



CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT



Geschäftsbericht

2023

Titelfoto:
Ein Schmuckstück ist entstanden: unsere Wirtschaftseinheit 410A in der Steglitzer
Bergstraße Ecke Filandastraße nach Modernisierung und Dachaufbau.

Geschäftsbericht

2023

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

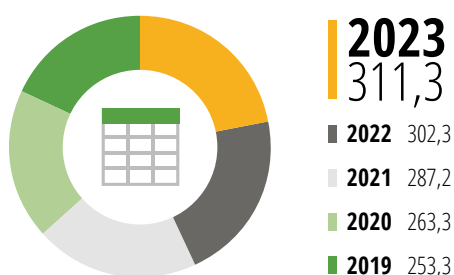
Peter Lobanow

Übersicht

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Bilanzsumme

in Mio. €



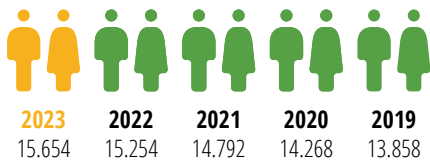
Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



| | | |
|------|-------|---------------------------|
| 2023 | 8.755 | davon 6.915 Wohneinheiten |
| 2022 | 8.758 | |
| 2021 | 8.685 | |
| 2020 | 8.558 | |
| 2019 | 8.429 | |

Mitglieder



Geschäftsguthaben

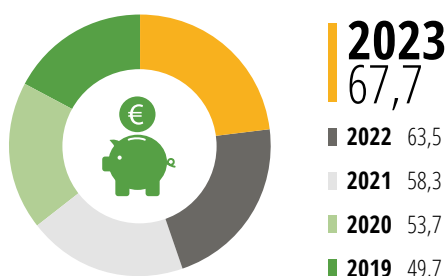
in Mio. €



| | |
|------|------|
| 2023 | 21,0 |
| 2022 | 20,5 |
| 2021 | 19,9 |
| 2020 | 19,2 |
| 2019 | 18,6 |

Rücklagen

in Mio. €



Umsätze aus der Hausbewirtschaftung

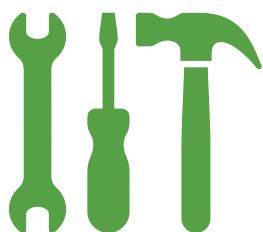
in Mio. €



| | |
|------|------|
| 2023 | 46,6 |
| 2022 | 45,6 |
| 2021 | 43,4 |
| 2020 | 41,7 |
| 2019 | 41,3 |

Bau- und Instandhaltungsleistungen

in Mio. €



| | |
|-------------|------|
| 2023 | 30,6 |
| 2022 | 29,3 |
| 2021 | 26,5 |
| 2020 | 36,7 |
| 2019 | 33,6 |

Jahresüberschuss

in Mio. €



| | |
|-------------|------|
| 2023 | 3,71 |
| 2022 | 5,46 |
| 2021 | 5,54 |
| 2020 | 4,53 |
| 2019 | 4,17 |

Bruttodividende

in %



| | |
|-------------|-----|
| 2023 | 2,0 |
| 2022 | 2,0 |
| 2021 | 2,0 |
| 2020 | 2,0 |
| 2019 | 2,0 |

Mitarbeiter

im Durchschnitt



| | |
|-------------|-----|
| 2023 | 125 |
| 2022 | 125 |
| 2021 | 125 |
| 2020 | 127 |
| 2019 | 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 |
| Homestory Darum Genossenschaft! | 8 |
| Bericht des Vorstands | 10 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 18 |
| Lagebericht | 24 |
| 1. Grundlagen des Unternehmens | 26 |
| 2. Wirtschaftsbericht | 27 |
| 2.1 Rahmenbedingungen | 27 |
| Deutsche Wirtschaft 2023 durch globale Krisen belastet | 27 |
| Berlin: Leidlich stabil in bewegten Zeiten | 28 |
| 2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufes | 28 |
| Unternehmensentwicklung | 28 |
| Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang | 28 |
| Laufende Investitionen | 29 |
| Entwicklung im Personalbereich | 31 |
| 2.3 Vermögenslage der Genossenschaft | 32 |
| 2.4 Finanzlage der Genossenschaft | 33 |
| 2.5 Ertragslage der Genossenschaft | 36 |
| 3. Prognosebericht | 37 |
| 4. Chancen- und Risikobericht | 38 |
| 4.1 Chancenbericht | 38 |
| 4.2 Risikobericht | 39 |
| Allgemeine Wirtschafts- und Marktrisiken | 39 |
| Risiken der Energieversorgung und der Energiepreise | 39 |
| Vermietungsrisiken und sinkende Zahlungsfähigkeit von Nutzern | 40 |
| Zinsrisiken | 40 |
| Bau- und Instandhaltungsrisiken | 40 |
| Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO ₂ und zur Reduzierung von Primärenergieverbräuchen | 41 |
| IT-Risiken | 41 |
| Personalrisiken | 41 |
| Andere Risiken | 41 |
| Jahresabschluss 2023 | 44 |
| Bilanz zum 31.12.2023 | 46 |
| Gewinn- und Verlustrechnung 2023 | 48 |
| Anhang zum Jahresabschluss 2023 | 50 |
| Liste der Wohnanlagen | 52 |
| Impressum, Bildnachweise | 58 |



Sie haben das Wohnglück zu Dritt in Steglitz gefunden: Nina Friedrich und Christian Scholz mit ihrer dreijährigen Tochter. © Krebs/Charlotte

Die Begründung der zugrundeliegenden Frage lässt sich relativ kurzfassen: moderner und bezahlbarer Wohnraum – keine Kündigung wegen Eigenbedarf – guter Service – Mitbestimmungsrecht – gesellschaftliches & ehrenamtliches Engagement!

Das Erreichen dieser Ziele mit gemeinsamen Kräften und Mitteln und die Förderung der Mitglieder ist der Kern einer Genossenschaft und steht im ausgesprochenen Gegensatz beispielsweise zu einer Aktiengesellschaft. Bei einer Genossenschaft soll der Unternehmenszweck in der Hauptsache durch die persönliche Mitwirkung der Genossen selbst erreicht werden. Weitere Unterschiede einer Genossenschaft im Vergleich zu

anderen Organisationsformen sind unter anderem die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbstverwaltung, Selbstorganisation und Selbsthilfe sowie die Verwendung des Unternehmensgewinns für die Bestandserhaltung und -erneuerung. Soweit die abstrakten Unterschiede bzw. Vorteile einer Genossenschaft.

Aber was hat das mit dem Wohnungsmarkt zu tun?

Bereits zu den Gründungszeiten der Charlotte im Jahre 1907 herrschte große Wohnungsnot, ein weiteres Mal nach Ende des Zweiten Weltkrieges. Heute nennt man das „angespannter Wohnungsmarkt“, der per Rechtsverordnung so bestimmt wird, in Berlin vorerst bis Ende

2026. Ein Weg, dem entgegenzuwirken ist genau dieses Förderprinzip einer Genossenschaft und das Erreichen eines gemeinsamen Ziels mit vereinten Kräften. Der Förderauftrag bei der Charlotte lautet: ihren Mitgliedern ein gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen ermöglichen.

Und das ist heutzutage genauso wichtig wie damals. Denn 2023 verzeichnete Berlin bei den Erst- und Wiedervermietungsangeboten ein Plus von durchschnittlich knapp 27 Prozent. Im Vergleich dazu stehen die Genossenschaften stadtweit besser da, wenngleich auch sie den Marktmechanismen unterworfen sind. Die durchschnittliche Bestandsmiete der Charlotte lag um 18 Prozent unter der des Berliner Mietspiegels, bei Neuvermietungen waren es im vergangenen Jahr sogar bis zu 50 Prozentpunkte (gem. IBB Wohnungsmarktbarameter) darunter. In Zeiten mit einem angespannten Wohnungsmarkt besinnt man sich daher verstärkt wieder auf Genossenschaften, eine der sichersten Wohnformen Deutschlands. In Deutschland gibt es knapp 2.000 Wohnungsgenossenschaften und ungefähr 2,2 Millionen Genossenschaftswohnungen.

Wer Genossenschaftsanteile besitzt, ist Mitglied und kann dadurch Dauernutzer einer Genossenschaftswohnung werden. Das Kapital für die Anteile ist nicht verloren, anders als bei einer Maklerprovision, und dient gleichermaßen als Kautions. Die Genossenschaften zahlen in der Regel eine Dividende. Die Anteile werden aus den Einnahmen der Genossenschaft durch Beschluss der Vertreterversammlung verzinst. Genossenschaften arbeiten nicht primär gewinnorientiert und sind weder Aktionären noch Anteilseignern verpflichtet, sondern einzig und allein ihren Mitgliedern. Erwirtschaftete Überschüsse werden in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände, in den Neubau und in den Ausbau der Service-Angebote investiert.

Welche Vorteile hat der Dauernutzer einer Genossenschaftswohnung außerdem? Ganz klar: den Service! Genossenschaften verfügen meist über ein eigenes

großes Netzwerk an Handwerkern, Hausmeistern und Partnerunternehmen. Eine Meldung an die Genossenschaft genügt und der weitere Ablauf wird von dort meist unbürokratisch koordiniert.

Viele dieser Vorteile haben Nina Friedrich und Christian Scholz bereits persönlich erfahren. Seit November 2022 wohnen sie – wie sie es nennen – über den grünen Dächern von Berlin und damit erstmals bei einer Genossenschaft. Und die Freude darüber steht beiden täglich ins Gesicht geschrieben. Der Dachaufbau in Steglitz hat ihnen endlich zu ihrem gemeinsamen Wohnglück verholfen.

Neben dem gepflegten Wohnumfeld und den eigenen vier Wänden wird dort jedem zusätzlich etwas geboten, was in der Summe seines gleichen sucht: Kinderwagen-Abstellräume, ein großes Fahrradhaus, ein Gemeinschaftsraum mit einem breiten Angebot oder zur eigenen Nutzung und sogar zwei E-Autos.

Die allermeisten Nachbarn sind dort bestens miteinander vernetzt und haben unter anderem eine eigene WhatsApp-Gruppe ins Leben gerufen, um sich gegenseitig schnell über Neuigkeiten rund um die Wirtschaftseinheit zu informieren. „Es ist hier so, als würde man sich schon ewig kennen“, beschreibt die 33-jährige Produktmanagerin im Personalbereich ihre Gefühlslage. Über ihren Hauswart, der ja zugleich auch ihr Nachbar ist, findet ihr Lebenspartner Christian Scholz (34) nur lobende Worte: „Neujahrsmorgen, 9 Uhr, wer erfüllt pflichtbewusst den Schneedienst? Unser Kretsche!“

Aber auch viele der Mitbewohner fühlen sich zurecht in die Pflicht genommen, denn Hilfsbereitschaft wird hier großgeschrieben. Nina Friedrich: „Wir sehen uns hier alle als Teil des Ganzen, letztlich auch als Miteigentümer, und möchten alle mit dafür Sorge tragen, dass diese Wohnanlage so bleibt wie sie jetzt ist“. Und damit dieses Ziel nicht irgendwann aus den Augen gerät, muss jeder ein Stück dazu beitragen.



