen Leuten einen guten Dienst erweisen, äh ich meine erweisen.

Charlotte: Stimmt es, dass es Dich auch als Stofftier gibt?

Charlie: Ja tatsächlich, ich beeindrucke damit vor allem unsere ganz jungen Bewohner. Entweder als Teil der Willkommensbox, die jede Familie nach der Geburt anfordern kann. Oder ich werde nach schweren Schicksalsschlägen auch mal als Trostpflaster überreicht.

Charlotte: Du bist ein wahrer Tausendsassa. Dafür danken wir Dir sehr. Und für das Gespräch auch.

Charlie: Tschau 'lottenburg!



Gaskessel in den „Grünen Häusern“ im Hohenzollernring



Bericht des Vorstands

MAGRA

Bericht des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2022 wurde geprägt durch den im Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine. Neben dem unermesslichen Leid der Menschen in der Ukraine macht das Ausmaß der Zerstörungen tief betroffen. Mitarbeiter der Charlottenburger Baugenossenschaft haben Spendenaktionen für die vom Krieg betroffenen Menschen ins Leben gerufen, um sie in den ersten Tagen des Krieges mit notwendigen Dingen zu unterstützen. Viele Mitglieder der Genossenschaft haben Verwandte und Freunde in der Ukraine, die direkt vom Krieg betroffen sind und nach Deutschland flüchteten. Aufsichtsrat und Vorstand haben Ausnahmen der Wohnungsvergaberegeln beschlossen und Wohnungen an Geflüchtete vergeben und so ermöglicht, dass die Charlotte einen kleinen Teil dazu beitragen kann, die Not der vom Krieg betroffenen Menschen vorübergehend zu lindern.

Kriegsbedingt hat sich die Energieversorgungslage, insbesondere aufgrund der Liefereinstellung der Gas-Versorgung mit russischem Erdgas, dramatisch verändert. So reduzierten sich im Jahresverlauf 2022 zunächst die Liefermengen von russischem Erdgas, bevor die Lieferung endgültig eingestellt wurde. Ersatzlieferungen zur Kompensation der Lieferausfälle verteuerten die Wärmebeschaffungskosten der Versorger um teils das Dreifache. Die Charlottenburger Baugenossenschaft verfügt für die mit Erdgas versorgten Wohnanlagen über einen Gas-Lieferungsvertrag mit bis Ende 2023 vertraglich gebundenen Liefermengen und Preisen. Für Wohnungsbestände hingegen, die mit Fernwärme beheizt werden, mussten teils deutliche Preissteigerungen verzeichnet werden, die die Nutzer im Rahmen der Heizkostenabrechnung tragen müssen. Daher war es im Jahresverlauf 2022 unumgänglich, Erhöhungen der Heizkostenvorauszahlungen vorzunehmen. Nutzer, deren Wohnung mittels einer Gas-Etagenheizung geheizt wird und die in Eigenverantwortung Gas-Lieferverträge mit Versorgern schließen, kamen in teils existenzbedrohende Preissteigerungen für bezogene Gaslieferungen. Die Charlotte unterstützte diese Nutzer bei individuellen Lösungsfindungen.



Rundgang mit dem Bausenator Andreas Geisel in Steglitz



Fertig gestellter Laubengang im offenen Block in Steglitz

Mitte 2023 endet der abgeschlossene Multimedia-Versorgungslieferungsvertrag mit dem gegenwärtigen Anbieter. Im Rahmen einer Ausschreibung im Jahr 2021 setzte sich Vodafone Deutschland mit einem Angebot durch, für die Charlotte ein neues Glasfasernetz zu errichten und zu betreiben (FTTB, fiber to the building). Entsprechende Bautätigkeiten zur Errichtung des neuen Glasfasernetzes waren das gesamte Jahr über zu unterschiedlichen Zeiten in den Wohnanlagen der Genossenschaft zu bemerken.

Den Vertretern der Genossenschaft kam im Juni 2022 im Rahmen der Vertreterversammlung nach der Satzungsänderung des Vorjahres erstmals die Aufgabe zu, die Mitglieder des Wahlvorstandes zur Vertreterwahl, die nicht dem Vorstand oder dem Aufsichtsrat angehören



Unsere beiden ID.3-Elektrofahrzeuge



Rundfahrt mit unseren Vertretern, hier in Charlottenburg-Nord

ren, zu wählen. Der Wahlvorstand selbst hat im Rahmen seiner Sitzungen beschlossen, erstmals die Vertreterwahl, die im Jahr 2023 stattfinden wird, als Online-Wahl durchzuführen. Ergänzende dezentrale Unterstützungsangebote sollen dazu beitragen, die Anzahl der ungültig abgegebenen Stimmen zu verringern und zu einer höheren Wahlbeteiligung beizutragen.

Anfang September 2022 konnte die Charlotte ihr erstes Car-Sharing-Angebot in der Wohnanlage in Steglitz gemeinsam mit dem Betreiber mobileeee den Bewohnern zur Nutzung übergeben. Hier stehen in einem Pilotprojekt zunächst zwei VW ID.3-Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Dabei gliedert sich dieses stationsgebundene Car-Sharing in das Gesamtkonzept für Mobilitätsangebote der Genossenschaft ein. Die Charlotte wird in Zukunft

weitere Stell- und Garagenplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausstatten und so ihre Infrastruktur für Elektromobilität erweitern. Zudem konnte die Charlotte mit der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG) ein erstes Projekt in Berlin-Adlershof zur Einbindung des Bestandes in das Jelbi-Netz vereinbaren. Dieses Jelbi-Angebot bündelt viele verfügbare Mobilitätsangebote (z.B. Roller oder Fahrräder) in einer App, aus der diese gebucht und abgerechnet werden können.

Ende Oktober 2022 waren viele Vertreter gemeinsam mit Aufsichtsrat und Vorstand in Weißensee, Reinickendorf, Charlottenburg-Nord und Steglitz unterwegs, um aktuelle oder gerade fertiggestellte Charlotte-Projekte vor Ort in Augenschein zu nehmen. Hier bestand die Möglichkeit, sich direkt von den sachkundigen Charlotte-Mitarbeitern über den Stand der Projekte informieren zu lassen und spezifische Themen zu erörtern.

Investitionen in den Bestand und die Energiewende

Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt etwa 29,3 Mio. €. Davon sind knapp 9,1 Mio. € dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. Gut 20,2 Mio. € waren als Zugänge bei den Gebäuden und Außenanlagen, bei den Anlagen im Bau oder als Bauvorbereitungskosten zu erfassen. Die Schaffung von neuem Wohnraum (36,5 % der Baukosten) und die Modernisierung des Bestandes (32,5 %) spielten damit wie in den vergangenen Jahren eine ebenso große Rolle wie auch die Instandhaltung des Charlotte-Wohnbestandes (31 %). Dem Wirtschaftsbericht im Rahmen des Lageberichtes sind detailliertere Informationen zum Geschäftsverlauf unter dem Aspekt der laufenden Investitionen zu entnehmen.

In den nächsten Jahren werden sich Investitionen in den Gebäudebestand noch stärker als bislang auf die Verbesserung der Energieeffizienz und die Reduktion von CO₂ fokussieren. Die Grundlage für Modernisierungsentscheidungen wird der Klima- und Sanierungsfahrplan der Charlotte liefern, mit dessen Erarbeitung im Geschäftsjahr 2022 unter Hinzuziehung von exter-

Bericht des Vorstands

nem Sachverstand begonnen wurde. Der Klima- und Sanierungsfahrplan bildet den Gebäudebestand der Charlotte unter verschiedenen (energetisch) relevanten Aspekten wie z.B. Art der Energieerzeugung, Alter der Heizungsanlage, Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis, tatsächlichem Energieverbrauch der letzten drei Jahre, CO₂- Ausstoß, Denkmalschutz, Sanierungsgrad etc. bezogen auf die Wirtschaftseinheiten ab. Unter Berücksichtigung der sehr dynamischen (rechtlichen) Grundlagen auf europäischer und nationaler Ebene wird daraus eine Maßnahmen- und Budgetplanung abgeleitet, mit dem Ziel die fossile Energieerzeugung für den Betrieb des Gebäudebestandes auf dem Weg zur Klimaneutralität deutlich zu reduzieren. In den nächsten 10 Jahren wird die Charlotte ca. 60 Mio. € dafür investieren. Rechtliche Anforderungen, technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit sowie soziale Aspekte, unter anderem in Bezug auf faire Mieten/Nutzungsgebühren, in Einklang zu bringen, wird die große Herausforderung der nächsten Jahre sein. Die Energiewende ist nicht umsonst.

