



Geschäftsbericht

2024

Titelfoto:
Unsere neue Wirtschaftseinheit 241 in
Charlottenburg-Nord nach Fertigstellung.

Geschäftsbericht

2024

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

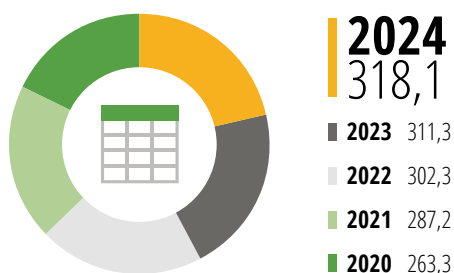
Peter Lobanow

Übersicht

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Bilanzsumme

in Mio. €



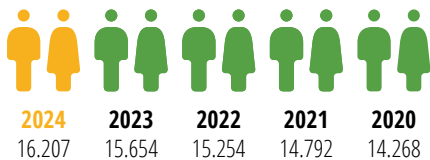
Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



2024	8.827	davon 6.986 Wohneinheiten
2023	8.755	
2022	8.758	
2021	8.685	
2020	8.558	

Mitglieder



Geschäftsguthaben

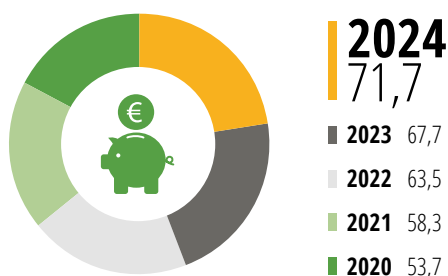
in Mio. €



2024	21,7
2023	21,0
2022	20,5
2021	19,9
2020	19,2

Rücklagen

in Mio. €



Umsätze aus der Bewirtschaftungstätigkeit

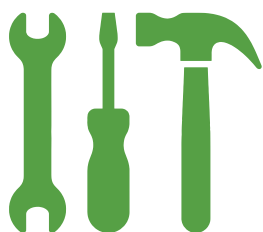
in Mio. €



2024	49,3
2023	46,6
2022	45,6
2021	43,4
2020	41,7

Bau- und Instandhaltungsleistungen

je m²-Wohn- und Gewerbefläche



2024	32,22
2023	34,88
2022	40,69
2021	28,05
2020	37,99

Jahresüberschuss

in Mio. €



2024	5,27
2023	3,71
2022	5,46
2021	5,54
2020	4,53

Nutzungsentgelte (Miete)

je m²-Wohnfläche (inkl. Neubau)



2024	6,11
2023	5,89
2022	5,78
2021	5,61
2020	5,47

Mitarbeiter

im Durchschnitt



2024	127
2023	125
2022	125
2021	125
2020	127

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	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 2024 weiterhin herausgefordert	27
Berlin: Moderates Wachstum in bewegten Zeiten	27
2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs	28
Unternehmensentwicklung	28
Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	28
Laufende Investitionen	28
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 der Mieter	39
Zinsrisiken	39
Bau- und Instandhaltungsrissen	40
Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO ₂ und zur Reduzierung von Primärenergieverbräuchen	40
IT-Risiken	40
Personalrisiken	41
Andere Risiken	41
Jahresabschluss 2024	44
Bilanz zum 31.12.2024	46
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	48
Anhang zum Jahresabschluss 2024	50
Übersicht der Wohnanlagen	58
Impressum, Bildnachweise	60

Homestory

Wohnen bei der Charlotte: Genau der richtige Mix!



Ole Heinrichson auf dem neuen Gründach (CHARLOTTE | an der Jungfernheide)

Ole Heinrichson ist alles andere als kontaktscheu, seine besonders warmherzige Art lässt er einen bei jedem Atemzug spüren. Zugute kommt ihm dabei seine abgeschlossene Ausbildung als Hotelfachmann. Mit der Spezialisierung „Bar“ ist der Beruf genau das richtige für ihn. Und das trifft für den 33-jährigen mittlerweile auch auf das genossenschaftliche Leben zu.