Dachaufstockung in Berlin-Steglitz (WIE 410A) mit Lauben- und Lichtgang zum neuen Aufzug.



Bericht des Vorstands



Dieses Biomasseheizkraftwerk des Energieversorgers Vattenfall im Märkischen Viertel versorgt bald unseren Bestand in Reinickendorf.

Das Jahr 2023 war das zweite Geschäftsjahr in Folge, das wesentlich durch die Folgen des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine beeinflusst wurde. Nach wie vor machen das unermessliche Leid der Menschen in der Ukraine und das Ausmaß der Zerstörungen tief betroffen.

War 2022 insbesondere geprägt von der Sorge, ausreichend Gas für die Versorgung von Industrie und Wohnungen in Deutschland nach den Liefereinstellungen von Russland zu beziehen, veränderte sich in der Folge des Krieges die wirtschaftliche Lage weiter. Maßgeblich ist die Genossenschaft durch extrem steigende und sich aktuell auf einem hohen Sockel konsolidierende Energiepreise davon betroffen.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft verfügte 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 2023 weiter unumgänglich, Erhöhungen der Heizkostenvorauszahlungen vorzunehmen.

Im Februar 2023 konnte sich die Genossenschaft nach einer Marktabfrage Erdgas-Anschluss-Lieferverträge zu nun marktüblichen Konditionen für zwei Jahre sichern. In den Vorjahren hatte die Genossenschaft von großen Volumenverträgen durch Einkaufsgemeinschaften mit anderen Wohnungsunternehmen profitieren können, die als Rahmenverträge durch den Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) ausgeschrieben wurden. Als Folge der Energiekrise sahen sich die wieder durch den BBU angefragten Versorger aber nicht in der Lage, die nachgefragten Volumen einzukaufen und oder zu bislang üblichen Bedingungen zu liefern und anzubieten.

Die durch den Krieg Russlands und seine Folgen ausgelöste Energie- und Versorgungskrise hatte auch im Geschäftsjahr 2023 erhebliche Einflüsse auf die Geschäftsstrategie der Genossenschaft. Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat im Jahr 2022 beschlossene Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Bestände der Genossenschaft in 2023 fortgeführt und eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen durch Planungsarbeiten oder durch Aufträge zum Austausch von Fenstern, Heizungen usw. in Umsetzung gebracht. Im November 2023 konnte die Genossenschaft mit der Vattenfall Wärme Berlin AG (jetzt BEW Berliner Energie und Wärme AG) einen Fernwärmeanschluss- und Fernwärmelieferungsvertrag für die Bestände der Genossenschaft in Berlin-Reinickendorf schließen. In einem ersten Bauabschnitt kann die Charlotte so über 600 Gas-Etagenheizungen und weitere 1.000 Wohnungen der Charlotte-Nutzer durch

effiziente Fernwärme ersetzen und mit Wärme versorgen. Die BEW AG plant bis spätestens 2045 die fossilfreie Wärmeerzeugung und Wärmelieferung von Fernwärme in Berlin. Über Zwischenschritte wird bis dahin sukzessive der Anteil der fossilen Energiequellen gesenkt.

Zum 30.06.2023 endete der mit dem bisherigen Anbieter abgeschlossene Multimedia-Versorgungslieferungsvertrag mit dem gegenwärtigen Anbieter. Im Rahmen einer Ausschreibung im Jahr 2021 wurde ein neuer Vertragspartner gebunden, 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. Ab dem 01.07.2023 erfolgten dann clusterweise Signalschwenke auf die neu errichtete Infrastruktur, die merklich die Netzqualität erhöht. Wie viele Projekte in Deutschland war auch der Netzausbau des Glasfasernetzes bei der Charlottenburger Baugenossenschaft durch Lieferengpässe von Komponenten in Folge des Kriegs oder aufgrund Personalmangels betroffen.

Die Genossenschaft ist zudem von der hohen Inflation und Materialknappheit bei den Lieferanten und Handwerkspartnern der Charlotte berührt. Waren mitunter bestimmte Bauteile oder Ersatzteile zeitweise nicht mehr lieferbar, so führen nicht zuletzt durch die hohe Inflation getriebene Tarifvertragsabschlüsse zu deutlich steigenden Instandhaltungs- und Baukosten. Viele Handwerkspartner drängen die Genossenschaft zur Fortschreibung der bislang vereinbarten Einheits- oder Rahmenvertragsabkommen. Die Genossenschaft hat in der Folge bereits im Geschäftsjahr 2023 entsprechende Preissteigerungen zu Lasten der Genossenschaft hinnehmen müssen und erwartet in weiteren Gewerken Preissteigerungen.

Im Mai 2023 beging die Genossenschaft das Richtfest für weitere 58 neue Dachgeschosswohnungen im geschlossenen Block der Wirtschaftseinheit 410A in

Bericht des Vorstands

Berlin-Steglitz, die bis zum Herbst 2024 fertiggestellt werden. Bedingt durch vorzeitige Nutzungsaufnahmen im Februar und März 2024 für 20 Wohnungen in Berlin-Steglitz, startete im Herbst 2023 die entsprechende Bewerbungsphase für Interessenten der Wohnungen. Die Genossenschaft konnte mit über 2.000 Bewerbungen auch für diese Wohnungen wieder eine weit über den Erwartungen liegende Nachfrage verzeichnen.

Auf der im Juni 2023 stattgefundenen Vertreterversammlung wurde über die Fortschreibung der Satzung der Charlottenburger Baugenossenschaft beraten und der von der Satzungskommission erarbeiteten Vorschlag mit großer Mehrheit gebilligt. Die Satzungskommission hatte dazu in mehreren Sitzungen über Änderungsvorschläge beraten, die es der Charlottenburger Baugenossenschaft in Zukunft auch erlauben würde, Vertreterversammlung in kombinierten, hybriden oder virtuellen Formen abzuhalten.

Wesentlich hat die Arbeit der Genossenschaft darüber hinaus die im Jahr 2023 turnusgemäß durchzuführende Vertreterwahl geprägt. Der Wahlvorstand zur Vertreterwahl hatte dazu beschlossen, die Wahl ausschließlich online mit der Möglichkeit von dezentralen Stimmabgaben in Hausverwaltungen oder Gemeinschaftsräumen der Genossenschaft durchzuführen. Ergänzend standen Angebote zur dezentralen Stimmabgabe von mobilitätseingeschränkten Mitgliedern zur Verfügung. Die Vertreterwahl verlief technisch gut. Im Vergleich zur Briefwahl der Vorperiode konnte durch das elektronische Wahlverfahren die Zahl der ungültigen Stimmen deutlich gesenkt werden. Doch erzielte die Genossenschaft eine geringere Wahlbeteiligung als erhofft. Der Wahl wurde durch den Wahlvorstand im November 2023 Bestandskraft erteilt.

Im November 2023 konnte die Charlottenburger Baugenossenschaft mit Bauleuten, Planern, Nachbarn, Mitgliedern und Gästen der Genossenschaft ein gemeinsames Richtfest mit der bbg, Berliner Baugenossenschaft eG, feiern. In Charlottenburg-Nord haben beide Genossen-



Gemeinsames Richtfest mit der bbg in der Jungfernheide

schaften auf Nachbargrundstücken zwei weitgehend baugleiche Wohnobjekte geplant und realisieren diese in Kooperation. Die Charlottenburger Baugenossenschaft rechnet mit dem Erstbezug der 15 Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen im Spätherbst 2024. Auch dieses Bauvorhaben ist maßgeblich von krisenbedingten Baukosten- und Zinssteigerungen betroffen. Die Genossenschaft hat daher mit der Investitionsbank Berlin sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Verhandlungen über eine Wohnungsbauförderung aufgenommen, die kurz vor dem Abschluss stehen. Im Gegenzug zu der Einräumung mittelbarer Belegungsbindungen in Bestandwohnungen der Genossenschaft soll die Genossenschaft ein zinsloses Förderdarlehen erhalten. Dies erlaubt, die Kapitalkosten für die Finanzierung des Objekts soweit zu senken, dass noch genossenschaftlich vertretbare Erstvermietungsrenten angeboten werden können.

Soziales und Kulturelles

Nach den Einschränkungen der „Corona-Jahre“ ist das gesellschaftlichen Leben in der Genossenschaft endlich wieder auf der Tagesordnung. Die Angebote in den CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräumen laufen im „Normalbetrieb“.

Der neue Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss in Steglitz (CHARLOTTE I obenau) wird weiterhin in Eigenregie durch eine Gruppe von neuen und langjährigen



Bewohnerfest in Steglitz

Bewohnern organisiert und erfreut sich großer und zunehmender Beliebtheit. Die Angebote werden kontinuierlich erweitert. Die Nachbarschaft wurde im Mai 2023 nach Abschluss der Baumaßnahmen mit einem Bewohnerfest der Charlotte im offenen Block unterstützt und gestärkt.

Der kleine Gemeinschaftsraum im Freudenberger Weg 9 wird ebenfalls zunehmend genutzt und bietet weitere Möglichkeiten für die Nachbarschaft. Neben ehrenamtlichen Angeboten wie Hilfestellungen beim Umgang mit Computer oder Handy bietet der Raum auch Gelegenheit für Kinder- oder Familiengeburtstage nach vorheriger Absprache mit dem Organisationsteam.