Soziale und kulturelle Angebote

Auch wenn im Jahr 2022 der Impffortschritt gegen das Corona-Virus eine schrittweise Lockerung von Maßnahmen im sozialen und kulturellen Bereich ermöglichte, waren Vorsicht und Einschränkungen im gesellschaftlichen Leben der Genossenschaft auf der Tagesordnung. Die Angebote in den CHARLOTTE | Treffs wurden langsam wieder – teilweise unter Schutzmaßnahmen – aufgenommen. Von einem „Normalbetrieb“ konnte jedoch noch keine Rede sein.

Die Beteiligungsmaßnahmen von CHARLOTTE | Sozial zur zukünftigen Nutzung und Organisation des neuen Gemeinschaftsraums im Dachgeschossneubau der Lessingstraße 13 in Berlin-Steglitz waren erfolgreich. Der Gemeinschaftsraum wird in Eigenregie durch eine Gruppe von neuen und langjährigen Bewohnern organisiert und erfreut sich großer Beliebtheit. In Planung ist ein Bewohnerfest nach Abschluss der Baumaßnahmen im offenen Block im Frühjahr 2023.

Im Rahmen des vom Berliner Senat geförderten Programmes zur Stärkung von Großsiedlungen hat sich die Charlotte als starker Partner erfolgreich um Fördermittel beim Bezirksamt Spandau beworben. Unter dem Motto „Mein Mitmach- und Begegnungskiez“ wird ein bunter Strauß an nachbarschaftsstärkenden Aktionen angeboten. Neben einem Begegnungskino im Gemeinschaftsraum der Hausverwaltung Spandau, wurden in Workshops die Motivauswahl für die Brandwandgestaltung Michelstadter Weg 49 erarbeitet und diverse Lampenkörper künstlerisch gestaltet, die als Lichtgalerie in der Cautiusstraße aufgehängt wurden. Das Angebot wird im nächsten Jahr fortgesetzt.

Um neue Bewohner aus dem Neubau CHARLOTTE | Am Spektepark und alte Bewohner im Falkenhagener Feld zusammenzuführen wurde im Mai ein Nachbarschaftsfest in Form eines „Drei-Wiesen-Festes“ angeboten. Das Interesse war groß. Das Fest wurde auch genutzt, um die gewünschten zukünftigen Nutzungen im neuen kleinen Gemeinschaftsraum zu eruieren. Dieser wird mittlerweile mit verschiedenen ehrenamtlichen Angeboten „bespielt“.

Neben diesem großen Fest gab es auch zahlreiche kleinere Zusammenkünfte, so zum Beispiel in Siemensstadt zur Einweihung des neu gestalteten Maulbeerbaumhofes. Vertreter, Bewohner und beteiligte Mitarbeiter der Charlotte erfreuten sich bei selbst gebackenem Kuchen und leckerem Eis an dem Ergebnis. Bei der kleinen Festivität wurde auch die Einrichtung von Gemeinschaftsgartenflächen besprochen, die von den Bewohnern nun zum Gärtnern genutzt werden. Nachbarschaftsgärten oder Hochbeete können auch in anderen Wirtschaftseinheiten über den CHARLOTTE | Nachbarschaftsfonds auf Antrag genehmigt und gefördert werden.

Im Dezember 2022 wurde aufgrund der Energiekrise infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine darauf verzichtet, Charlotte-Weihnachtsbäume zu erleuchten. Unter Beteiligung von Santa und Frau Holle wurden in verschiedenen Wirtschaftseinheiten aller-



Jongleure beim „Drei-Wiesen-Fest“ im Falkenhagener Feld



Stimmungsvoller Auftritt von Frau Holle und Santa mit Band



Gemeinsames Radeln: 1. Sternfahrt der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

dings wieder die beliebten Open-Air-Adventskonzerte CHARLOTTE | im Advent durchgeführt.

Nach intensiven Beratungen hat der Verein CHARLOTTE | Aktiv e.V. im Jahr 2022 seine Auflösung beschlossen.

Die Angebote der sehr beliebten Ausflüge werden mit Unterstützung von CHARLOTTE | Sozial aufrechterhalten.

Die im Jahr 2018 ausgebauten Kooperation mit ALBA Berlin im Rahmen der ALBA-Jugendpartnerschaft, die es Jungen und Mädchen in unseren Kiezen ermöglicht, ein regelmäßiges Basketballtraining mit geschulten ALBA-Jugendtrainern zu erhalten sowie in Ferien-Kiez-Camps und Schulturnieren sportliche Betätigung und Fitness zu erfahren, wurde in 2022 wieder im Regelbetrieb fortgesetzt.

Wie gewohnt wurden durch CHARLOTTE | Sozial die Mitglieder der Genossenschaft nicht nur bei vorhandenen oder drohenden Mietschulden beraten, sondern die Sozialarbeiter unterstützten auch bei alters- oder gesundheitsbedingten Wohnraumanpassungen. Von einer umfangreichen Modernisierung betroffene Mitglieder fanden Hilfe und wurden mit Umsetz- bzw. Tageswohnungen oder einer Betreuung versorgt.

Über aktuelle Themen rund um die Genossenschaft konnten sich die Mitglieder in drei Ausgaben des Mitgliederjournals CHARLOTTE1907 sowie über das Mitgliederportal und die Internetseite www.charlotte1907.de informieren.

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Charlotte hat sich in 2022 auf freiwilliger Basis dazu entschieden, strukturiert in die Nachhaltigkeitsberichterstattung einzusteigen und dafür die Aufgabe einer Nachhaltigkeitsbeauftragten organisatorisch einzurichten.

Auf Grundlage des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) wurde für das Geschäftsjahr 2022 der erste Nachhaltigkeitsbericht der Charlotte erarbeitet. Dieser enthält Aussagen zu allen 20 Kriterien des DNK und ist auf der Internetseite www.charlotte1907.de einsehbar. Auf die Berichterstattung im Bericht des Vorstandes wird daher verzichtet.



Terrassierter Garten in der Kollatzstraße in Charlottenburg



Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2022 wurde durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine geprägt. Der Krieg kostet viele Menschenleben, verursacht unendliches Leid und macht die Menschen weltweit betroffen. Der Krieg Russlands sorgt für eine seit dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr gekannte Fluchtbewegung von Menschen aus der Ukraine in sichere Drittstaaten. Neben den Auswirkungen des Krieges prägten eine Folge von weiteren Themen das Geschäftsjahr 2022. Exorbitant steigende Kosten für Brennstoffe zur Wärmeversorgung, Gaspreisbremse, Strompreisdeckel, eine Vielzahl von neuen Herausforderungen bewegt die Menschen. So war die Bundesrepublik lange Zeit getrieben von der Sorge, ob Deutschland über genügend Erdgas verfügt, um Wohnungen zu beheizen und Industrie und Gewerbe ausreichend zu versorgen. Zudem haben sich durch die hohe Inflation nahezu alle Güter überproportional verteuert.

Gegenwärtig hat sich die Versorgungslage entspannt. Auch für den nächsten Winter gehen die Prognosen von einer ausreichenden Energieversorgung aus. Doch sind die Energiepreise erheblich gestiegen. Heizen wird nie mehr so günstig werden, wie vor dem Krieg und der Corona-Pandemie. Trotz aller Krisen und Herausforderungen konnte die Genossenschaft auch eine Vielzahl von guten Nachrichten verzeichnen.

Am 01.01.2022 erfolgte der Eigentumsübergang des im August 2021 mit 30 Wohnungen erworbenen Objekts in Spandau-Wilhelmstadt. Ende des Jahres 2022 konnten, mit material- und corona-bedingten Verzögerungen, weitere 36 Wohnungen des offenen Blocks im Dachgeschossneubau in Berlin-Steglitz an ihre ersten Nutzer übergeben werden. Zudem steht hier den Nutzern seit September 2022 das erste Car-Sharing-Pilotprojekt der Genossenschaft mit zwei Elektrofahrzeugen zur Verfügung. Bei der Vertreterrundfahrt im Oktober 2022 nahm eine große Zahl von Vertretern die Möglichkeit wahr, sich vor Ort über vergangene und laufende Maßnahmen und Bauvorhaben der Genossenschaft sowie über anstehende Projekte zu informieren.