2010 zog es den gebürtigen Bremer und Sohn einer Gastronomen-Familie über Hamburg nach Berlin. Die Charlotte ist seine erste Genossenschaft. Aber schon jetzt weiß er die Vorzüge dieser Wohnform mehr als zu schätzen. Von Steglitz aus zog er mit seiner Freundin Sabrina in den Neubau, nachdem beide rund ein Dreivierteljahr nach einer größeren Wohnung gesucht hatten.

Erst seit November 2024 wohnt er mit seiner Lebenspartnerin in unserem Neubau an der Jungfernheide, doch beide fühlten sich schon nach kurzer Zeit pudelwohl. Schnell hat Heinrichson Freundschaften geschlossen und zusammen mit anderen Nachbarn die Organisation des neuen Gründachs samt Gemeinschaftsraum übernommen. So berufsfremd ist das nämlich gar nicht. Denn in seinem Job verhilft er Bars zu neuem Leben; von der Technik, über den Wareneinkauf, die Getränkeauswahl bis hin zur Personalplanung ist so ziemlich alles dabei.

Seine Erfahrungen mit der Charlotte sind ausschließlich positiv. Von der ersten Kontaktaufnahme mit der Verwaltung, über die unkomplizierte Bewerbung, den

Besichtigungstermin, die Vertragsgespräche bis hin zur Koordinierung des Umzuges (jedenfalls das, was die Charlotte dazu beitragen kann). Alles zusammen hat keine acht Wochen gedauert. „Und die beiden Hauswarte vor Ort sind ebenfalls ein großes Plus“, schwärmt Heinrichson. „Für mich ist das Zusammenleben in einer solchen Gemeinschaft eine echte Bereicherung!“ So viel gesellige Freizeit mit der Nachbarschaft habe er noch nie gehabt.

Auf der anderen Seiten möchte er der Charlotte auch etwas zurückgeben. Daher sieht er sich in der Verantwortung, das Wohnumfeld pflegsam zu behandeln und aktiv zum gemeinschaftlichen Leben beizutragen. Ins-

besondere das Gründach hat es ihm angetan: „Das ist typisch norddeutsch. Man gebe mir eine Fläche und ich bringe sie zur Blüte“, schmunzelt er.

Sein profundes Wissen über Cocktails hat ihm nicht zuletzt auch zwei Weltmeistertitel eingebracht. 2014 und 2016 errang er zwei in Barmixer-Kreisen weltweit begehrten Trophäen. „So wie ein Maler seine Farben hat, habe ich meine Spirituosen und Liköre“, zeigt sich Heinrichson selbstbewusst und zuversichtlich für die Zukunft, was sein Engagement für seinen Beruf und die Charlotte angeht.

Ole Heinrichson präsentiert:



Der ultimative Charlotte-Cocktail

Halemweg 33A Spritz

Alkoholfrei

Zutaten

- 1, 5 cl Waldmeister Sirup
- 1,5 cl Zuckersirup
- 4 cl Limettensaft

Auffüllen mit Schweppes Mojito alkoholfrei (wahlweise alkoholfreier Sekt) und einem Spritzer Sodawasser

Garnitur Halemweg 33A Wilde Minze und Limetten

Die Rezeptur für die alkoholische Variante mit Wodka finden Sie auf unserer Webseite unter

 <https://charlotte1907.de/cocktail>





Bericht des Vorstands







Pinwand beim World-Café

Das Geschäftsjahr 2024 verlief für die Charlottenburger Baugenossenschaft besser als erwartet. Die Genossenschaft profitierte im Jahresverlauf von unterschiedlichen Faktoren, die das Jahresergebnis positiv beeinflusst haben. Dies drückt auch der erzielte Jahresüberschuss von rd. 5,3 Mio. € aus.