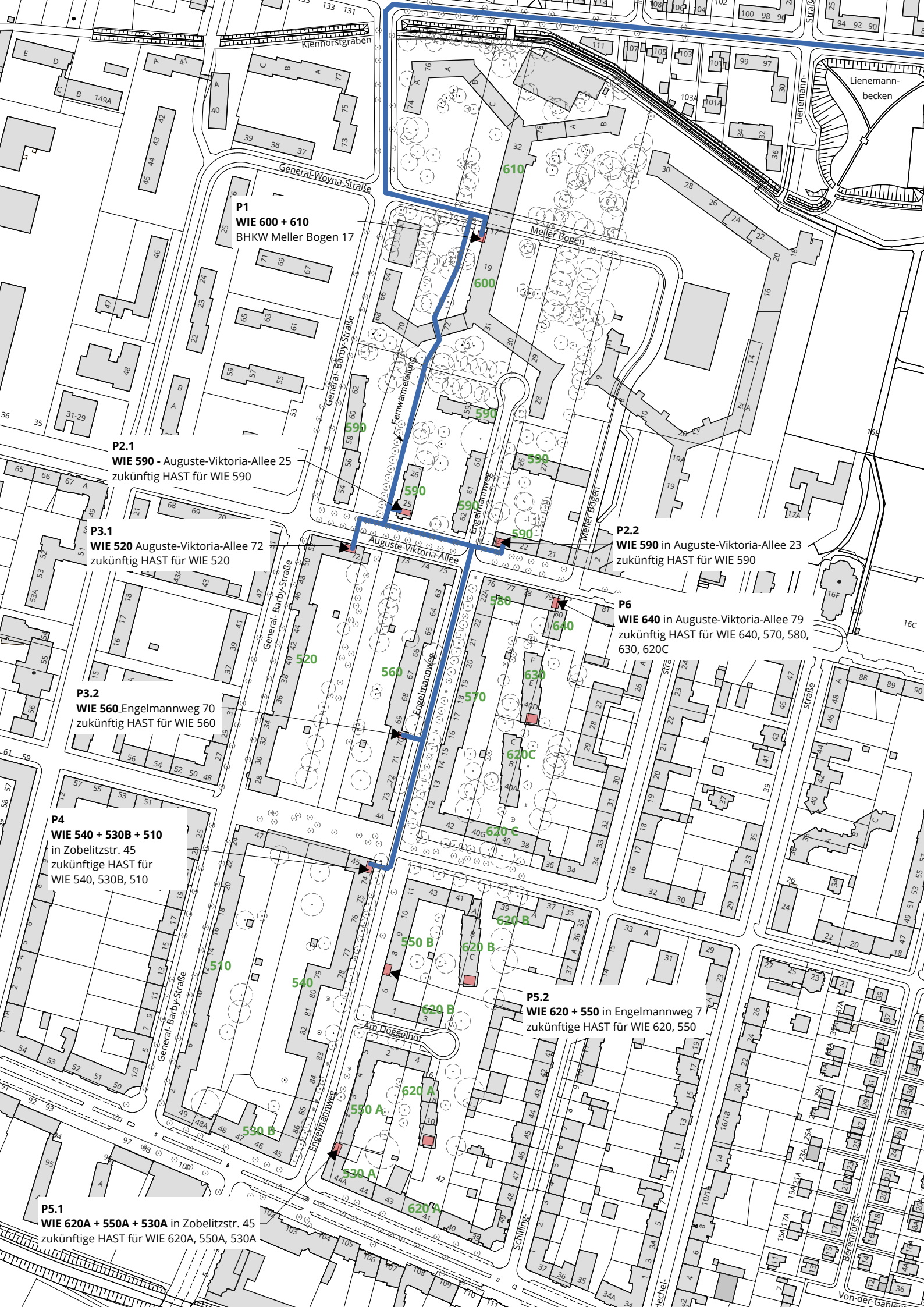
Im Juli 2023 wurde nach dreijähriger Pause das Reinickendorfer Hoffest wieder ausgerichtet. Die Veranstaltung erfreute sich sehr großer Beliebtheit bei Alt und Jung und soll organisiert von CHARLOTTE I Sozial mit Unterstützungen Reinickendorfer Ehrenamtlicher nun wieder jährlich stattfinden.

Im Spätsommer 2023 hat die Charlotte erstmals Ihre Mitarbeiter zu einem Social Volunteering aufgerufen. Mehr als 20 Mitarbeiter unterstützten eine AWO-Kita in Berlin-Spandau mit Hand- und Muskelkraft bei der Verbesserung ihrer Außenanlagen. So wurde mit fachkundiger Anleitung beispielsweise ein neuer Bolzplatz für die Kinder hergestellt.



Im Winter veranstaltete die Charlotte wieder ihre Musikaktionen CHARLOTTE I Im Advent. An fünf Nachmittagen erfreuten Santa und Frau Holle, beides Mitarbeiter der Charlotte, Klein und Groß. Musiker begleiteten die Nachbarschaftsveranstaltungen mit weihnachtlicher Musik und an vielen Orten unterstützten Ehrenamtliche durch selbst gebackenen Kuchen oder Plätzchen und beim Ausschank von Glühwein oder Apfelsaft.

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“ wurden die in 2022 begonnenen nachbarschaftsstärkenden Aktionen fortgesetzt. An der Motivwahl zur Gestaltung der Brandwand am Michelstadter Weg 42 beteiligten sich weit über 300 Bewohner. Seit dem Sommer begrüßt Frau Holle die Hakenfelder, begleitet sie durch die vier Jahreszeiten, die im Naturmotiv dargestellt sind. Seit Herbst gibt es auf dem nun nicht mehr leeren Platz vor der Motivwand und der Hausverwaltung Spandau Quartiersbeete. Alte, kleine Schiffs-/Metallcontainer wurden in einem „Upcycling-Prozess“ von Erwachsenen und Kindern künstlerisch gestaltet und bepflanzt. Nun werden Gießpaten gesucht, damit ab Frühling 2024 die Wildkräuter-Beete „ergrünen“. Begleitet wurde der Prozess durch eine Wildkräuterwanderung durch den Hakenfelder Charlotte-Bestand und die umliegenden



P1
WIE 600 + 610
BHKW Meller Bogen 17

P2.1
WIE 590 - Auguste-Viktoria-Allee 25
zukünftig HAST für WIE 590

P3.1
WIE 520 Auguste-Viktoria-Allee 72
zukünftig HAST für WIE 520

P3.2
WIE 560 Engelmannsweg 70
zukünftig HAST für WIE 560

P4
WIE 540 + 530B + 510
in Zobelitzstr. 45
zukünftige HAST für
WIE 540, 530B, 510

P5.1
WIE 620A + 550A + 530A in Zobelitzstr. 45
zukünftige HAST für WIE 620A, 550A, 530A

P2.2
WIE 590 in Auguste-Viktoria-Allee 23
zukünftig HAST für WIE 590

P6
WIE 640 in Auguste-Viktoria-Allee 79
zukünftig HAST für WIE 640, 570, 580,
630, 620C


P5.2
WIE 620 + 550 in Engelmannsweg 7
zukünftige HAST für WIE 620, 550

Grünflächen, an der über 25 Kinder und Erwachsene teilnahmen. Die in der Cautiusstraße begonnene Lichtergalerie wurde nach diversen Workshops, in denen Lampenkörper künstlerisch gestaltet wurden, auf den Wandsdorfer Platz ausgeweitet. Seit Oktober 2023 erleuchtet der Quartiersplatz in einem „magischen Licht“, das über 100 Bewohner bei der offiziellen Eröffnung Ende November bestaunten und dabei auch ihre selbst gestalteten Lichtkörper wiederentdeckten. Das Förderprogramm soll 2024 fortgesetzt werden. Es ist unter anderem die Veröffentlichung einer Informationsbroschüre über die Geschichte Hakenfeldes von der Entstehung bis 1933 vorgesehen, die auf den sehr erfolgreichen Entdeckungstouren fußt, die in 2023 durchgeführt wurden.

Zur Aktivierung der Nachbarschaft hat die Charlotte seit einigen Jahren einen Nachbarschaftsfonds eingerichtet. Dieser wurde auch in 2023 wieder für einige Aktionen genutzt. Das Angebot wird kontinuierlich beworben, um eine noch stärkere Aktivierung der Nachbarschaften zu erreichen.


Die im Jahr 2018 ausgebaute 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 2023 fortgesetzt. Ebenfalls fortgesetzt wurde das Engagement der Charlotte beim Projekt „Raum für Kinderträume“. In diesem Zusammenhang veranstaltete die Charlotte auch wieder ein Spielplatzfest im Rahmen der Spandauer Spielplatztage.

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.

Die Charlotte hat im Frühjahr 2023 eine dritte Sozialarbeiterin eingestellt, sodass nun für alle drei Hausverwaltungen ein direkt zugeordneter Ansprechpartner vorhanden ist.

Nachhaltigkeit bei der Charlotte

Im Juni 2023 hat die Charlottenburger Baugenossenschaft ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht, ohne rechtliche Verpflichtung, veröffentlicht. Dieser enthält Aussagen zu allen 20 Kriterien des DNK und ist unter  www.charlotte1907.de einsehbar. Auf die Berichterstattung im Bericht des Vorstandes wird daher verzichtet.



Umgestalteter Innenhof in Berlin-Siemensstadt (WIE 220)



Bericht des Aufsichtsrats

Das Geschäftsjahr 2023 war weiterhin durch die Einflüsse des durch Russland verursachten Angriffskriegs auf die Ukraine geprägt. Nach wie vor befinden sich viele Menschen aus der Ukraine auf der Flucht oder leben temporär in sicheren Drittstaaten. Neben den Auswirkungen des Krieges prägten eine Folge von weiteren Themen das Geschäftsjahr 2023. Herausfordernd waren sich immer wieder modifizierende Anforderungen zur Überprüfung von Heizanlagen und die Unterrichtung von Nutzern zu Entlastungsbeträgen oder Verbräuchen bzw. zur Umsetzung der daraus resultierenden Gaspreisbremse und des Strompreisdeckels sowie eine Vielzahl von neuen Vorschriften, die zur Umsetzung der Energiewende erlassen wurden. Zudem haben sich durch die hohe Inflation nahezu alle Waren und Dienstleistungen überproportional verteuert.

Deutschland hat es im Winter 2022/2023 geschafft, die eingestellten kostengünstigen Erdgas-Lieferungen aus Russland durch andere Bezugsquellen zu ersetzen. Doch wird Heizen, auch durch regulatorische Auflagen aus dem Klimaschutz, nie mehr so günstig werden wie in der Vergangenheit. Obwohl das Geschäftsjahr 2023 von vielen Herausforderungen im Zuge der auslösenden Krisen gekennzeichnet war, konnte die Genossenschaft auch eine Vielzahl von guten Nachrichten verzeichnen.