Der andauernden Pandemie geschuldet wurden die Vertretervorgespräche zum Jahresabschluss im Mai wieder in der Form der Videokonferenz durchgeführt. Mit der Aufhebung von corona-bedingten Einschränkungen konnte die Vertreterversammlung 2022 planmäßig am 08.06.2022 durchgeführt werden. Erstmals wurden von der Vertreterversammlung gemäß der im Vorjahr verabschiedeten Satzung und Wahlordnung die Mitglieder des Wahlvorstands zur Vertreterwahl, die nicht dem Aufsichtsrat und Vorstand angehören, gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand kamen 2022 in acht gemeinsamen Sitzungen und zu einer Klausurtagung zusammen. Mehrere Sitzungen wurden aufgrund der pandemischen Lage mittels Videokonferenzen durchgeführt. Dabei befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand mit der aktuellen Vermietungs- und Mitgliederentwicklung der Genossenschaft sowie fortlaufend mit Planungen und Sachständen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben. Zudem waren die Wärmeversorgungssituation sowie Preisentwicklungen von Wärmelieferleistungen Gegenstand der Sitzungen. Es wurden wiederholt Entwicklungen bewertet und zugehörige Finanzkennzahlen diskutiert sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft erörtert. Zudem erfolgten gemeinsame Beschlussfassungen zur Fortschreibung des Bauhaushaltes der Genossenschaft sowie zu Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Bautätigkeiten. Weiterhin wurde die Entwicklung von branchenrelevanten Kennzahlen und Vergleichswerten geprüft. Im Rahmen der zweitägigen Klausurtagung haben sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den Möglichkeiten von Holz- und Holzhybridbauweisen auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat hat sich zudem zu Anliegen beraten, die Mitglieder direkt an den Aufsichtsrat gerichtet haben.

2022 endeten die Aufsichtsratsmandate von Herrn Hans-Peter Brüggem und Herrn Wolfgang Bosien. Herr Bosien konnte satzungsgemäß nicht erneut kandidieren. Die Charlottenburger Baugenossenschaft bedankt sich bei Herrn Bosien für sein langjähriges erfolgreiches

Wirken als Vertreter und Mitglied des Aufsichtsrates. Auf der 115. ordentlichen Vertreterversammlung wurde Herr Hans-Peter Brüggen wiedergewählt und Herr Thorsten Schulz erstmals in den Aufsichtsrat gewählt. In den Aufsichtsrat als Vorsitzender bzw. stellvertretende Vorsitzende wiedergewählt wurden Herr Peter Lobanow und Frau Michaela Lüdtko.

Um seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten zu entsprechen, hat der Aufsichtsrat mit den Vorstandsmitgliedern in gemeinsamer Beratung über

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

befunden.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über von der Planung abweichende Entwicklungen ebenso auf dem Laufenden gehalten wie über wesentliche Geschäftsvorfälle, die Finanzierungssituation sowie die Bautätigkeit.

Der Vorstand entsprach ebenso 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 2.730.447,29 € 2,0 % Dividende (391.417,22 €) auf die Geschäftsguthaben für 2022 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.339.030,07 € im Geschäftsjahr 2023 in die Ergebnisrücklagen einzustellen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich bei Vertretern, Mitgliedern der Satzungskommission, des Wahlvorstands, den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr Engagement für die Charlotte in dieser herausfordernden Zeit und wünschen ihnen alles Gute.

Berlin, den 31.03.2023

Peter Lobanow

Aufsichtsratsvorsitzender



Neue Außenanlagen nach Dachaufbau in Steglitz



Lagebericht

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Charlottenburger Baugenossenschaft 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.

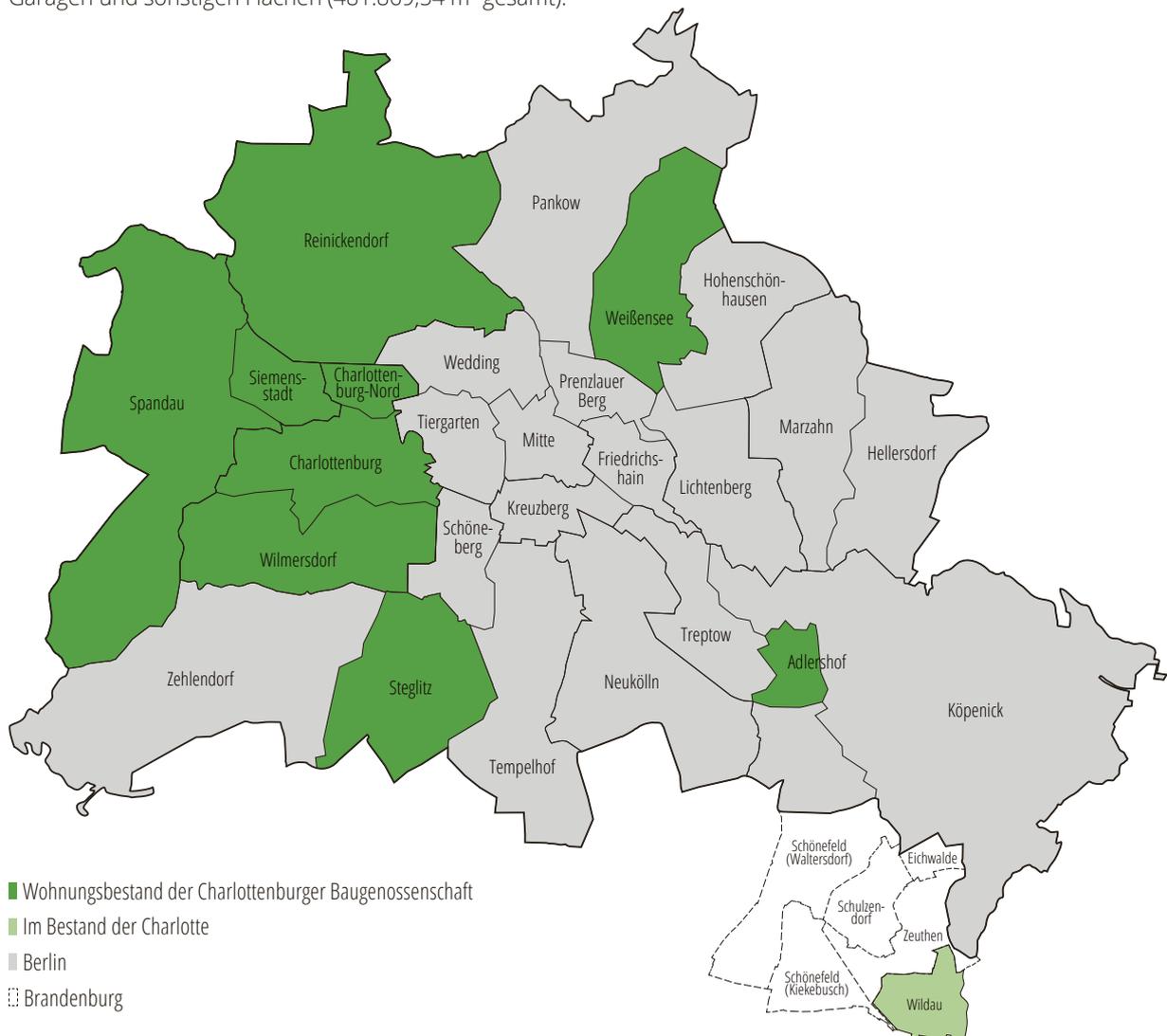
Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen Wohngebäude und der integrierten Gewerberäume sowie der Stellplätze, Garagen und sonstigen Flächen (481.869,54 m² gesamt).

Zum Kern der betrieblichen Tätigkeit gehört auch die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2022:

6.914	Wohnungen
163	Läden und Gewerbeeinheiten
1.388	Garagen und Stellplätze
267	Keller und andere Räume/Flächen
26	Mietergärten

8.758 Mietobjekte



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Auswirkungen des Krieges gegen die Ukraine

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine, dessen Ende nicht absehbar ist. Durch diesen Krieg sind zahlreiche Prozesse in Gang gesetzt worden, die erhebliche Auswirkungen auf Unternehmen und Volkswirtschaften haben. Auch die Coronapandemie, in deren Folge es zu Lieferproblemen und Logistikschwierigkeiten vor allem am Anfang des Geschäftsjahres kam, prägten das Jahr 2022 negativ. Das Jahr 2022 kann damit wirtschaftlich als schwierig und herausfordernd zusammengefasst werden.

Am deutlichsten zeigte sich dies an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas und Erdöl sowie Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen und dabei zu zahlreichen Verwerfungen bei Versorgern und Endverbrauchern geführt. So führten die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischem Gas zu hohen Preisen bei der Ersatzbeschaffung.

Der starke Anstieg der Energiepreise hat auch die Wohnungswirtschaft unter starken Druck gesetzt. Betroffen davon waren vor allem Unternehmen, die im laufenden Geschäftsjahr über einen neuen Vertrag und somit neue Preise verhandeln mussten, und Unternehmen mit Preisgleitklauseln, die eine unterjährige Anpassung der Arbeitspreise an die Energiemarktindizes vorsehen. In diesen Fällen kam es innerhalb kürzester Zeit zu einer deutlichen Steigerung der monatlichen Abschlagszahlungen an das Energieversorgungsunternehmen. Zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen haben die Wohnungsunternehmen dementsprechend Erhöhungen der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter vorgenommen.

Die gestörten Lieferketten und starken Energiepreisanstiege führten im Jahr 2022 zu einem beträchtlichen Anstieg der Inflationsrate. Nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Dezember 2022

im Vergleich zum Vorjahr bei 8,6 % und hat sich damit im Vergleich zu den Vormonaten (Oktober 10,4 %, November 10,0 %) wieder abgeschwächt. Die Inflationsrate liegt trotz des Rückgangs auf einem sehr hohen Niveau und hat das Ziel der Europäischen Zentralbank deutlich verfehlt.