Bereits zum Ende des Jahres 2023 vertraten viele Ökonomen die Ansicht, dass die Europäische Zentralbank mehrere Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024 vornehmen würde. Unterschiedlich jedoch wurden die Anzahl der Zinssenkungsschritte, deren jeweilige Höhe und deren Eintritt eingeschätzt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft profitierte von den Zinssenkungen im Jahresverlauf durch die Nutzung von Kreditlinien auf Euribor-Basis und substituierte diese zum Ende des Geschäftsjahres durch langfristige Finanzierungen. Dabei konnte zu Zinskonditionen abgeschlossen werden, die am Geschäftsjahresanfang nicht möglich gewesen wären. Die Genossenschaft profitierte weiterhin von höher als erwarteten Guthabenzinsen im Rahmen von Termingeldern. Die Teuerungsraten bei Energie, Waren und Leistungen gingen im Jahresverlauf 2024 erkennbar

zurück und belasteten viele Aufwandspositionen der Genossenschaft geringer als angenommen.

Erstmals hat die Genossenschaft Vertreter und Ersatzvertreter Anfang des Geschäftsjahres zu einem Vertreterinformationsgespräch mit Workshop-Charakter eingeladen. An verschiedenen Thementischen und -wänden haben Vertreter und Ersatzvertreter der Genossenschaft ihre Wahrnehmungen und Erwartungen mittels des World-Café-Formats an die Genossenschaft an der Charlotte-Pinwand, bspw. zu den Themenfeldern Neubau, Digitalisierung, Kommunikation usw., beschrieben. Die Genossenschaft hat im Anschluss daran zu den jeweiligen Punkten im Rahmen der Vertretervorgespräche im Mai berichtet.

Im September nahmen – neben vielen Vertretern und Aufsichtsräten – erstmals auch Ersatzvertreter an der alle zwei Jahre stattfindenden Vertreterrundfahrt teil. Ziel der Vertreterrundfahrt ist es, den Vertretern vor Ort einen Überblick über verschiedene Projekte und Bauvorhaben der Genossenschaft zu vermitteln. Dabei hatten die Teilnehmer neben der Begehung verschiedener Charlotte-Projekte Gelegenheit, eines der nachhaltigsten Bürogebäude Europas zu besuchen, das BEW GmbH (Berliner Energie und Wärme GmbH) und das Vattenfall-Gebäude am Bahnhof Südkreuz in Berlin. Neben einem Überblick zu den geplanten Fernwärmenetzarbeiten in den Beständen der Charlotte in Reinickendorf informierten Mitarbeiter der BEW auch ausführlich über das Gebäudekonzept.

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2024 die letzten 73 im Bau befindlichen Wohnungen in Steglitz sowie in Charlottenburg-Nord an ihre ersten Nutzer übergeben. Gemeinsam gelang es den Mitarbeitern der Genossenschaft mit beauftragten Firmen, Planern, Prüfern und Behörden, notwendige Abnahmen vorzeitig und weitgehend mängelfrei durchzuführen. So konnten insbesondere in Steglitz viele Wohnungen vor den ursprünglich geplanten Abnahmetermen in Abschnitten übergeben werden.



Gemeinschaftsküche im Neubau CHARLOTTE | an der Jungfernheide

Die Attraktivität der Charlottenburger Baugenossenschaft als nachgefragter Vermieter in Berlin zeigte sich auch im Jahr 2024 wieder in der hohen Nachfrage nach Mitgliedschaften in der Genossenschaft. Die Mitgliederanzahl wuchs, trotz bestehender Restriktionen bei der Neuaufnahme von Mitgliedern, um rd. 500 Mitglieder auf erstmals über 16.000 Mitglieder an. Einige der neu in die Genossenschaft eingetretenen Mitglieder haben ein erstes Zuhause auch in den neu erstellten Wohnungen in Steglitz und in Charlottenburg-Nord gefunden. In den fertiggestellten Neubauten fanden aber auch langjährige Nutzer der Genossenschaft ein neues Zuhause. Diese schätzen, trotz einer im Vergleich zur Bestandswohnung der Genossenschaft deutlich höheren Nutzungsgebühr, das Mehr an Standard und Komfort einer Neubauwohnung.