Im Mai 2023 konnte die Genossenschaft mit vielen Bauleuten, Architekten und Bewohnern, Mitgliedern und Gästen von Wohnungsunternehmen und aus der Landespolitik die Fertigstellung des Bauvorhabens in der Wirtschaftseinheit 410B im offenen Block des Bauvorhabens CHARLTOTTE | obenauf in Berlin-Steglitz feiern. Gleichzeitig beging die Genossenschaft das Richtfest für weitere 58 neue Dachgeschosswohnungen im geschlossenen Block der Wirtschaftseinheit 410A in Berlin-Steglitz, die bis zum Herbst 2024 fertiggestellt werden. Im November 2023 konnte die Genossenschaft wiederum eine Vielzahl von Anwohnern, Mitgliedern und Gästen zum gemeinsamen Richtfest mit der bbg Berliner-Baugenossenschaft eG begrüßen. Die Charlottenburger Baugenossenschaft und die bbg Berliner

Baugenossenschaft planen und bauen gemeinsam in Charlottenburg-Nord, in direkter Nachbarschaft, jeweils auf eigenen Grundstücken einen 4-geschossigen Gebäuderiegel mit Dachgarten. Diese Bauvorhaben wurden nur möglich, weil beide Genossenschaften im Vorfeld der Maßnahmen Flächentausche durchgeführt haben, um die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen. Die Charlottenburger Baugenossenschaft rechnet mit der Fertigstellung ihrer 15 Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen im Herbst 2024.

Einen fortwährenden Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat bildete der durch die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro erstellten Klima- und Sanierungsfahrplan. Mittels des Klima- und Sanierungsfahrplans hat die Genossenschaft eine Strategie zur Dekarbonisierung der Bestände auf der Grundlage der gegenwärtigen Gesetzgebungen und resultierenden Zielstellungen erarbeitet und mit dazu notwendigen Investitionen unterlegt. Die hieraus abgeleiteten Maßnahmen bilden wesentliche Handlungsschwerpunkte für die künftigen Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsplanungen. In Umsetzung der Dekarbonisierungsziele der Genossenschaft konnte im November 2023 ein Anschluss- und Fernwärmeversorgungsvertrag für die Bestände der Charlottenburger Baugenossenschaft in Berlin-Reinickendorf mit Vattenfall Wärme Berlin geschlossen werden.

Im Frühjahr 2023 konnte die Genossenschaft nach einem Ausschreibungsverfahren Gaslieferungsverträge neu für die Dauer von zwei Jahren abschließen und so die Versorgungssicherheit der Objekte mit Erdgas sichern. Am 01. Juli 2023 trat der mit Vodafone Deutschland geschlossene Vertrag zur Glasfaseranbindung der Liegenschaften der Genossenschaft in Kraft. Vorangegangen waren dazu umfangreiche Bauarbeiten in den Außenanlagen und den Kellern von Gebäuden, um ein neues Glasfasernetz zu errichten. Schrittweise wurden bis zum Herbst die Wohnungen der Genossenschaft an das neu errichtete Glasfasernetz (FTTB) angeschlossen.

Bedingt durch die positiven Erfahrungen mit Videokonferenzen hat die Genossenschaft je ein Vertretervorgespräch als Videokonferenz und als Präsenzveranstaltung im Mai 2023 durchgeführt. Schwerpunkte der Veranstaltung waren neben der Erörterung des Jahresabschlusses die Vorstellung der Ergebnisse der Vertreterbeteiligung zur Satzungsänderung durch Mitglieder der Satzungskommission der Genossenschaft. An der am 14.06.2023 durchgeführten Vertreterversammlung nahmen wieder eine Vielzahl von Vertretern teil. Neben Beschlussfassungen zum Jahresabschluss und zur Gewinnverwendung wurden auch Satzungsänderungen auf der Grundlage der fortgeschriebenen Mustersatzung für Wohnungsgenossenschaften beschlossen, die es auch erlauben, Vertreterversammlungen hybrid oder virtuell durchzuführen.

Aufsichtsrat und Vorstand kamen 2023 in neun gemeinsamen Sitzungen zusammen. 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. Der Aufsichtsrat hat sich zudem zu Anliegen beraten, die Mitglieder direkt an den Aufsichtsrat gerichtet haben.

2023 endeten die Aufsichtsratsmandate von Frau Michaela Lüdtkke und Frau Britta Schmigotzki. Auf der 116. ordentlichen Vertreterversammlung wurden Frau Michaela Lüdtkke und Frau Britta Schmigotzki wiedergewählt.

Im Aufsichtsrat als Vorsitzender bzw. stellvertretende Vorsitzende wiedergewählt wurden Herr Peter Lobanow und Frau Michaela Lüdtkke.

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 das Risikomanagement 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 1.855.429,77 € 2,0 % Dividende (404.187,60 €) auf die Geschäftsguthaben für 2023 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.451.242,70 € im Geschäftsjahr 2024 in die Ergebnissrücklagen einzustellen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

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

Berlin, den 28.03.2024



Peter Lobanow
Aufsichtsratsvorsitzender



Großzügige und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung im neuen Dachgeschoss in Berlin-Steglitz

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.

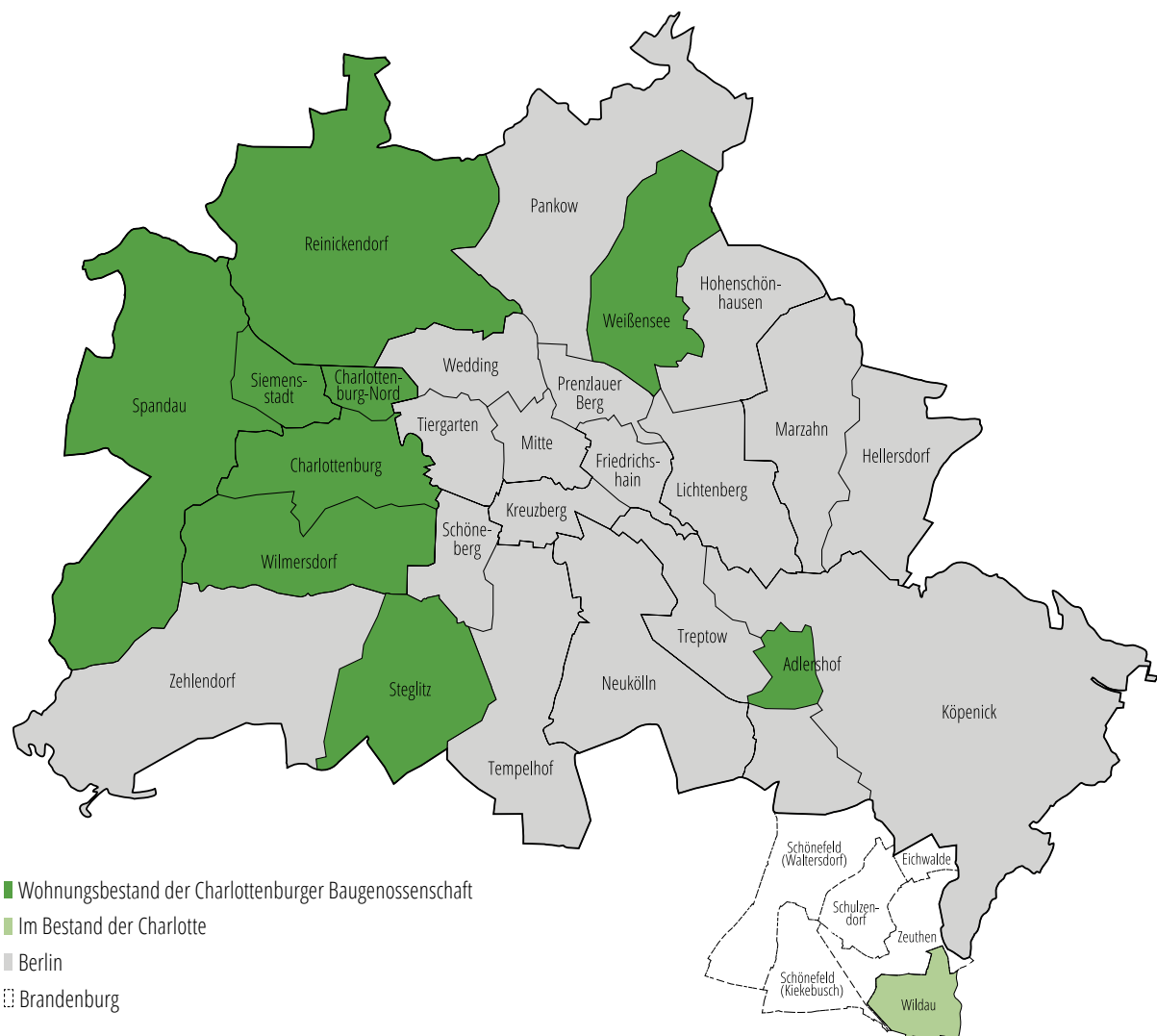
Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen Wohngebäude und der integrierten Gewerberäume sowie der Stellplätze, Garagen und sonstigen Flächen (481.815,42 m² gesamt).

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

Die Charlottenburger Baugenossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2023:

| | |
|-------|---------------------------------|
| 6.915 | Wohnungen |
| 157 | Läden und Gewerbeeinheiten |
| 1.389 | Garagen und Stellplätze |
| 268 | Keller und andere Räume/Flächen |
| 26 | Mietergärten |

8.755 Mietobjekte



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft 2023 durch globale Krisen belastet

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3 %. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland.

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2023 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht (+0,7 %, d.h. 333.000 Personen mehr als im Vorjahr). Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Der Beschäftigungsaufbau erfolgte wie im Vorjahr fast ausschließlich im Dienstleistungssektor. Auch vom Baugewerbe kamen dabei, trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau, erneut positive Impulse (+0,6 %). Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Die Inflation in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Im Jahresmittel 2023 lag die Steigerung der Verbraucherpreise dagegen bei 5,9 %. Damit war die Preissteigerung deutlich niedriger als beim Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen beendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 %. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Die Arbeitnehmerentgelte

(Nominallöhne) konnten im dritten Quartal 2023 mit 6,3 % stärker zulegen als im Vorjahr. Aufgrund der anhaltend hohen Inflation war der Reallohnanstieg im dritten Quartal aber nur sehr gering.

Wohnungswirtschaft wächst 2023 moderat/stabilisierende Funktion für Gesamtwirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2023 insgesamt 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 2,1 % entwickelten sich die Nettokaltmieten deutschlandweit 2023 deutlich schwächer als die allgemeine Teuerung und wirkten somit preisdämpfend. Allerdings geht diese Entwicklung zu Lasten der Wirtschaftskraft der Branche.

Prognose:

2024 mit weiteren Investitionsrückgängen

Angesichts hoher Bau- und Finanzierungskosten dürften insbesondere die Neubau- und Modernisierungsinvestitionen 2024 um rund 4,0 % sinken. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei Förderung und Finanzierung verbessern, könnten sich mit Blick auf die Förderkulisen sowie die steigenden Klimaschutzanforderungen zumindest die Modernisierungsinvestitionen 2025 wieder etwas erholen.