Inflation – Auswirkung in vielen Bereichen

Infolge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die EZB in mehreren Schritten erhöht, was mit einem erheblichen Anstieg der Bauzinsen einhergeht. So liegt der Zins für Baudarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren Anfang 2023 bei rund 4,0 %, was die Wirtschaftlichkeit von Investitionen erheblich verringert.

Für die Wohnungswirtschaft besonders relevant sind die Baukosten, die im Jahr 2022 ebenfalls deutlich gestiegen sind. So betrug die Steigerung der Baupreise für Wohngebäude laut Statistischem Bundesamt im November 2022 insgesamt 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Neben den Kosten für Neubauprojekte sind aber auch die Instandhaltungskosten in fast gleichem Maße gestiegen. Im November 2022 lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahr bei 16,8 %.

Trotz des schwierigen Umfelds ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland insgesamt im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Somit konnten sich die deutschen Unternehmen trotz der starken Preissteigerungen und vorhandenen Lieferkettenengpässe gut behaupten.

Das Geschäftsjahr 2022 war insgesamt weiterhin von einem guten Beschäftigungsgrad gekennzeichnet. Im Dezember 2022 betrug die Arbeitslosenquote 5,4 %, was im Wesentlichen Vollbeschäftigung bedeutet. In der Folge gibt es bereits heute für viele Stellen zu wenig potenzielle Kandidaten. Für die Zukunft ist zu befürchten, dass der Fachkräftemangel noch deutlich zunimmt. Für die Wohnungswirtschaft spürbar ist die Situation v.a. im Handwerk.

Lagebericht

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Berlin – Wohnraum weiterhin knapp

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Es besteht nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und somit ein erheblicher Bedarf an Neubau von Wohnungen. Nachdem die Mietpreisentwicklung 2021 in Berlin zunächst gebremst verlief, ist es 2022 vielerorts wieder zu deutlicheren Anstiegen gekommen.

In den nächsten Jahren ist nicht mit einer anderen Entwicklung zu rechnen. Ursächlich sind zwei Faktoren. Berlin ist weiterhin Anlaufpunkt für Zuzügler aus anderen Ländern, derzeitig insbesondere aus der Ukraine. Hierdurch steigt besonders die Nachfrage nach kleinen bezahlbaren Wohnungen. Des Weiteren bedingt die erhebliche Baukostensteigerung eine Reduzierung von Neubauaktivitäten. In der Folge wird zum einen das Angebot an Wohnraum nicht an die steigende Nachfrage angepasst und zum anderen können sich viele Privatleute nicht mehr Eigentum als Wohnform leisten und verbleiben als Konsumenten im Mietwohnungsmarkt.

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Unternehmensentwicklung

Die geplanten Maßnahmen des Geschäftsjahres wurden fortgeführt, um weiterhin in die Aufwertung und Qualität der Bestände der Genossenschaft zu investieren. Die Auswirkungen des Krieges durch stark steigende Preise, eine deutliche Zunahme der Inflation, Materialknappheit und Kapazitätsengpässe bei Handwerksbetrieben führten zu stetigen Herausforderungen. Die Zunahme der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus Umsatzerlösen für die Vermietung von neu fertiggestellten und erworbenen Wohnungen. Gleichzeitig nahmen durch stark steigende Aufwendungen für Material- und Lohnkosten die Aufwendungen für Instandhaltung zu. Der erzielte Jahresüberschuss von 5.460.894,57 € liegt leicht unter der Planerwartung.

T€	Plan 2022	IST 2022	IST 2021
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.576,30	45.596,30	43.428,4
Instandhaltungsaufwand	7.800,0	9.078,4	7.231,9
Zinsaufwand (ohne Abzinsung)	3.843,8	3.675,2	3.962,4
Liquide Mittel	9.445,6	14.442,0	14.374,5
Jahresüberschuss	5.688,0	5.460,90	5.537,5

Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2022 insgesamt 8.758 Mietobjekte.

Durch den Ankauf und den Neubau von Wohnungen in den Bezirken Berlin-Spandau und -Steglitz konnte die Genossenschaft 66 Wohnungen zusätzlich anbieten. Aufgrund einiger Umwidmungen kam es zu Verschiebungen bei den Wohnungen, Gewerben und Nebenräumen. Trotz des Wegfalls von 38 Stellplätzen in Berlin-Steglitz infolge des Neubaus eines Fahrrad- und Müllhauses sowie für notwendige Feuerwehraufstellflächen durch den Dachgeschossneubau, konnte durch den Zugewinn an Tiefgaragenstellplätzen in Spandau-Wilhelmstadt die Anzahl an Garagen und Stellplätzen leicht gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Dank des Neubaus, des Ankaufs und moderater Erhöhungen im Bestand konnte die Genossenschaft die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. So stiegen die Umsatzerlöse um 2.167,9 T€ auf insgesamt 45.596,3 T€, dies bedeutet eine Steigerung von 5,0%. So trugen neu errichtete Wohnungen, Stellplätze und ein Gewerbe aus dem Jahr 2021, die sich jetzt erstmalig vollständig auswirkten, sowie in 2022 zugegangene und fertiggestellte Wohnungen und Stellplätze mit 819,4 T€ den größten Teil zur Umsatzsteigerung bei. Mietanpassungen aufgrund von Modernisierungen und gemäß § 558 BGB hatten einen Anteil von 316,9 T€ an den gesteigerten Erlösen. Darüber hinaus konnten bei Anschlussvermietungen größtenteils höhere Erträge als zuvor vereinbart

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

werden. Umsatzsteigerungen aus dem Vorjahr, die sich im Berichtsjahr erstmalig vollständig auswirkten, führten ebenfalls zu Umsatzwachstum. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren, bezogen auf die Wohnfläche am 31.12.2022, erhöhten sich von 5,61 € auf 5,78 € je m² Wohnfläche. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2022 um 82,8 T€ auf 540,3 T€. Ursachen dafür sind, neben der Vorhaltung einer unterjährig hohen Anzahl von Umsetzwohnungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nach wie vor lange Leerstandsdauer bei gekündigten Wohnungen mit Instandsetzungsbedarf durch fehlende Kapazitäten von Handwerksfirmen. Die Kündigungs- bzw. Fluktuationsquote verringerte sich auf einen sehr niedrigen Wert von 4,85 %. Ebenso sank der Leerstand von 84 Wohnungen im Vorjahr auf 72 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2022. Dies entsprach einer Leerstandsquote von 1,04 % nach 1,23 % im Vorjahr.

Laufende Investitionen

Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 2022 insgesamt etwa 29,3 Mio. €. Davon sind knapp 9,1 Mio. € dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. Gut 20,2 Mio. € waren als Zugänge bei den Gebäuden und Außenanlagen, bei den Anlagen im Bau oder als Bauvorbereitungskosten zu erfassen. Die Schaffung von neuem Wohnraum (36,5 % der Baukosten) und die Modernisierung des Bestandes (32,5 %) spielten damit wie in den vergangenen Jahren eine ebenso große Rolle wie auch die Instandhaltung des Charlotte-Wohnungsbestandes (31 %).

Im Bereich der Herrichtungen von Wohnungen zur Wiedervermietung hat die Charlotte deutlich erhöhte Investitionen (2,7 Mio. €) zu verzeichnen. Dies liegt unter anderem auch an steigenden Material- und Handwerkerpreisen infolge der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine.

In Berlin-Spandau (Hakenfelde) wurde zwischen der Wegscheider Straße und dem Hohenzollernring die

Modernisierung der „Grünen Häuser“ bzw. der Wirtschaftseinheiten (WIE) 10 bis 70 fortgeführt. Neben der Erneuerung und Sanierung von Fassaden und Dächern wurden die noch nicht modernisierten Holzfenster im Bereich der WIE 10 (1. Abschnitt) durch energetisch bessere Kunststofffenster ersetzt. Die Gesamtmaßnahme wird in 2023 (Hochbau) abgeschlossen. In 2024 werden noch Außenanlagen erneuert. Die Erneuerung der Kellerleitungen in den „Grünen Häusern“ konnte abgeschlossen werden; weitere Maßnahmen wurden in der WIE 150, ebenfalls in Hakenfelde, begonnen.

In der WIE 220 in Siemensstadt wurden die Erneuerungen der Innenhöfe inkl. Erweiterung der Fahrradabstellmöglichkeiten für zwei Höfe (Maulbeerbaumhof, Rosenhof) abgeschlossen. In 2023 wird die Gesamtmaßnahme mit der Neugestaltung des dritten und letzten Wohnhofes beendet.