Die durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und seine Folgen ausgelöste Energie- und Versorgungskrise hatte auch im Geschäftsjahr 2024 erhebliche Einflüsse auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Zwar konnte die Genossenschaft Rückgänge bei den Kosten der Belieferung mit Fernwärme für Nutzer verzeichnen. Doch mussten erstmals Nutzer von Erdgas beheizten Wohnanlagen deutlich gestiegene Brennstoffkosten für die Erwärmung ihrer Wohnungen mittels Vorauszahlungen für Heizkosten leisten.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat im Jahr 2024 weitere Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Bestände der Genossenschaft durchgeführt und eine Vielzahl von neuen Einzelmaßnahmen durch Planungsarbeiten oder durch Aufträge zum Austausch von Fens-

tern, Heizungs- und Verrohrungssystemen begonnen und teils auch fertiggestellt.

Weiter durchgeführt wurden im Rahmen des Glasfaserausbaus Arbeiten in verschiedenen Objekten zur Optimierung von Netzen und Netzqualität beim Anschluss der jeweiligen Wohngebäude auf FTTB (fiber to the building). Wie bei vielen Projekten in Deutschland war auch der Netzaufbau des Glasfasernetzes bei der Charlottenburger Baugenossenschaft durch Lieferengpässe von Komponenten in Folge des Kriegs oder aufgrund Personalmangels betroffen und lag auch im Jahr 2024 hinter dem ursprünglichen Zeitplan zurück.

Die Genossenschaft hat zu Beginn des Jahres 2024 für Teile der Nutzer von Wohnraum im Rahmen des genossenschaftlichen Mietkonzepts die Nutzungsentgelte erhöht. Mit Beginn des zweiten Quartals 2024 hat die Genossenschaft zudem die Mieten für Garagen und Stellplätze, die seit vielen Jahren konstant waren, marktkonform erhöht.

Seit mehreren Jahren erfolgt die Wohnungsvergabe der Genossenschaft im Rahmen eines strukturierten Auswahlverfahrens von Wohnungsbewerbern, bei dem die Mitgliedsnummer als Indikator der Mitgliedsdauer eine besondere Bedeutung einnimmt. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Jahresverlauf auf der Grundlage von Vorschlägen der Hausverwaltung der Genossenschaft Justierungen bei der Wohnungsvergabeordnung beschlossen, um Übervorteilungen von einzelnen Mitgliedern zu unterbinden.

Im vierten Quartal des Jahres begann die Genossenschaft auf den Grundlagen der bereits in Vorperioden erarbeiteten Ergebnisse zur Dekarbonisierung der Bestände der Genossenschaft mit einem Projekt zur Erstellung einer Klima-Roadmap. Diese wird mit Fertigstellung im Jahr 2025 eine tiefergehende und maßnahmendifferenzierte Investitionsplanung zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung für die Bestände der Genossenschaft liefern und Aussagen zum CO₂-Ausstoß



Glasfaserausbau: Senatorin Giffey vor Ort

der einzelnen Wohngebäude der Genossenschaft und des geplanten Reduktionspfades treffen können. Ergänzend wird die Genossenschaft in die Lage versetzt, CO₂-Bilanzen zu erstellen und fortzuschreiben.

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

Soziales und Kulturelles

Zusammenhalt entsteht durch Gemeinschaft und diese steht bei der Genossenschaft ganz oben auf der Tagesordnung. Die Angebote in den CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräumen bieten dafür viele Gelegenheiten.

Zukünftig wird die Nachbarschaft in Charlottenburg-Nord ein neues Angebot auf dem Dach des Neubaus CHARLOTTE | An der Jungfernheide (WIE 241) durch den

kleinen Gemeinschaftsraum mit Küche nutzen können. Er lädt ein zum gemeinsamen Kochen, Basteln, Spielen, Werken, usw. und bietet auch einen Treffpunkt für das gemeinschaftliche Gärtnern auf dem Dachgarten. Im Frühjahr 2025 wird ein Beteiligungsprozess gestartet, mit dem Ziel, die Organisation in Bewohnerhände zu geben.

Dies funktioniert im Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss in Steglitz (CHARLOTTE | obenauß) weiterhin ausgezeichnet. Die Angebote werden weiterhin gut angenommen.

Auch der kleine Gemeinschaftsraum im Freudenberger Weg 9 wird 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.