Lagebericht

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Berlin: Leidlich stabil in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ging im ersten Halbjahr 2023 um 0,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurück und sank damit weniger stark als der bundesweite Durchschnitt (-0,3 %). Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2023 um 6,2 % und damit etwas weniger stark als im Vorjahr, aber immer noch stärker als im Bundesdurchschnitt (+5,9 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,1 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im 3. Quartal 2023 leicht (+0,3 %).

Mietwohnungsmarkt: Neubau weiter durch Teuerungen gebremst

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,4 %) und lag bei 3.770.699 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf Wanderungsgewinne aus dem Ausland zurückzuführen.

Gleichzeitig blieb die Zahl der Baufertigstellungen wie im Vorjahr erneut hinter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2023 noch von Teuerung betroffen (+8,4 %), jedoch nicht mehr so stark wie 2022. Der Berliner Wohnungsmarkt hat weiterhin mit hohen und weiter steigenden Bau- und Grundstückskosten, Baupreissteigerungen, steigenden Zinsen oder unklaren Strukturen und mangelnder Digitalisierung der Berliner Verwaltung zu kämpfen. Wie auch auf Bundesebene haben die Investitionen am Berliner Wohnungsmarkt 2023 deshalb weiter an Schwung verloren.

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Unternehmensentwicklung

Die geplanten Maßnahmen des Geschäftsjahres wurden weitestgehend umgesetzt, um weiterhin in die Aufwertung und Qualität der Bestände der Genossenschaft zu investieren. Preissteigerungen und Kapazitätsengpässe bei Handwerksbetrieben waren im Geschäftsjahr nach wie vor bestimmende Themen. Die Zunahme der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungserhöhungen und Anpassungen der Nutzungsentgelte im Zuge der Wiedervermietung. Gleichzeitig stiegen die Aufwendungen in nahezu allen Aufwendungsbereichen. Der erzielte Jahresüberschuss von 3.710.551,53 € liegt deutlich unter der Planerwartung und dem Vorjahresergebnis.

| T€ | Plan 2023 | IST 2023 | IST 2022 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 47.008,0 | 46.577,7 | 45.596,3 |
| Instandhaltungsaufwand | 8.600,0 | 9.368,5 | 9.078,4 |
| Zinsaufwand (ohne Abzinsung) | 4.045,6 | 4.040,7 | 3.675,2 |
| Liquide Mittel | 13.631,0 | 8.694,6 | 14.442,0 |
| Jahresüberschuss | 4.942,2 | 3.710,5 | 5.460,9 |

Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG bewirtschaftete am 31.12.2023 insgesamt 8.755 Mietobjekte. Zum Vorjahr gab es keine nennenswerten Änderungen. Durch die Vollausswirkungen der unterjährigen Anpassungen des Vorjahres im aktuellen Geschäftsjahr, Erhöhungen bei Wiedervermietungen und nach Modernisierungen im Bestand sowie gestiegenen Betriebskostenumlagen konnte die Genossenschaft die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. So stiegen die Umsatzerlöse um 981,4 T€ auf insgesamt 46.577,7 T€, dies bedeutet eine Steigerung von 2,2 %. Mietanpassungen gemäß § 558 BGB wurden nicht durchgeführt. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren, bezogen auf die Wohnfläche am 31.12.2023, erhöhten sich von 5,78 € auf 5,89 € je m² Wohnfläche. Die Erlösschmälerungen aufgrund von

Lagebericht

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichteten verringerten sich im Geschäftsjahr 2023 deutlich um 130,4 T€ auf 409,9 T€. Die Kündigungs- bzw. Fluktuationsquote erhöhte sich auf einen moderaten Wert von 5,52 %. Demgegenüber sank der Leerstand von 72 Wohnungen im Vorjahr auf 66 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2023. Dies entsprach einer Leerstandsquote von 0,95 % nach 1,04 % im Vorjahr.

Laufende Investitionen

Das Bauvolumen im Geschäftsjahr 2023 lag mit insgesamt etwa 30,6 Mio. € noch über dem hohen Vorjahresniveau. Knapp 9,4 Mio. € waren davon dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen, der leicht über dem Wert von 2022 lag. Gut 21,2 Mio. € waren als Zugänge bei den Gebäuden und Außenanlagen, bei den Anlagen im Bau oder als Bauvorbereitungskosten zu erfassen – für die Schaffung von neuem Wohnraum (ca. 14,8 Mio. €) und für die Modernisierung des Bestandes (ca. 6,5 Mio. €).

Im Bereich der Herrichtungen von Wohnungen zur Wiedervermietung hat die Genossenschaft erneut deutlich erhöhte Ausgaben (ca. 3,2 Mio. € ggü. 2,7 Mio. € im Vorjahr) verzeichnen müssen. Dies liegt unter anderem an erhöhten Einheitspreisen in verschiedenen Gewerken, die aus steigenden Material- und Lohnpreisen der Handwerkspartner resultieren.

In Berlin-Spandau wurde zwischen der Wegscheider Straße und dem Hohenzollernring die Modernisierung der „Grünen Häuser“ bzw. der Wirtschaftseinheiten (WIE) 10 bis 70 hochbauseitig abgeschlossen; es folgen in 2024 nur noch abschließende Arbeiten an den Außenanlagen. Neben der Erneuerung und Sanierung von Fassaden und Dächern wurden die noch nicht modernisierten Holzfenster im Bereich der WIE 10 (2. Abschnitt) durch energetisch bessere Kunststofffenster ersetzt. Die Arbeiten zur Erneuerung der Kellerleitungen wurden abgeschlossen. In diesem Zusammenhang hat die Charlottenburger Baugenossenschaft eG die Regenwasserleitungen vom Schmutz- und Mischwasserkanal entkoppelt und führt das Regenwasser nun



Neue Fahrradboxen in der Weißburgerstraße (WIE 208)



Ein echter Hingucker: neue Fassade der Grünen Häuser (WIE 010)

über neu installierte Rigolen der natürlichen Versickerung zu. Die Erneuerung und Erweiterung der Außenanlagen wurden ergänzt um neue barrierefreie Wege und Fahrrad-/Müllhäuser.

In der WIE 220 in Berlin Siemensstadt wurden die Erneuerungen der Innenhöfe inkl. Erweiterung der Fahrradabstellmöglichkeiten für den letzten der drei Höfe („Gewölbehof“) begonnen. Das Konzept wurde in einer Ideenwerkstatt mit den Bewohnern erörtert und verbessert. In 2024 wird die Gesamtmaßnahme – unter dem ursprünglich angesetzten Budget von 900 T€ – beendet.

Wie in den vergangenen Jahren wurden Kellerdeckendämmungsmaßnahmen im denkmalgeschützten Bestand in Berlin Reinickendorf fortgeführt. Gemäß des 2023 von der Genossenschaft mit einem externen Dienstleister erarbeiteten Klima- und Sanierungsfahrplanes ist dies eine der (wenigen realisierbaren) Maßnahmen im Bereich der energetischen Modernisierung

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs



Startschuss für den Glasfaserausbau bei der Charlotte



Neuer Laubengang in Steglitz

der Gebäudehülle bei denkmalgeschützter Bausubstanz.

Die Erstellung des Klima- und Sanierungsfahrplans der Genossenschaft wurde in 2023 abgeschlossen und bildet die Grundlage für eine folgende Maßnahmenplanung zur weiteren energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes, die fortlaufend an die technischen, rechtlichen, sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden muss.

Priorität räumt die Genossenschaft dabei dem Austausch der verbleibenden 622 Gasetagenheizungen in Reinickendorf ein. Im Rahmen eines Quartierskonzeptes für Reinickendorf wurde die Prüfung des Anschlusses an das Fernwärmenetz angeregt. Nach Verhandlungen mit dem Fernwärmenetzbetreiber Vattenfall konnte ein Rahmenvertrag zur Wärmelieferung für einen ersten Teilbereich des Reinickendorfer Bestandes abgeschlossen werden, der alle Wohneinheiten, die mit Gasetagenheizung versorgt werden, umfasst. Ein Ingenieurbüro wurde mit der Planung der Haustechnik beauftragt, so dass die Vorbereitungen für die Umstellung von Gas auf Fernwärme für über 1.000 Wohneinheiten beginnen konnte. Dazu wurden entsprechende Förderanträge bei unterschiedlichen Institutionen gestellt. Mit einem Investitionsvolumen von über 20 Mio. € handelt es sich um die derzeit größten Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft aus dem Klima- und Sanierungsfahrplan. Parallel zu den Maßnahmen der Gebäudetechnik

werden bauliche Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle geprüft und in die Wege geleitet. So konnte nach Verhandlungen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde eine Genehmigung für den Austausch der alten Schallschutz-Metallfenster, die im Zuge des mittlerweile eingestellten Flugbetriebs des Flughafens Berlin Tegel eingebaut wurden und für die es kaum noch Ersatzteile gibt, gegen energetisch vorteilhaftere Kunststofffenster für die WIE 520, 540 und 560 erreicht werden. Der Austausch soll beginnend mit der WIE 520 im Jahr 2024 erfolgen. Eine dazu notwendige Genehmigung aus Gründen des Milieuschutzes wurde gestellt und ist für Anfang 2024 avisiert.

Der Ausbau des Glasfasernetzes durch den neuen Vertragspartner Vodafone wurde fortgesetzt, bauliche Maßnahmen in den Außenanlagen wurden weitgehend abgeschlossen, alle Hub-Räume wurden installiert.

Für den ersten Abschnitt des Dachgeschoss-Neubaus in der Wirtschaftseinheit 410 (Lauenburger Straße, Berg-, Filanda-, Lessing- und Wuthenowstraße) in Berlin-Steglitz konnten im Geschäftsjahr 2023 die Außenanlagen im sogenannten offenen Block (WIE 410B) abgeschlossen werden. Das Regenwassermanagement wurde durch den Einbau von Rigolen komplett erneuert, so dass zukünftig das gesamte Regenwasser im Sinne des Schwammstadtprinzips auf dem eigenen Grundstück versickert und kein Anschluss an die öffentliche Kanalisation mehr notwendig ist.

Die Hochbauarbeiten im sogenannten geschlossenen Block (WIE 410A) wurden planmäßig fortgesetzt, der Dachgeschoss-Neubau konnte winterfest abgeschlossen werden, so dass die Innenausbauarbeiten unterbrechungsfrei erfolgen können. Die Übergabe der 58 Wohnungen mit 2 bis 6 Zimmern erfolgt in 2024.