Aufgrund von Nutzerbeschwerden, insbesondere in den Erdgeschossbereichen in Berlin-Weißensee (WIE 701-703) und Berlin-Reinickendorf (WIE 510-540), wurde die baulich-energetische Situation überprüft und eine Kellerdeckendämmung ausgeschrieben und realisiert. Die Maßnahmen werden in Reinickendorf in 2023 fortgeführt. Kellerdeckendämmungen sind gemäß des 2022 von der Charlotte mit einem externen Dienstleister begonnenen Klima- und Sanierungsfahrplanes eine wirkungsvolle Maßnahme im Bereich der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle, insbesondere bei denkmalgeschützter Bausubstanz.

Die in 2022 begonnene Erstellung des Klima- und Sanierungsfahrplanes der Charlotte wird in 2023 abgeschlossen und bildet die Grundlage für eine folgende Maßnahmenplanung zur weiteren energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes. Bausteine im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung des Gebäudebestandes bilden auch der Ausbau der Elektromobilitätsangebote, Wallboxen in den Tiefgaragen der WIE 801 in Berlin-Adlershof und WIE 206 in Berlin-Spandau, E-mobility Car-Sharing-Angebote mit zwei stationsgebundenen

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

PKW in Berlin- Steglitz sowie der Ausbau des Glasfasernetzes durch den neuen Vertragspartner Vodafone.

Für den ersten Abschnitt des Dachgeschossneubaus in der Wirtschaftseinheit 410 (Lauenburger Straße, Berg-, Filanda-, Lessing- und Wuthenowstraße) in Berlin-Steglitz konnten im Geschäftsjahr 2022 die Baumaßnahmen des Dachgeschossneubaus im sogenannten offenen Block (WIE 410B) mit Übergabe der restlichen von insgesamt 52 Wohnungen an die neuen Bewohner abgeschlossen werden. Die Fertigstellung der Außenanlagen steht kurz vor dem Abschluss. Hier wurde das Regenwassermanagement durch den Einbau von Rigo- len komplett erneuert, sodass zukünftig das gesamte Regenwasser im Sinne des Schwammstadtprinzips auf dem eigenen Grundstück versickert und kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation mehr notwendig ist.

Trotz starker Beeinträchtigung durch Lieferengpässe bei Baumaterialien und erheblichen Materialpreissteigerungen infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine konnten die Bauarbeiten durch logistische Anpassungen (wie Lagerung von Material auf der Baustelle) ohne Unterbrechungen durchgeführt werden. Dies galt auch für den Baubeginn des zweiten Abschnittes im sogenannten geschlossenen Block WIE 410A.

Die Planung der Ergänzungsbebauung CHARLOTTE | An der Jungfernheide in Charlottenburg-Nord, ein Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Baugenossenschaft, wurde fortgeführt und mit Erlangung der Baugenehmigung erfolgreich abgeschlossen. Wesentliche Gewerke konnten vergeben werden, sodass mit den Bauarbeiten Ende des Jahres begonnen wurde. Notwendige Wasserhaltungsarbeiten haben zur Verzögerung beim Baufortschritt geführt, am Fertigstellungstermin im Sommer/ Herbst 2024 wird weiterhin festgehalten.

Trotz weiterer Abstimmungsgespräche und Teilnahme an Gremiensitzungen sowie der Bürgermeisterneuwahl in Wildau konnte im politischen Raum kein Fortschritt in der Bauleitplanung erreicht werden. Aufsichtsrat und

Vorstand der Charlotte haben daher entschieden, die Planungsleistungen derzeit ruhen zu lassen und das Grundstück als Baulandreserve einzustufen und zu gegebener Zeit die Planungen wieder aufzunehmen.

Der Eigentumsübergang für das in Berlin-Spandau erworbene Bestandsobjekt Weißenburger Straße 57A-C mit 30 Wohneinheiten erfolgte fristgerecht zum 01.01.2022.

Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand stellt sich am Stichtag 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	62	60
Auszubildende	3	3
Hauswarte	57	58
Regiehandwerker	3	3
	127	126

Tarifanpassungen im Rahmen des Vergütungstarifvertrages erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer nicht.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die berufliche Ausbildung zum Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau drei Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt.

Für Qualifizierungen von Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr mit 83,2 T€ nahezu doppelt so viel aufgewendet wie in 2021. Die Genossenschaft leistete damit ihren Beitrag zur Förderung einer qualitativ gut ausgebildeten und motivierten Belegschaft.

2. Wirtschaftsbericht

2.3 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:

	2022		2021		Veränderung €
	€	%	€	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen	272.839.257,11	94,8	258.921.027,73	94,6	13.918.229,38
	272.839.257,11	94,8	258.921.027,73	94,6	13.918.229,38
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	416.916,23	0,1	433.068,87	0,2	-16.152,64
Flüssige Mittel	14.442.043,29	5,1	14.374.485,09	5,2	67.558,20
Rechnungsabgrenzungsposten	56.259,05	0,0	82.739,56	0,0	-26.480,51
	14.915.218,57	5,2	14.890.293,52	5,4	24.925,05
Bilanzvolumen	287.754.475,68	100,0	273.811.321,25	100,0	13.943.154,43
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	86.089.675,51	29,9	80.377.058,96	29,4	5.712.616,55
Pensionsrückstellungen	4.901.211,00	1,7	5.206.113,00	1,9	-304.902,00
Fremdkapital	182.829.760,55	63,5	180.292.285,53	65,8	2.537.475,02
	273.820.647,06	95,1	265.875.457,49	97,1	7.945.189,57
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	3.583.279,56	1,3	2.232.022,87	0,8	1.351.256,69
Verbindlichkeiten	9.958.501,28	3,5	5.253.095,55	1,9	4.705.405,73
(eventuelle) Dividende	391.417,22	0,1	376.375,00	0,1	15.042,22
Rechnungsabgrenzungsposten	630,56	0,0	74.370,34	0,0	-73.739,78
	13.933.828,62	4,9	7.935.863,76	2,9	5.997.964,86
Bilanzvolumen	287.754.475,68	100,0	273.811.321,25	100,0	13.943.154,43

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 14.520,9 T€ (Vorjahr: 13.432,0 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 14.617,8 T€ (Vorjahr: 14.072,7 T€) verrechnet. Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2022 um 13.943,2 T€ auf 287.754,5 T€ (Vorjahr: 273.811,3 T€) erhöht.

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Das Anlagevermögen beträgt 94,8 % des Bilanzvolumens. Es ist vollständig durch Eigenkapital und der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln finanziert. Im Geschäftsjahr 2022 zeichnete die Charlottenburger Baugenossenschaft wiederholt 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 2022 um insgesamt 5.712,6 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	20.282,5	19.639,4	643,1
Gesetzliche Rücklage	2.053,8	1.986,2	67,6
Bauerneuerungsrücklage	57.497,3	52.442,1	5.055,2
Andere Ergebnismrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
Bilanzgewinn	2.730,4	2.768,7	-38,3
abzüglich (eventuelle) Dividende	-391,4	-376,4	- 15,0
	86.089,6	80.377,0	5.712,6

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen stieg zum Geschäftsjahresende 2022 von 29,4 % auf 29,9 %.

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

Der Vermögensaufbau der Charlottenburger Baugenossenschaft ist, hinsichtlich der Fristigkeiten von Ver-

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Der Finanzmittelbestand der Charlottenburger Baugenossenschaft erhöhte sich leicht zum 31.12.2022 um 67,5 T€ auf 14.442,0 T€. Davon sind 4.678,8 T€ in Form eines Bausparvertrages festverzinslich gebunden mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Die Genossen-

schaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr zu jeder Zeit fristgerecht nach. In der nachfolgend dargestellten Kapitalflussrechnung werden Herkunft und Verwendung der finanziellen Mittel transparent dargestellt:

Kapitalflussrechnung	2022	2021
Laufende Geschäftstätigkeit	T€	T€
Jahresüberschuss	5.460,9	5.537,5
Abschreibungen auf Anlagevermögen	7.462,0	6.390,8
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-304,9	11,0
Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten	-12,4	-12,2
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich RAP	38,6	98,5
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten inkl. PRAP	160,2	-1.170,7
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,1	0,1
Tilgungszuschuss	-795,0	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.623,1	3.935,8
Ertragsteueraufwand (lt. GuV)	-151,3	59,3
Ertragsteuerzahlungen	1,7	0,8
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.482,8	14.850,9
Investitionstätigkeit		
Investitionen in immat. Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen	-21.381,2	-29.210,6
Investitionszuschuss	0,0	0,0
Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen	1,2	3,3
Erhaltene Zinsen	52,2	26,7
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-21.327,8	-29.180,6
Finanzierungstätigkeit		
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	643,1	755,3
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	21.500,0	26.068,5
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-7.968,8	-7.644,5
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.210,2	-5,2
Gezahlte Zinsen	-3.675,2	-3.962,4
Gezahlte Dividenden	-376,4	-365,9
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	5.912,5	14.845,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	67,5	516,1
Finanzmittelbestand am 01.01.2022	14.374,5	13.858,4
Finanzmittelbestand am 31.12.2022	14.442,0	14.374,5