Die Charlotte bietet mittlerweile sechs Gemeinschaftsräume, die von der Bewohnerschaft mit Unterstützung von CHARLOTTE | Sozial organisiert werden, sowie vier CHARLOTTE | Treffs mit einem bunten Angebot von Ehrenamtlichen und CHARLOTTE | Sozial. Der Dank an die ehrenamtlich tätigen Mitglieder wurde auch bei der Ehrenamtsfahrt, die 2024 in Spandau stattfand (Zitadellenbesichtigung und Havelbootsfahrt), zum Ausdruck gebracht.

Dass gute Gemeinschaft auch jahrelange Mitgliedschaften und Treue zur Genossenschaft bewirken, wurde in vielen Gesprächen bei dem Jubilartreffen im Berliner Zoo zum Ausdruck gebracht.

Möglichst lange in der Genossenschaft wohnen und leben zu können, ist unser Wunsch. Das genossenschaftliche Wohnen birgt bei vielen Mitgliedern die Hoffnung, durch faire Nutzungsgebühren sowie Serviceleistungen „lebenslang“ in der Wohnung bleiben zu können. Dieser Wunsch verstärkt sich bei vielen Mitgliedern mit



CHARLOTTE | im Advent

zunehmendem Alter. Einer im März 2024 veröffentlichten Studie vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ist zu entnehmen, dass der Anteil hochaltriger Menschen, die das 80. Lebensjahr erreicht haben, in Berlin zwar niedriger als in Brandenburg ist, mit 6,3 % der Bevölkerung aber eine stetig größer werdende Gruppe darstellt. Ihre Zahl stieg in Berlin innerhalb der letzten elf Jahre bereits um 66 % (von 142,9 Tsd. im Jahr 2011 auf 237,9 Tsd. in 2022). Dieselbe Studie besagt, dass 2021 22,7 % der Berliner und 30,4 % der Menschen im Alter von 80 bis unter 85 Jahre pflegebedürftig waren. 2022 waren in Berlin 14,2 % der ab 80-jährigen von Armut bedroht und auch hier wird von einer Zunahme der Armutsgefährdung ausgegangen. Für die Charlotte bedeutet dies zu entscheiden, wie mit möglichst kostengünstigen und leicht umsetzbaren Lösungen möglichst viele Mitglieder erreicht werden können, um dem Ziel des lebenslangen Wohnens bei der Charlotte gerecht

werden zu können. CHARLOTTE | Sozial wird vor allem bei Wünschen nach einer Anpassung der Wohnung sowie des Wohnumfeldes von den Nutzern kontaktiert. Dabei ist die Balance aus individuellen und genossenschaftlichen Interessen abzuwägen. Nur durch eine gemeinsame und kooperative Zusammenarbeit aller Bereiche der Charlotte kann eine gute Dienstleistung für die Betroffenen erreicht werden. Für diese wurden in 2024 in diversen Workshops neue Prozesse festgelegt und ein Leitfaden zum „Lebenslangen Wohnen bei der Charlotte“ veröffentlicht.

Im Juli 2024 wurde erneut das traditionelle Reinickendorfer Hoffest ausgerichtet. Die Veranstaltung war gut besucht von Alt und Jung und soll – organisiert von CHARLOTTE | Sozial mit Unterstützung Reinickendorfer Ehrenamtlicher – weiterhin jährlich stattfinden.

Im Winter veranstaltete die Charlotte wieder ihre Musikaktionen CHARLOTTE | Im Advent. An fünf Nachmittagen erfreuten „Santa und Frau Holle“, beide 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 Programms zur Stärkung von Großsiedlungen hat sich die Charlotte als starker Partner erneut erfolgreich um Fördermittel beim Bezirksamt Spandau beworben. Unter dem Motto „Mein Mitmach- und Begegnungskiez“ wurden die in 2022 begonnenen nachbarschaftsstärkenden Aktionen fortgesetzt. Die Veröffentlichung einer Informationsbroschüre über die Entstehung und Geschichte Hakenfeldes, die auf den sehr erfolgreichen Entdeckungstouren fußt, erfolgte mit 1.500 Exemplaren im Dezember 2024. Sie wird im Frühjahr 2025 offiziell vorgestellt.