Die Ergänzungsbebauung „CHARLOTTE | An der Jungfernhede“ in Charlottenburg-Nord, ein Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Baugenossenschaft eG, wurden nach Verzögerungen durch notwendig gewordene Wasserhaltungsarbeiten im April 2023 fortgeführt. Der Rohbau wurde vor dem Richtfest im November 2023 abgeschlossen, die Gebäudehülle konnte vor dem Winter geschlossen werden, sodass die Innenausbauarbeiten auch hier unterbrechungsfrei fortgesetzt werden können. Die Fertigstellung ist daher weiterhin für September 2024 vorgesehen. Die Übergabe der 15 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern erfolgt im vierten Quartal 2024.

Für Qualifizierungen und Ausbildung von Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 60,6 T€ aufgewendet und damit 22,6 T€ weniger als im Vorjahr, jedoch noch deutlich mehr als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand stellt sich am Stichtag 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Vorstand | 2 | 2 |
| Angestellte inkl. Aushilfen | 63 | 62 |
| Auszubildende | 4 | 3 |
| Hauswarte | 56 | 57 |
| Regiehandwerker | 4 | 3 |
| | 129 | 127 |

Tarifanpassungen im Rahmen des Vergütungstarifvertrags erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer zum 01.01.2023 um 2,1 %. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die berufliche Ausbildung zum „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ vier Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt.

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:

| | 2023 | | 2022 | | Veränderung |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|---------------|
| | € | % | € | % | € |
| Aktiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich: | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen | 287.250.576,05 | 96,9 | 272.839.257,11 | 94,8 | 14.411.318,94 |
| | 287.250.576,05 | 96,9 | 272.839.257,11 | 94,8 | 14.411.318,94 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich: | | | | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 428.372,70 | 0,1 | 416.916,23 | 0,1 | 11.456,47 |
| Flüssige Mittel | 8.694.624,45 | 3,0 | 14.442.043,29 | 5,1 | -5.747.418,84 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 61.521,58 | 0,0 | 56.259,05 | 0,0 | 5.262,53 |
| | 9.184.518,73 | 3,1 | 14.915.218,57 | 5,2 | -5.730.699,84 |
| Bilanzvolumen | 296.435.094,78 | 100,0 | 287.754.475,68 | 100,0 | 8.680.619,10 |
| Passiva | | | | | |
| Langfristiger Bereich: | | | | | |
| Eigenkapital | 89.859.003,44 | 30,3 | 86.089.675,51 | 29,9 | 3.769.327,93 |
| Pensionsrückstellungen | 4.798.510,00 | 1,6 | 4.901.211,00 | 1,7 | -102.701,00 |
| Fremdkapital | 194.647.490,67 | 65,7 | 182.829.760,55 | 63,5 | 11.817.730,12 |
| | 289.305.004,11 | 97,6 | 273.820.647,06 | 95,1 | 15.484.357,05 |
| Mittel- und kurzfristiger Bereich: | | | | | |
| Rückstellungen | 2.376.636,81 | 0,8 | 3.583.279,56 | 1,3 | -1.206.642,75 |
| Verbindlichkeiten | 4.341.788,38 | 1,5 | 9.958.501,28 | 3,5 | -5.616.712,90 |
| (eventuelle) Dividende | 404.187,60 | 0,1 | 391.417,22 | 0,1 | 12.770,38 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 7.477,88 | 0,0 | 630,56 | 0,0 | 6.847,32 |
| | 7.130.090,67 | 2,4 | 13.933.828,62 | 4,9 | -6.803.737,95 |
| Bilanzvolumen | 296.435.094,78 | 100,0 | 287.754.475,68 | 100,0 | 8.680.619,10 |

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 14.885,9 T€ (Vorjahr: 14.520,9 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 16.739,8 T€ (Vorjahr: 14.617,8 T€) verrechnet. Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2023 um 8.680,6 T€ auf 296.435,1 T€ (Vorjahr: 287.754,5 T€) erhöht.

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Das Anlagevermögen beträgt 96,9 % des Bilanzvolumens. Es ist vollständig durch Eigenkapital und der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Mittel finanziert. Im Geschäftsjahr 2023 zeichnete die Charlottenburger Baugenossenschaft eG 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 2023 um insgesamt 3.769,3 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | 31.12.2023 T€ | 31.12.2022 T€ | Veränderung T€ |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 20.745,3 | 20.282,5 | 462,8 |
| Gesetzliche Rücklage | 2.101,1 | 2.053,8 | 47,3 |
| Bauerneuerungsrücklage | 61.644,3 | 57.497,3 | 4.147,0 |
| Andere Ergebnismrücklagen | 3.917,0 | 3.917,0 | 0,0 |
| Bilanzgewinn | 1.855,4 | 2.730,4 | -875,0 |
| abzüglich (eventuelle) Dividende | -404,2 | -391,4 | -12,8 |
| | 89.858,9 | 86.089,6 | 3.769,3 |

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen stieg zum Geschäftsjahresende 2023 von 29,9 % auf 30,3 %.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Der Finanzmittelbestand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG verringerte sich signifikant zum 31.12.2023 um 5.747,4 T€ auf 8.694,6 T€. Der Bausparvertrag in Höhe von 4.681,1 T€ wurde aufgelöst. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen

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

| | 2023 T€ | 2022 T€ |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Laufende Geschäftstätigkeit | | |
| Jahresüberschuss | 3.710,5 | 5.460,9 |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen | 7.598,0 | 7.462,0 |
| Veränderung der langfristigen Rückstellungen | -102,7 | -304,9 |
| Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten | -12,5 | -12,4 |
| Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich RAP | -16,7 | 38,6 |
| Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten inkl. PRAP | -759,9 | 160,2 |
| Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 0,0 | -0,1 |
| Tilgungszuschuss | 0,0 | -795,0 |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge | 3.913,7 | 3.623,1 |
| Ertragsteueraufwand (lt. GuV) | 3,0 | -151,3 |
| Ertragsteuerzahlungen | -59,6 | 1,7 |
| Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 14.273,8 | 15.482,8 |
| Investitionstätigkeit | | |
| Investitionen in immat. Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen | -22.009,3 | -21.381,2 |
| Investitionszuschuss | 0,0 | 0,0 |
| Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen | 0,0 | 1,2 |
| Erhaltene Zinsen und Beteiligungserträge | 126,9 | 52,2 |
| Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit | -21.882,4 | -21.327,8 |
| Finanzierungstätigkeit | | |
| Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | 462,8 | 643,1 |
| Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten | 23.000,0 | 21.500,0 |
| planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten | -8.347,9 | -7.968,8 |
| Sondertilgungen | -8.816,7 | -4.205,0 |
| Änderung Wohnungsbauprämie | -5,1 | -5,2 |
| Gezahlte Zinsen | -4.040,6 | -3.675,2 |
| Gezahlte Dividenden | -391,3 | -376,4 |
| Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit | 1.861,2 | 5.912,5 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands | -5.747,4 | 67,5 |
| Finanzmittelbestand am 01.01.2023 | 14.442,0 | 14.374,5 |
| Finanzmittelbestand am 31.12.2023 | 8.694,6 | 14.442,0 |

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden weitere 23,0 Mio. € für die Finanzierung von Neubau und Modernisierungen von Kreditinstituten bereitgestellt. Bei den aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen. Ursächlich für den starken Mittelabfluss sind erheblich gestiegene Tilgungsleistungen. Sämtliche langfristige Darlehen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG sind dinglich gesichert. Finanzderivate, wie zum Beispiel Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht eingesetzt.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen stieg im Geschäftsjahr 2023 nach mehreren Jahren der Senkung leicht auf 2,11 % an. Der Anteil der Zinsaufwendungen und des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) ist für die vergangenen fünf Jahre nachfolgend dargestellt:

| | 2023 % | 2022 % | 2021 % | 2020 % | 2019 % |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Fremdkapitalzinsen | 12,2 | 11,3 | 12,7 | 13,1 | 12,6 |
| planmäßige Tilgungen | 25,3 | 24,8 | 24,7 | 23,4 | 21,0 |
| Kapitaldienst | 37,5 | 36,1 | 37,4 | 36,5 | 33,6 |

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



2. Wirtschaftsbericht

2.5 Ertragslage der Genossenschaft

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2023 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.710.551,53 € (Vorjahr: 5.460.894,57 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | 2023 | | 2022 | | Veränderung |
|---------------------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|---------------|
| | € | % | € | % | € |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 46.577.713,64 | 98,2 | 45.596.345,01 | 94,1 | 981.368,63 |
| Bestandsveränderungen | 364.998,91 | 0,8 | 1.088.853,47 | 0,2 | -723.854,56 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 83.335,74 | 0,2 | 95.513,40 | 3,5 | -12.177,66 |
| Sonstige Erträge | 409.020,18 | 0,8 | 1.702.897,94 | 2,2 | -1.293.877,76 |
| Gesamtleistung | 47.435.068,47 | 100,0 | 48.483.609,82 | 100,0 | -1.048.541,35 |
| Betriebskosten und Grundsteuer | 12.426.899,13 | 26,2 | 12.899.762,41 | 26,6 | -472.863,28 |
| Instandhaltungsaufwand | 9.368.539,28 | 19,8 | 9.078.438,77 | 18,7 | 290.100,51 |
| Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung | 384.317,16 | 0,8 | 335.855,32 | 0,7 | 48.461,84 |
| Personalaufwendungen | 7.531.457,17 | 15,9 | 7.362.900,33 | 15,2 | 168.556,84 |
| Abschreibungen | 7.597.993,33 | 16,0 | 7.461.963,21 | 15,4 | 136.030,12 |
| Übrige Aufwendungen | 2.408.757,66 | 5,1 | 2.322.361,37 | 7,6 | 86.396,29 |
| Zinsaufwendungen | 4.040.664,74 | 8,5 | 3.675.212,59 | 4,8 | 365.452,15 |
| | 43.758.628,47 | 92,3 | 43.136.494,00 | 89,0 | 622.134,47 |
| Betriebsergebnis | 3.676.440,00 | 7,7 | 5.347.115,82 | 11,0 | -1.670.675,82 |
| Zinsergebnis | 37.107,64 | | -37.535,89 | | 74.643,53 |
| Ertragsabhängige Steuern | -2.996,11 | | 151.314,64 | | -154.310,75 |
| Jahresergebnis | 3.710.551,53 | | 5.460.894,57 | | -1.750.343,04 |

Trotz einer Steigerung der Umsatzerlöse um 981,4 T€ sank der Jahresüberschuss zum Vorjahr um 1,75 Mio. €. Ursächlich hierfür sind neben dem Wegfall von Sonder-effekten aus dem Vorjahr bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen und Ertragsabhängigen Steuern Steigerungen in den Aufwendungen mit Ausnahme der Betriebskosten.

Bei den Aufwendungen sind insbesondere die gestiegenen Zinsaufwendungen (+365,5 T€) und die Aufwendungen für die Instandhaltung (+290,1 T€) zu nennen.

3. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2024 bis 2033 bestehen langfristige Erfolgs-, Finanz- und Wirtschaftspläne. Es werden durchweg positive Geschäftsergebnisse erwartet.

Einen Ausblick auf die wichtigsten Kennzahlen des folgenden Jahres bietet die folgende Übersicht:

Die Genossenschaft rechnet mit weiter steigenden Sollmieten durch Erstvermietungen und Anpassungen.

| | 2024 T€ | 2025 T€ | 2026 T€ | 2027 T€ | 2028 T€ |
|------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 49.420,6 | 50.255,4 | 51.580,8 | 53.982,1 | 55.498,6 |
| Instandhaltungsaufwand | 9.500,0 | 10.000,0 | 10.200,0 | 10.404,0 | 10.612,1 |
| Aktivierungsfähige Baumaßnahmen | 9.740,1 | 8.460,0 | 11.000,0 | 9.500,0 | 3.750,0 |
| Neubaumaßnahmen und Dachausbau | 9.149,9 | 50,0 | 100,0 | 0,0 | 0,0 |
| Darlehensaufnahme | 18.976,0 | 6.000,0 | 8.000,0 | 7.000,0 | 3.000,0 |
| Zinsaufwand | 4.525,5 | 4.943,1 | 5.084,1 | 5.242,9 | 5.290,9 |
| Liquide Mittel | 10.559,3 | 10.413,4 | 9.016,9 | 8.304,1 | 9.445,4 |
| Jahresüberschuss | 3.834,8 | 3.069,0 | 3.206,8 | 3.423,3 | 3.545,1 |

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancenbericht

Wohnungen und Mitgliedschaften bei der Genossenschaft sind nach wie vor auf dem sehr angespannten Wohnungsmarkt in Berlin stark nachgefragt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist mit ihrer Durchschnittsmiete für Wohnraum von 5,89 € 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 in 2023 um rund 400 Mitglieder an.

Trotz krisenbedingter Kostensteigerungen bei CHARLOTTE | obenauf in Berlin Steglitz und CHARLOTTE | An der Jungfernhöhe in Berlin Charlottenburg-Nord entwickeln sich beide Neubauvorhaben gut. Die Genossenschaft rechnet mit 20 vorzeitigen Vertragsbeginnen in Berlin Steglitz im Februar und März 2024 sowie der Übergabe aller weiteren 38 Wohnungen bis Spätherbst 2024. 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.

Aufgrund von krisenbedingten und inflationsgetriebenen Preissteigerungen und zur Refinanzierung notwendiger Investitionen zur Dekarbonisierung der Bestände der Genossenschaft ist es unerlässlich, in Zukunft die Mieten und Nutzungsgebühren von einem niedrigen Niveau aus moderat anzuheben. 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 (2023: 5,89 € pro m²-Wohnfläche) liegen damit deutlich unter dem Mietspiegel von Berlin. Die Genossenschaft kommt somit ihrem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, im besten Sinne nach.

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht



Umgebaute Hofanlage in Hakenfelde (WIE 150)

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 abgewogen – dargestellt und mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Risiken der Energieversorgung und der Energiepreise

Die nach Beginn des Ukraine-Krieges befürchteten Ver-

sorgungsengpässe bei Energie- und Wärmelieferungen sind nicht eingetreten. Die bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft wurden überprüft. Die Verträge zur Versorgung mit Allgemeinstrom enden zum 31.12.2023. Rd. 40 % der Wärmeversorgung der Wohnungen 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. Rd. 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.

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

Insgesamt werden sich die Kosten der Beheizung zwar fast verdoppeln, doch liegen die neuen Bezugskosten auf einem nunmehr höheren, aber marktüblichen Niveau.

Die Preiserhöhungen bei Fernwärme haben auch im Jahr 2023 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.

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 Genossenschaft durch ein konsequentes Forderungsmanagement, verbunden mit einem engmaschigen Hilfsangebot für Nutzer in finanziellen Engpässen vor. Sprechstunden und andere Unterstützungen durch Sozialarbeiter 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



Neue Gaskessel für die WIEs 080-140 in Berlin-Hakenfelde

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 laufend die Wirtschaftlichkeit der Projekte aufgrund der sich ändernden Bau- und Finanzierungskosten überwacht, um ggfs. vor der Festlegung von Erstvermietungsrenten oder Modernisierungsumlagen Justierungen vornehmen zu können.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern lag mit 2,11 % leicht über dem Vorjahresniveau von 1,99 %.

Bau- und Instandhaltungsrisiken

Die Folgen des Ukraine-Kriegs führen nach wie vor zu Preissteigerungen bei Bau- und Instandhaltungsleistungen. Diese haben sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt. Die bisherige Risikovorsorge der Genossenschaft hat in Bezug auf krisenbedingt gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung nicht mehr ausgereicht und im Jahr 2023 Anpassungen erfahren. Die Genossenschaft erwartet darüber hinaus sogenannte Zweitrundeneffekte bei Material- und Lohnkosten

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

und trägt dem mit weiteren Anpassungen bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung Rechnung. Regelmäßig werden alle Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten geprüft und auf Optimierungspotenziale bewertet.

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 das Unternehmen eine Klima- und Sanierungsstrategie erarbeitet. In Zusammenarbeit mit einem renommierten Ingenieurbüro wurden die energetisch relevanten Ist-Zustände der Gebäude der Genossenschaft erfasst. Mittels Maßnahmenkatalogen und hinterlegten Kostenprognosen ist die Charlottenburger Baugenossenschaft eG in der Lage, sowohl 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 eG 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-Services 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 demographischen 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 Charlottenburger Baugenossenschaft eG 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.



4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

Ende September 2021 hat die Volksabstimmung zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin die erforderliche Mehrheit erhalten. Lt. Beschlusstext ist die Berliner Landesregierung nun aufgefordert, alle 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. Das von der Expertenkommission vorgelegte Gutachten ist aus Sicht der Genossenschaft geprägt von vielen Uneinigkeiten und Sondervoten einzelner Kommissionsmitglieder. In Bezug auf eine mögliche Ausnahme von Wohnungsgenossenschaften bei der Vergesellschaftung stellt die Kommission fest, dass das Vergesellschaftungsvorhaben auf Unternehmen mit privatnütziger Gewinnerzielungsabsicht zu beschränken sei und dies daher als sachlicher Grund für die entsprechende Differenzierung anzuerkennen wäre.

Im Detail wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Das erste Kriterium der genossenschaftlichen Trägerschaft des Unternehmens ist als unterscheidendes Kriterium mit Blick auf den verfolgten Zweck tragfähig. Der Zweck einer Genossenschaft liegt darin, die „Wirtschaft“ ihrer Mitglieder durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern (§ 1 Abs. 1 GenG). Es muss Wohnungsgenossenschaften also von Rechts wegen essentiell darum gehen, ihre Mitglieder mit gegenüber dem freien Markt preiswerteren Wohnungen zu versorgen. Die Möglichkeiten des privatnützigen Gebrauchs der Wohnimmobilien als Vermietungsobjekte, die dem privaten Eigentümer an sich eröffnet sind, sind also durch die Wesensbestimmung der Genossenschaft erheblich begrenzt. Das unterscheidet die Wohnungsgenossenschaft von anderen inkorporierten Wohnungsunternehmen. Namentlich die Gewinnerzielung darf der Genossenschaft nicht Selbstzweck sein. Vielmehr muss die Erzielung von Gewinnen erforderlich sein, um den eigentlichen Förderzweck zu erfüllen und sie muss sich im

dadurch bestimmten Rahmen halten. Die Bindung einer Genossenschaft an ihren Förderzweck ist auch rechtlich gesichert, indem eine dauerhafte und strukturelle Missachtung zur Auflösung der Genossenschaft und zur Haftung ihrer Mitglieder führt. Insoweit darf sich der Vergesellschaftungsgesetzgeber auf die Funktionsfähigkeit des geltenden Genossenschaftsrechts verlassen.“

Letztlich bieten die vorgenannten Ausführungen 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 sie wirtschaftlich sehr stabil, die bestehenden Risiken werden beobachtet und stellen keine Existenzgefährdung für das Unternehmen dar. Auch in den nächsten Jahren gehen wir von einer weiterhin positiven Entwicklung der Genossenschaft aus.

Berlin-Charlottenburg, 28.03.2024

Charlottenburger Baugenossenschaft eG
DER VORSTAND



Röding



Enzesberger





Jahresabschluss 2023

Jahresabschluss 2023

Bilanz zum 31.12.2023

| Aktiva | 31.12.2023 | | 31.12.2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | € | € | € |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 144,00 | 27.072,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 247.047.523,88 | | 245.687.392,18 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 1.221.562,64 | | 1.221.562,64 |
| 3. Technische Anlagen und Maschinen | 117.431,00 | | 47.519,00 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 520.778,00 | | 537.403,00 |
| 5. Anlagen im Bau | 35.701.980,46 | | 23.021.578,83 |
| 6. Bauvorbereitungskosten | 33.277,31 | | 32.130,00 |
| 7. Geleistete Anzahlungen | 16.785,91 | 284.659.339,20 | 271.365,11 |
| III. Finanzanlagen | | 2.591.092,85 | 1.993.234,35 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 14.885.853,17 | 14.520.854,26 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 250.985,00 | | 287.663,32 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 177.387,70 | 428.372,70 | 129.252,91 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 8.694.624,45 | | 9.763.200,80 |
| 2. Bausparguthaben | 0,00 | 8.694.624,45 | 4.678.842,49 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | 61.521,58 | 56.259,05 |
| Bilanzsumme | | 311.320.947,95 | 302.275.329,94 |

| Passiva | | 31.12.2023 | | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 257.180,00 | | 248.710,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | | 20.745.340,00 | | 20.282.530,00 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr) | 3.850,00 (1.540,00) | 8.470,00 | 21.010.990,00 | 6.930,00 |
| II. Gewinnrücklagen | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr) | 47.282,00 (67.624,92) | 2.101.099,00 | | 2.053.817,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr) | 1.807.993,76 (2.662.822,63) | 61.644.280,97 | | 57.497.257,14 |
| 3. Andere Gewinnrücklagen | | 3.917.041,30 | 67.662.421,27 | 3.917.041,30 |
| III. Bilanzgewinn | | | | |
| 1. Gewinnvortrag | | 154,00 | | 0,00 |
| 2. Jahresüberschuss | | 3.710.551,53 | | 5.460.894,57 |
| 3. Einstellung in Gewinnrücklagen | | -1.855.275,76 | 1.855.429,77 | -2.730.447,28 |
| Eigenkapital insgesamt | | | 90.528.841,04 | 86.736.732,73 |
| B. Rückstellungen | | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | | 4.798.510,00 | | 4.901.211,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | | 0,00 | | 56.617,75 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | | 2.376.636,81 | 7.175.146,81 | 3.526.661,81 |
| C. Verbindlichkeiten | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 107.997.648,03 | | 122.065.553,31 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 86.567.770,01 | | 66.678.737,32 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | | 16.739.769,67 | | 14.617.814,75 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 561.789,59 | | 652.733,76 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 1.448.394,82 | | 2.695.326,86 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr) | 10.060,89 (1.600,49) | 294.110,10 | 213.609.482,22 | 343.310,09 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | 7.477,88 | 630,56 |
| Bilanzsumme | | | 311.320.947,95 | 302.275.329,94 |