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden weitere 21,5 Mio. € für die Finanzierung von Neubau und Modernisierungen von Kreditinstituten bereitgestellt. Bei den aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen und ein variabel verzinsliches Darlehen in Höhe von 6 Mio. €. Sämtliche langfristige Darlehen der Charlottenburger Baugenossenschaft sind dinglich gesichert. Finanzderivate, wie zum Beispiel Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen konnte im Geschäftsjahr 2022 deutlich um weitere 33 Basispunkte auf 1,99 % reduziert werden. Der Anteil der Zinsaufwendungen und des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) ist für die vergangenen fünf Jahre nachfolgend dargestellt:

	2022 %	2021 %	2020 %	2019 %	2018 %
Fremdkapitalzinsen	11,3	12,7	13,1	12,6	12,5
planmäßige Tilgungen	24,8	24,7	23,4	21,0	20,4
Kapitaldienst	36,1	37,4	36,5	33,6	32,9

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

2. Wirtschaftsbericht

2.5 Ertragslage der Genossenschaft

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.460.894,57 € (Vorjahr: 5.537.451,30 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022		2021		Veränderung €
	€	%	€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.596.345,01	94,1	43.428.366,56	97,2	2.167.978,45
Aktivierete Eigenleistungen	95.513,40	0,2	99.034,12	0,2	-3.520,72
Sonstige Erträge	1.702.897,94	3,5	454.019,45	1,0	1.248.878,49
Bestandsveränderungen	1.088.853,47	2,2	734.424,27	1,6	354.429,20
Gesamtleistung	48.483.609,82	100,0	44.715.844,40	100,0	3.767.765,42
Betriebskosten und Grundsteuer	12.899.762,41	26,6	11.682.302,26	26,1	1.217.460,15
Instandhaltungsaufwand	9.078.438,77	18,7	7.231.940,24	16,2	1.846.498,53
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	335.855,32	0,7	343.617,61	0,8	-7.762,29
Personalaufwendungen	7.362.900,33	15,2	7.090.462,08	15,9	272.438,25
Abschreibungen	7.461.963,21	15,4	6.390.841,83	14,3	1.071.121,38
Zinsaufwendungen	3.675.212,59	7,6	3.962.409,25	8,9	-287.196,66
Übrige Aufwendungen	2.322.361,37	4,8	2.344.460,09	5,2	-22.098,72
	43.136.494,00	89,0	39.046.033,36	87,4	4.090.460,64
Betriebsergebnis	5.347.115,82	11,0	5.669.811,04	12,6	-322.695,22
Zinsergebnis	-37.535,89		-73.076,75		35.540,86
Zinserträge komplett	52.179,11		26.654,25		
Zinsaufwand (nur aus Aufzinsung)	-89.715,00		-99.731,00		
Ertragsabhängige Steuern	151.314,64		-59.282,99		210.597,63
Jahresergebnis	5.460.894,57		5.537.451,30		-76.556,73

3. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2023 bis 2032 bestehen langfristige Erfolgs-, Finanz- und Wirtschaftspläne. Es werden durchweg positive Geschäftsergebnisse erwartet.

Die Genossenschaft rechnet mit weiter steigenden Sollmieten, insbesondere durch die Erstvermietung

der Dachgeschosswohnungen in Berlin-Steglitz und des Neubaus in Berlin-Charlottenburg-Nord. Ein Ausblick auf die wichtigsten Kennzahlen des folgenden Jahres bietet die folgende Übersicht:

	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€	2027 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.008,0	49.802,8	51.209,8	52.867,7	54.645,9
Instandhaltungsaufwand	8.600,0	8.500,0	8.500,0	8.700,0	8.700,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	8.000,0	7.605,0	6.375,0	6.000,0	8.000,0
Neubaumaßnahmen und Dachausbau	14.780,0	10.967,6	2.000,0	3.000,0	0,0
Darlehensaufnahme	23.000,0	14.500,0	8.500,0	8.000,0	7.000,0
Zinsaufwand	4.045,6	4.647,2	5.090,5	5.102,5	4.921,3
Liquide Mittel	13.631,0	10.651,2	11.845,7	12.914,7	15.058,9
Jahresüberschuss	4.942,2	4.732,7	3.821,8	4.428,1	4.662,5

Lagebericht

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancenbericht

Wohnungen und Mitgliedschaften bei der Charlottenburger Baugenossenschaft sind nach wie vor auf dem sehr angespannten Wohnungsmarkt in Berlin stark nachgefragt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft ist mit ihrer Durchschnittsmiete für Wohnraum von 5,78 € pro Quadratmeter nettokalt und gleichzeitig guten und gepflegten Beständen ein nachgefragter Vermieter. Das Interesse an einer Mitgliedschaft bei der Charlottenburger Baugenossenschaft ist ungebrochen hoch. Trotz bestehender Aufnahmebeschränkungen stieg die Zahl der Mitglieder 2022 um rund 500 Mitglieder an.

Trotz corona- und kriegsbedingten Materialengpässen bei CHARLOTTE | obenauf in Berlin-Steglitz und einigen Monaten Verspätung entwickelt sich das Vorhaben gut. So konnten bis Ende 2022 51 Wohnungen des sogenannten offenen Blocks an ihre Nutzer übergeben werden. Eine Wohnung wird als Musterwohnung vorgehalten. Des Weiteren befinden sich rd. 70 Wohnungen in unterschiedlichen Stadien der Planung bzw. der Bauerstellung in Berlin-Steglitz bzw. in Berlin-Charlottenburg. Bei diesen neu errichteten Wohnungen wird ein hoher Wert auf Attraktivität und barrierearmen Zugang gelegt. Zudem gewinnen die Quartiere der Genossenschaft durch die Schaffung von neuen Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Nach wie vor ist die umgesetzte Mietenpolitik der Genossenschaft zurückhaltend. Die Charlotte kommt somit ihrem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, im besten Sinne nach.

4.2 Risikobericht

Die Risiken der Charlottenburger Baugenossenschaft 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 Liquiditätssituation – erforderlichenfalls in Szenarien abgewogen – dargestellt und mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Risiken der Energieversorgung und der Energiepreise

Die nach Beginn des russischen Angriffskrieges befürchteten Versorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind bisher nicht eingetreten. Aufgrund der bisher milden Witterung und der ausreichend vorhandenen Gasvorräte in den bestehenden Gasspeichern der Versorger waren ausreichende Reserven vorhanden. Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Die momentan gültigen Verträge zur Versorgung mit Allgemeinstrom enden zum 31.12.2023. Derzeit werden Marktabfragen zur Zeichnung von Anschlussversorgungsverträgen durchgeführt.

Die Genossenschaft rechnet jedoch ab dem 01.01.2024 mit deutlich steigenden Bezugspreisen. Rund 40 % der Wärmeversorgung der Wohnungen der Charlotte erfolgt mittels Fernwärme. Hier bestehen langfristige Rahmenverträge mit verschiedenen Versorgern. Doch unterliegen diese Verträge Preisgleitklauseln nach den Allgemeinen Vertragsbedingungen für Fernwärme. Aus diesen besteht ein quartalsweises Preisänderungsrisiko auf der Grundlage entsprechender Preisindizes. Rund 60 % der Wohnungen der Genossenschaft werden mittels Erdgas beheizt. Der bestehende Gas-Versorgungsvertrag zu Vor-Krisen-Konditionen endet am 31.12.2023. Hier konnte die Charlottenburger Baugenossenschaft bereits Anschlussverträge abschließen. Insgesamt werden sich die Kosten der Beheizung zwar fast verdoppeln, doch lie-

Lagebericht

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

gen die neuen Bezugskosten unter dem von der Bundesregierung beschlossenen Deckel der Gaspreisbremse.

Die Preiserhöhungen bei Fernwärme im Jahr 2022 haben zu höheren Vorauszahlungen an die Versorger geführt. Um Liquiditätsengpässe zu verhindern, hat die Genossenschaft in angemessenem Umfang die Betriebskostenvorauszahlungen der Nutzer im Rahmen der letzten Betriebskostenabrechnung erhöht.

Wie sich die Preise für Gas, Fernwärme und Stromversorgung zukünftig entwickeln werden, ist nur schwer absehbar. Die von der Bundesregierung beschlossenen Entlastungen werden die Zusatzbelastungen bei fernwärmeversorgten Wohnungsbeständen im Sinne unserer Nutzer begrenzen.

Sollte es künftig zu starken Preiserhöhungen bei den Energiepreisen kommen, die vor einer Erhöhung der durch die Nutzer zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen zunächst von der Genossenschaft finanziert werden müssen, werden im Rahmen der laufenden Liquiditätsplanung drohende Liquiditätsengpässe identifiziert und unverzüglich Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen, um ausreichende Liquiditätsreserven bereitzustellen.