Die seit Oktober 2023 auf dem Wandsdorfer Platz installierte Lichtergalerie, bei der über 50 von Bewohnern gestaltete Lichtkörper den Platz in ein „magisches Licht“

setzen, wurde bis zum 6. Dezember 2024 verlängert. An diesem Tag fand nach jahrelanger Pause endlich wieder der traditionelle CHARLOTTE | Weihnachtsmarkt statt. Gut 400 Gäste genossen das vorweihnachtliche Beisammensein, das von Ehrenamtlichen und Mitarbeitern der Charlotte möglich gemacht wurde.

Zur Aktivierung der Nachbarschaft hat die Charlotte seit einigen Jahren einen Nachbarschaftsfonds eingerichtet. Dieser wurde auch in 2024 wieder für gemeinsame 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 2024 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. Einen Schwerpunkt in 2024 bildeten Beratungen bei Nachbarschaftskonflikten wegen Lärm und aufgrund von (angeblicher) Verwahrlosung sowie die Unterstützung von hilfebedürftigen Mietern, die von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind.

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.



Bericht des Aufsichtsrats





Wirtschaftseinheit 410A (CHARLOTTE | obenauf)

Das Geschäftsjahr 2024 der Charlottenburger Baugenossenschaft wurde weiter durch die Folgen des andauernden Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine beeinflusst. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist wesentlich kriegsfolgenbedingt seit längerem ins Stocken geraten. Herausfordernd bleiben für die Charlottenburger Baugenossenschaft die sich nach wie vor ändernden Anforderungen zur Umsetzung der Energiewende. Insbesondere erfordern die Auswirkungen des zukünftigen Verzichts des Einsatzes fossiler Brennstoffe bei der Wärmeversorgung der Wohnanlagen hohe Investitionen der Genossenschaft. Zwar konnte die Genossenschaft ein Innehalten der extremen Preisentwicklungen bei Instandhaltungs- und Modernisierungskosten verzeichnen, doch verharren die vorgenannten Preise auf einem hohen, in Vorperioden nicht gekannten, Niveau. Zudem haben sich in der Folge der hohen Inflation der Vorjahre viele Waren und Dienstleistungen weiter verteuert.

Im Februar und März 2024 konnte die Genossenschaft erste Wohnungen aus dem 2. Bauabschnitt des Bauvorhabens CHARLOTTE | obenauf in Steglitz an ihre Nutzer übergeben. Die verbleibenden Wohnungen konnten nach Fertigstellung durch Ihre Erstnutzer bis zum Herbst des Jahres bezogen werden. Dabei gehen die letzten Arbeiten an den Außenanlagen und der Fassade planmäßig voran und werden im Frühjahr 2025 abgeschlossen. Die Charlottenburger Baugenossenschaft und die bbg Berliner Baugenossenschaft bauen gemeinsam in Charlottenburg-Nord, in direkter Nachbarschaft, jeweils auf eigenen Grundstücken einen 4-geschossigen Gebäuderiegel mit Dachgarten. Das Vorhaben CHARLOTTE | An der Jungfernhöhe mit 15 Neubauwohnungen und einem nutzbaren Dachgarten mit Gemeinschaftsraum konnte im Oktober und November durch die ersten Nutzer bezogen werden. Die abschließende Fertigstellung von Arbeiten im Dachgarten- und Außenanlagenbereich erfolgt witterungsabhängig zu Beginn des Jahres 2025.



Austausch alter Heizkörper

Einen fortwährenden Schwerpunkt der Beratungen im Aufsichtsrat bildete der erstellte Klima- und Sanierungsfahrplan der Baugenossenschaft. Mit ihm hat die Genossenschaft eine Strategie zur Dekarbonisierung der Charlotte-Bestände auf der Grundlage der Gesetzgebungen und resultierenden Zielstellungen erarbeitet und mit dazu notwendigen Investitionen unterlegt. Die hieraus abgeleiteten Maßnahmen bilden wesentliche Handlungsschwerpunkte der Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsplanungen. In Umsetzung der Dekarbonisierungsziele der Genossenschaft wurden nach dem Abschluss eines Fernwärmeversorgungsvertrages für die Bestände der Baugenossenschaft in Reinickendorf ergänzende Modernisierungsmaßnahmen an Heizanlagen, Fenstern, Kellerdecken, und, wo aufgrund von Denkmalschutzaufgaben möglich, auch an Fassaden geplant und bereits in Teilen begonnen. In Spandau starteten an verschiedenen Objekten Maßnahmen zur energetischen Modernisierung von Heizanlagen.