Jahresabschluss 2023

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

| | 31.12.2023 € | 31.12.2022 € |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit | 46.577.713,64 | 45.596.345,01 |
| 2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 364.998,91 | 1.088.853,47 |
| 3. Aktivierte Eigenleistungen | 83.335,74 | 95.513,40 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 409.020,18 | 1.702.897,94 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit | 20.650.434,12 | 20.816.171,31 |
| 6. Rohergebnis | 26.784.634,35 | 27.667.438,51 |
| 7. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | 5.922.699,61 | |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr) | 1.608.757,56 403.836,17 (94.304,88) | 7.362.900,33 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 7.597.993,33 | 7.461.963,21 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 2.408.071,91 | 2.321.616,33 |
| 10. Erträge aus Wertpapieren und anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 48.375,56 | 27.609,34 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 78.551,08 | 24.569,77 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr) | 4.130.483,74 89.819,00 (89.715,00) | 3.764.927,59 |
| 13. Steuern vom Einkommen und Ertrag | 2.996,11 | -151.314,64 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | 5.240.558,73 | 6.959.524,80 |
| 15. Sonstige Steuern | 1.530.007,20 | 1.498.630,23 |
| 16. Jahresüberschuss | 3.710.551,53 | 5.460.894,57 |
| 17. a) Gewinnvortrag | 154,00 | 0,00 |
| b) Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen | 1.855.275,76 | 2.730.447,28 |
| 18. Bilanzgewinn | 1.855.429,77 | 2.730.447,29 |



Anhang zum Jahresabschluss 2023

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.

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

Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2022 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.

Selbsterstellte 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 83.335,74 € 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.

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.

Für die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** in Höhe von 4.798.510,00 € 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 31.12.2023 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 1,82 % 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: 1,74 %) ergibt sich bei den Pensionen eine um 33.927,00 € 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 2023 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen mit 14.885.853,17 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 2.376.636,81 € setzen sich wie folgt zusammen:

| | € |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und offene Rechnungen | 899.500,00 |
| Rückstellung für Betriebskosten | 978.885,00 |
| Rückstellung für Personal | 363.000,00 |
| Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung | 66.000,00 |
| Rückstellung für Verwaltungskosten | 69.251,81 |
| Gesamt | 2.376.636,81 |

Von dem Fernwärmeversorger Vattenfall Wärme Berlin AG wurden wir darüber informiert, dass die sogenannte „Dezemberhilfe“ des EWSG nachträglich neu berechnet werden könnte. Daraus können sich Rückforderungen oder in Einzelfällen auch Guthaben seitens des Versorgers ergeben. Aufgrund der Ungewissheit hinsichtlich Höhe, Fälligkeit und Rechtmäßigkeit von Rückforderungen wurde keine Rückstellung gebildet.

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.

Jahresabschluss 2023

Anhang zum Jahresabschluss 2023

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 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 126.361,82 € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten mit 120.949,14 € Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und mit 166.746,28 € Aufwendungen für die Vertreterwahlen.

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: | 1.855.429,77 |
| Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,00%: | 404.187,60 |
| Einstellung in die Ergebnismrücklagen im Geschäftsjahr 2024: | 1.451.242,17 |

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 546.007,08 €.

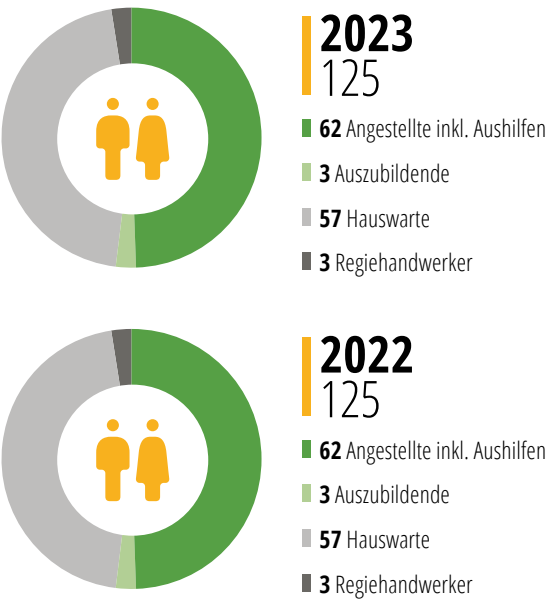
2. Mitgliederentwicklung

| | |
|---------------------|--------|
| Stand am 01.01.2023 | 15.254 |
| Zugänge | 671 |
| Abgänge | 271 |
| - durch Kündigung | 76 |
| - durch Tod | 159 |
| - durch Übertragung | 23 |
| - durch Ausschluss | 13 |
| Stand 31.12.2023 | 15.654 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 um 462.810,00 € auf 20.745.340,00 € erhöht.

3. Mitarbeiter der Genossenschaft

2023 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 125 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 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, 28.03.2024

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND



Röding



Enzesberger

Jahresabschluss 2023

Anhang zum Jahresabschluss 2023

Anlagenspiegel 2023

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------|
| | 01.01.2023 € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchungen € | 31.12.2023 € |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | 540.892,22 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 540.892,22 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 398.703.735,54 | 3.343.776,44 | 0,00 | 5.368.477,73 | 407.415.989,71 |
| 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 | 97.525,01 | 84.157,93 | 12.113,95 | 0,00 | 169.568,99 |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.736.901,98 | 188.071,93 | 76.505,72 | 0,00 | 1.848.468,19 |
| 6. Anlagen im Bau | 23.021.578,83 | 17.902.434,80 | 0,00 | -5.222.033,17 | 35.701.980,46 |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 48.907,86 | 1.147,31 | 0,00 | 0,00 | 50.055,17 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | 271.365,11 | 0,00 | 108.134,64 | -146.444,56 | 16.785,91 |
| Summe II. | 425.471.765,13 | 21.519.588,41 | 196.754,31 | 0,00 | 446.794.599,23 |
| III. Finanzanlagen | 1.993.234,35 | 597.858,50 | 0,00 | 0,00 | 2.591.092,85 |
| Anlagevermögen insgesamt | 428.005.891,70 | 22.117.446,91 | 196.754,31 | 0,00 | 449.926.584,30 |

| Abschreibungen | | | Buchwerte | | |
|-----------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 01.01.2023 € | im Geschäftsjahr € | Abgänge € | 31.12.2023 € | 31.12.2023 € | 31.12.2022 € |
| 513.820,22 | 26.928,00 | 0,00 | 540.748,22 | 144,00 | 27.072,00 |
| 153.016.343,36 | 7.352.122,47 | 0,00 | 160.368.465,83 | 247.047.523,88 | 245.687.392,18 |
| 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 |
| 50.006,01 | 14.245,93 | 12.113,95 | 52.137,99 | 117.431,00 | 47.519,00 |
| 1.199.498,98 | 204.696,93 | 76.505,72 | 1.327.690,19 | 520.778,00 | 537.403,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 35.701.980,46 | 23.021.578,83 |
| 16.777,86 | 0,00 | 0,00 | 16.777,86 | 33.277,31 | 32.130,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16.785,91 | 271.365,11 |
| 154.652.814,37 | 7.571.065,33 | 88.619,67 | 162.135.260,03 | 284.659.339,20 | 270.818.950,76 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.591.092,85 | 1.993.234,35 |
| 155.166.634,59 | 7.597.993,33 | 88.619,67 | 162.676.008,25 | 287.250.576,05 | 272.839.257,11 |



PN25
CW614N
090CFH10
8 29 23

Jahresabschluss 2023

Anhang zum Jahresabschluss 2023

Forderungsspiegel per 31.12.2023

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 | 250.985,00 (287.663,32) | 239.788,97 (266.800,03) | 9.154,70 (11.679,99) | 2.041,33 (9.183,30) |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 177.387,70 (129.252,91) | 177.387,70 (129.252,91) | | |
| Gesamtbetrag | 428.372,70 (416.916,23) | 417.176,67 (396.052,94) | 9.154,70 (11.679,99) | 2.041,33 (9.183,30) |

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2023

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 | 107.997.648,03 (122.065.553,31) | 6.808.116,68 (12.359.305,84) | 23.227.540,93 (24.980.708,30) | 77.961.990,42 (84.725.539,63) | 107.997.648,03 (122.065.553,31) | GPR* |
| gegenüber anderen Kreditgebern | 86.567.770,01 (66.678.737,32) | 2.800.890,35 (2.093.661,61) | 11.267.616,94 (12.247.500,54) | 72.499.262,72 (52.337.575,17) | 86.567.770,01 (66.678.737,32) | GPR* |
| Erhaltene Anzahlungen | 16.739.769,67 (14.617.814,75) | 16.739.769,67 (14.617.814,75) | | | | |
| aus Vermietung | 561.789,59 (652.733,76) | 561.789,59 (652.733,76) | | | | |
| aus Lieferungen und Leistungen | 1.448.394,82 (2.695.326,86) | 1.448.394,82 (2.695.326,86) | | | | |
| sonstige Verbindlichkeiten | 294.110,10 (343.310,09) | 94.675,45 (138.807,12) | | 199.434,65 (204.502,97) | | |
| Gesamt | 213.609.482,22 (207.053.476,09) | 28.453.636,56 (32.557.649,48) | 34.495.157,87 (37.228.208,84) | 150.660.687,79 (137.267.617,77) | 194.565.418,04 (188.744.290,63) | |

*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
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
Wegscheider Str. 19-32

WIE 90

Wansdorfer Platz 4, 5
Wansdorfer Steig 12-15

WIE 100

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

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
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

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 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, 10/11, 14, 18/19, 22, 24/25, 29 (1), 30 (1), 35, 39, 40, 42, 44/45, 49, 56 [Tina Merkau]

Seiten 8, 29 (1), 30 (1) [Michael Krebs]

Seite 12 [Gunnar Klack, Wikimedia CC BY-SA 4.0 Deed]

Seite 16 [Charlottenburger Baugenossenschaft]

Hinweis

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