Vermietungsrisiken und sinkende Zahlungsfähigkeit von Nutzern

Ausfällen von Nutzungsgebühren beugt die Charlotte durch ein konsequentes Forderungsmanagement, verbunden mit einem engmaschigen Hilfsangebot für Nutzer in finanziellen Engpässen, vor. Sprechstunden und andere Unterstützungen durch Sozialarbeiterinnen der Genossenschaft erfolgen auch online oder mittels Hausbesuchen und erlauben oft eine gezielte Hilfestellung zur Reduzierung von Verbindlichkeiten und das Verbleiben in der Wohnung.

Den Risiken aus steigenden Rückständen von Nutzungsgebühren, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs

der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

Aktuell liegen keine Erkenntnisse vor, dass mit erheblich gegenüber den Vorjahren erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Allerdings kann eine endgültige Beurteilung der Situation erst nach Abrechnung der Betriebskosten in den Folgejahren abgegeben werden.

Zinsrisiken

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite hat die Genossenschaft hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in den Planungsrechnungen berücksichtigt. Bei laufenden Neubau- und Modernisierungsvorhaben wird zudem regelmäßig die Wirtschaftlichkeit der Projekte aufgrund der sich ändernden Bau- und Finanzierungskosten überwacht, um gegebenenfalls vor der Festlegung von Erstvermietungen oder Modernisierungsumlagen Justierungen vorzunehmen.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnte im Geschäftsjahr durch Umfinanzierungen oder Neuaufnahmen auf 1,99 % gesenkt werden.

Bau- und Instandhaltungsrisiken

Die Corona-Pandemie und die Folgen des russischen Angriffskrieges führen nach wie vor zu Preissteigerungen bei Bau- und Instandhaltungsleistungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung hat die Genossenschaft ein höheres Preisniveau angemessen berücksichtigt. Regelmäßig werden alle Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten und auf Optimierungspotenziale geprüft.

Lagebericht

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

Aufgrund von nicht hinreichend stabilen Lieferketten kann es zudem zu Verzögerungen bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen und einem verzögerten Eintritt von geplanten Einnahmen kommen.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂ und zur Reduzierung von Primärenergieverbräuchen

Durch steigende gesetzliche Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit der Charlottenburger Baugenossenschaft. Im Hinblick auf die zu erwartenden Auflagen hat die Charlotte eine Klima- und Sanierungsstrategie erarbeitet. In Zusammenarbeit mit einem renommierten Ingenieurbüro wurden die energetisch relevanten Ist-Zustände der Bestände der Genossenschaft erfasst. Mittels Maßnahmenkatalogen und hinterlegten Kostenprognosen ist die Charlotte in der Lage, auf sich abzeichnende Klimagesetzgebungen entsprechend zu reagieren als auch präventiv Klimastrategien abzuleiten und umzusetzen.

Zu nennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer, das sich abzeichnende Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Beheizung und der daraus resultierende Ersatz von Gaseinzel- oder Gaszentralheizungen.

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.

IT Risiken

Die Charlottenburger Baugenossenschaft nutzt mit Wodis-Sigma von Aareon eine vielfach bei Wohnungsunternehmen eingesetzte Standardsoftwarelösung. Dabei erhält die Genossenschaft alle Lösungen, auch aus dem Microsoft-Umfeld, als Cloud-Service von Aareon. Das ERP-System und angegliederte Lösungen wie Archiv- und Portalsysteme werden durch den 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 und wachsende Bestände aus Neubau und Ankauf erfordern Zuwächse an gut ausgebildeten und nachhaltig qualifizierten Mitarbeitern. Aufgrund der demografischen Entwicklung stehen gleichzeitig weniger Menschen dem Arbeitsmarkt zur Verfügung. Risiken bestehen für die Genossenschaft aus dem längeren Zeitraum für die 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. 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. Laut Beschlusstext ist die Berliner Landesregierung nun aufgefordert, alle



Lagebericht

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

Maßnahmen einzuleiten, die erforderlich sind, um Bestände von Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin und Gewinnerzielungsabsicht zu enteignen und in Gemeineigentum zu überführen. Die Landesregierung hat dazu eine Expertenkommission eingesetzt, welche die Möglichkeiten der Umsetzung und der Rechtsstaatlichkeit des Vorhabens vorab prüfen soll. Verschiedene Stellungnahmen oder Gutachten haben das Vorhaben als zulässig, andere jedoch als verfassungswidrig bewertet. Die Charlottenburger Baugenossenschaft sowie der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen BBU halten das Begehren für verfassungswidrig und 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 gegebenenfalls nach folgenden 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, 31.03.2023

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND



Rödning



Enzesberger



Jahresabschluss 2022

2022

Jahresabschluss 2022

Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		27.072,00	59.696,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.687.392,18		212.575.058,18
2. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64		1.221.562,64
3. Technische Anlagen und Maschinen	47.519,00		11.068,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.403,00		581.520,38
5. Anlagen im Bau	23.021.578,83		34.055.330,41
6. Bauvorbereitungskosten	32.130,00		366.872,73
7. Geleistete Anzahlungen	271.365,11	270.818.950,76	9.047.918,54
III. Finanzanlagen		1.993.234,35	1.002.000,85
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		14.520.854,26	13.432.000,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	287.663,32		177.332,40
2. Sonstige Vermögensgegenstände	129.252,91	416.916,23	255.736,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	9.763.200,80		9.712.803,42
2. Bausparguthaben	4.678.842,49	14.442.043,29	4.661.681,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		56.259,05	82.739,56
Bilanzsumme		302.275.329,94	287.243.322,04

Passiva	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	248.710,00		213.290,00
2. der verbleibenden Mitglieder	20.282.530,00		19.639.390,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr)	6.930,00 1.540,00 (6.310,00)	20.538.170,00	9.240,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	2.053.817,00 67.624,92 (70.899,08)		1.986.192,08
2. Bauernenerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	57.497.257,14 2.662.822,63 (2.697.826,57)		52.442.084,13
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.917.041,30	63.468.115,44	3.917.041,30
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.460.894,57		5.537.451,30
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.730.447,28	2.730.447,29	-2.768.725,65
Eigenkapital insgesamt		86.736.732,73	80.975.963,96
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.901.211,00		5.206.113,00
2. Steuerrückstellungen	56.617,75		212.958,07
3. Sonstige Rückstellungen	3.526.661,81	8.484.490,56	2.019.064,80
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.065.553,31		127.214.869,10
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	66.678.737,32		53.045.732,85
3. Erhaltene Anzahlungen	14.617.814,75		14.072.705,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	652.733,76		204.486,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.695.326,86		3.969.990,04
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr)	343.310,09 1.600,49 (0,00)	207.053.476,09	247.067,55
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		630,56	74.370,34
Bilanzsumme		302.275.329,94	287.243.322,04

Jahresabschluss 2022

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.596.345,01	43.428.366,56
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.088.853,47	734.424,27
3. Aktivierte Eigenleistungen	95.513,40	99.034,12
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.702.897,94	454.019,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.816.171,31	17.809.592,27
6. Rohergebnis	27.667.438,51	26.906.252,13
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.161.318,69	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr)	1.201.581,64	7.090.462,08
	94.304,88 (402.117,01)	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.461.963,21	6.390.841,83
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.321.616,33	2.342.777,61
10. Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	27.609,34	3.426,75
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.569,77	23.227,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	3.764.927,59	4.062.140,25
	89.715,00 (99.731,00)	
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-151.314,64	59.282,99
14. Ergebnis nach Steuern	6.959.524,80	6.987.401,62
15. Sonstige Steuern	1.498.630,23	1.449.950,32
16. Jahresüberschuss	5.460.894,57	5.537.451,30
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.730.447,28	2.768.725,65
18. Bilanzgewinn	2.730.447,29	2.768.725,65

Anhang zum Jahresabschluss 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Charlottenburger Baugenossenschaft 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.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2021 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 und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 6 Jahren 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 95.513,40 € enthalten; diese enthalten ausschließlich die direkt zurechenbaren Personalkosten für die Projektsteuerung bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten 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 besitzt seit 2021 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 entfallene Kostenanteil wurde abgezogen.

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.

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

Jahresabschluss 2022

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Für die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** in Höhe von 4.901.211,00 € 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 31.12.2022 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 1,78 % zugrunde gelegt. Aufgrund der notwendigen kaufmännischen Beurteilung von zukünftigen Entwicklungen und Kostensteigerungen ist in die o. g. Berechnung eine Rentendynamik in Höhe von 1,50 % und eine Gehaltsdynamik von 2,00 % eingeflossen.

Bei einer Abzinsung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (gemäß Bundesbank: 1,44 %) ergibt sich bei den Pensionen eine um 155.841,00 € höhere Rückstellung. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. 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 Erfüllungsbetrag, 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 Geschäftsjahres 2022 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

In 2022 wurden die bisher angefallenen Bauvorbereitungskosten (16.777,86 €) für das in Wildau gelegene Grundstück aufgrund der derzeit nicht zu erwartenden Bebauung außerplanmäßig abgeschrieben.

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen mit 14.520.854,26 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Die **Steuerrückstellungen** (56.617,75 €) beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag für die Jahre 2021 und 2022.

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 3.526.661,81 € setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und offene Rechnungen	1.837.000,00
Rückstellung für Betriebskosten	1.032.010,00
Rückstellung für Personal	500.600,00
Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	65.000,00
Rückstellung für Verwaltungskosten	55.751,81
Rückstellung für Zinsen Rahmenkredit	32.300,00
Rückstellung für Beiträge Berufsgenossenschaft	4.000,00
Gesamt	3.526.661,81

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 einen gestundeten Betrag von 23.861,40 € für Erbbauzinsen für das Grundstück Kaiserdamm 97.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere ein Tilgungszuschuss für ein KfW-Darlehen von 795.000,00 € sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 585.759,23 € enthalten.

Mit 125.691,88 € beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen mit 155.328,64 € die Auflösung der in Vorjahren gebildeten Rückstellung für Gewinnausschüttungen (EK 02).

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 Geschäftsjahres 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:	2.730.447,29
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,00 %:	391.417,22
Einstellung in die Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr 2023:	2.339.030,07

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 539.570,85 €.

2. Mitgliederentwicklung

Stand am 01.01.2022	14.792
Zugänge	740
Abgänge	278
- durch Kündigung	84
- durch Tod	162
durch Tod mit Erbübernahme	
- durch Übertragung	21
- durch Ausschluss	11
Stand 31.12.2022	15.254

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2022 um 643.139,20 € auf 20.282.530,00 € erhöht.

3. Mitarbeiter der Genossenschaft

2022 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 125 Mitarbeiter beschäftigt:

	2022	2021
Angestellte inkl. Aushilfen	62	60
Auszubildende	3	4
Hauswarte	57	58
Regiehandwerker	3	3
Gesamt	125	125

Jahresabschluss 2022

Anhang zum Jahresabschluss 2022

4. Mitglieder des Vorstands

Vorstand	seit
Dirk Enzesberger	01.07.2016
Carsten-Michael Röding	01.01.2017

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

	Aufsichtsrat		Funktion
	seit	bis	
Dr. Astrid Baar	2012		Schriftführerin
Wolfgang Bosien	2015	2022	
Hans-Peter Brüggem	2018		
Martin Ernst	1998		
Rudolf Kersten	2017		
Jochen Liedtke	2013		
Peter Lobanow	2010		Vorsitzender
Michaela Lüdtke	2011		stellv. Vorsitzende
Britta Schmigotzki	2007		
Thorsten Schulz	2022		

6. Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Anlagen

Anlagenspiegel
Forderungsspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin-Charlottenburg, 31.03.2023

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND



Röding



Enzesberger



Jahresabschluss 2022

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Anlagenspiegel 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2022 €
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	540.892,22	0,00	0,00	0,00	540.892,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	358.504.398,14	2.072.618,93	160.898,98	38.287.617,45	398.703.735,54
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00	370.188,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64	0,00	0,00	0,00	1.221.562,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	56.261,77	12.015,23	0,00	29.248,01	97.525,01
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.731.077,79	116.735,94	110.911,75	0,00	1.736.901,98
6. Anlagen im Bau	34.055.330,41	17.660.668,63	0,00	-28.694.420,21	23.021.578,83
7. Bauvorbereitungskosten	366.872,73	484.530,93	0,00	-802.495,80	48.907,86
8. Geleistete Anzahlungen	9.047.918,54	46.396,02	0,00	-8.819.949,45	271.365,11
Summe II.	405.353.610,18	20.389.965,68	271.810,73	0,00	425.471.765,13
III. Finanzanlagen	1.002.000,85	991.233,50	0,00	0,00	1.993.234,35
Anlagevermögen insgesamt	406.896.503,25	21.381.199,18	271.810,73	0,00	428.005.891,70

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2022 €	im Geschäftsjahr €	Abgänge €	31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
481.196,22	32.624,00	0,00	513.820,22	27.072,00	59.696,00
145.929.339,96	7.247.902,38	160.898,98	153.016.343,36	245.687.392,18	212.575.058,18
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
45.193,77	4.812,24	0,00	50.006,01	47.519,00	11.068,00
1.149.557,41	159.846,73	109.905,16	1.199.498,98	537.403,00	581.520,38
0,00	0,00	0,00	0,00	23.021.578,83	34.055.330,41
0,00	16.777,86	0,00	16.777,86	32.130,00	366.872,73
0,00	0,00	0,00	0,00	271.365,11	9.047.918,54
147.494.279,30	7.429.339,21	270.804,14	154.652.814,37	270.818.950,76	257.859.330,88
0,00	0,00	0,00	0,00	1.993.234,35	1.002.000,85
147.975.475,52	7.461.963,21	270.804,14	155.166.634,59	272.839.257,11	258.921.027,73



Jahresabschluss 2022

Anhang zum Jahresabschluss 2022

Forderungsspiegel per 31.12.2022

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	287.663,32 (177.332,40)	266.800,03 (156.427,56)	11.679,99 (10.656,43)	9.183,30 (10.248,41)
Sonstige Vermögensgegenstände	129.252,91 (255.736,47)	129.252,91 (255.736,47)		
Gesamtbetrag	416.916,23 (433.068,87)	396.052,94 (412.164,03)	11.679,99 (10.656,43)	9.183,30 (10.248,41)

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2022

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	122.065.553,31 (127.214.869,10)	12.359.305,84 (8.136.079,19)	24.980.708,30 (24.122.246,93)	84.725.539,63 (94.956.542,98)	122.065.553,31 (127.214.869,10)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	66.678.737,32 (53.045.732,85)	2.093.661,61 (1.814.657,94)	12.247.500,54 (7.452.121,28)	52.337.575,17 (43.778.953,63)	66.678.737,32 (53.045.732,85)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	14.617.814,75 (14.072.705,98)	14.617.814,75 (14.072.705,98)				
aus Vermietung	652.733,76 (204.486,35)	652.733,76 (204.486,35)				
aus Lieferungen und Leistungen	2.695.326,86 (3.969.990,04)	2.695.326,86 (3.969.990,04)				
sonstige Verbindlichkeiten	343.310,09 (247.067,55)	138.807,12 (61.184,89)		204.502,97 (185.882,66)		
Gesamt	207.053.476,09 (198.754.851,87)	32.557.649,48 (28.259.104,39)	37.228.208,84 (31.574.368,21)	137.267.617,77 (138.921.379,27)	188.744.290,63 (180.260.601,95)	

*GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreswerte in Klammern

Liste der Wohnanlagen

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Spandau Hakenfelde

WIE 10

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

WIE 20

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

WIE 30

Hohenzollernring 100, 101
Wandsorfer 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
Wegscheider Str. 19-32

WIE 90

Wandsorfer Platz 4, 5
Wandsorfer Steig 12-15

WIE 100

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

WIE 110

Amorbacher Weg 4-12 ger.
Wandsorfer 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
Wandsorfer 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
Michelstadter Weg 47
Schwendyweg 48

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 201

Cautiusstr. 47
Michelstadter Weg 54-60 ger.

WIE 202

Cautiusstr. 46, 48, a, b
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

Weißenburger 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

Charlottenburg

WIE 301

Eosanderstr. 4

WIE 302

Brauhofstr. 4, a

WIE 310

Crusiusstr. 2-14 ger.
Kollatzstr. 2-8, 10-12, 14-18 ger.,
19-22
Lerschpfad 8-16 ger.

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

Wilmerdorf

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 530

Scharnweberstr. 44-48a

WIE 540

Engelmannweg 74-86
Zobeltitzstr. 45

WIE 550

Am Doggelhof 1, 2
Engelmannweg 1-11
Zobeltitzstr. 43

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

Am Doggelhof 3, 4, 6, 8, 10
Scharnweberstr. 41, 42, 43
Zobeltitzstr. 38-41c

WIE 630

Zobeltitzstr. 40d, 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

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH | www.pierereg.de

Gestaltung/Satz

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

Bildnachweise

Titel, Seiten 6, 8, 10/11, 12 (1), 13 (1), 14, 18/19, 22/23, 49, 52 [Tina Merkau], *Seite 8/9* [3D-Grafik von jojomoto], *Seiten 12 (1), 13 (1), 16 (1), 38* [Michael Krebs], *Seite 16 (1)* [Carsten Röding], *Seite 17* [wbg Berlin], *Seite 24* [Grafik von Susanne Babst], *Seite 40/41* [AdobeStock_IckeT]

Hinweis

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