Die Genossenschaft hat je ein Vertretergespräch als Videokonferenz und als Präsenzveranstaltung im Mai 2024 durchgeführt. Schwerpunkte der Veranstaltungen waren neben der Erörterung des Jahresabschlusses die Vorstellung der Ergebnisse des Workshops mit Vertretern und Ersatzvertretern der Genossenschaft im Februar 2024. Hier hatten die Beteiligten mittels des World-Café-Formats thematisch an Ideen zur Verbesserung von Nachbarschaften und der Wohnungssituation, der Digitalisierung und der Kommunikation gearbeitet. An der am 05.06.2024 durchgeführten Vertreterversammlung nahmen wieder eine Vielzahl von Vertretern teil. Neben Beschlussfassungen zum Jahresabschluss und zur Gewinnverwendung wurden auch die Mitglieder der Satzungskommission neu gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand kamen 2024 in sieben gemeinsamen Sitzungen und einer mehrtägigen Klausurtagung 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. Es wurden wiederholt Entwicklungen bewertet und zugehörige Finanzkennzahlen diskutiert sowie deren Auswirkungen 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. Schwerpunkte der Klausurtagung in Hamburg bildeten der Erfahrungsbericht einer Hamburger Wohnungsgenossenschaft zu der Errichtung eines Nahwärmenetzes zur Wärmeversorgung genossenschaftlicher Wohnungen sowie zum genossenschaftlichen Wohnungsneubau. Zudem haben Aufsichtsrat und Vorstand eine Fortschreibung der Wohnungsvergabegrundsätze der Charlottenburger Baugenossenschaft erörtert und verabschiedet.



Der Aufsichtsrat hat sich zudem zu den auslaufenden Vorstandsverträgen beraten und mit beiden Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft fortführende Verträge geschlossen.

2024 endeten die Aufsichtsratsmandate von Frau Dr. Astrid Baar, Herrn Martin Ernst und Herrn Peter Lobanow. Auf der 117. Ordentlichen Vertreterversammlung wurden Frau Dr. Baar sowie die Herren Ernst und Lobanow durch die Vertreter der Genossenschaft wiedergewählt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wählten in der konstituierenden Sitzung als Vorsitzenden des Aufsichtsrates Herrn Peter Lobanow und als stellvertretende Vorsitzende Frau Michaela Lüdtkke wieder.

Der Aufsichtsrat hat mit den Vorstandsmitgliedern in gemeinsamer Beratung pflicht- und satzungsgemäß über die Prüfung des Jahresabschlusses, den zehnjährigen Wirtschaftsplan, die Überwachung des technischen und kaufmännischen Controllings sowie des Risikomanagements und den Beschluss des Bauhaushaltes beraten und befunden.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über von der Planung abweichende Entwicklungen informiert wie über wesentliche Geschäftsvorfälle, die Finanzierungssituation sowie die Bautätigkeit unterrichtet.

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

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand zuzustimmen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.633.984,08 € 2,0 % Dividende (413.628,60 €) auf die Geschäftsguthaben für 2024 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.220.355,48 € im Geschäftsjahr 2025 in die Ergebnissrücklagen einzustellen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

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

Berlin, den 28.03.2025



Peter Lobanow
Aufsichtsratsvorsitzender

Nahwärme Fernwärme Gas



15



**61,7 % der Gebäude mit Notwendigkeit zu
CO₂-freie Wärme- und Warmwasserverso**

**Heizungsartenverteilung im Portfolio
(Anzahl)**



Fernwärme:	238
Gas:	444
Nahwärme:	38



Kein (besonderer) Handlungs-
Notwendigkeit zur Erneuerung

16



Lagebericht

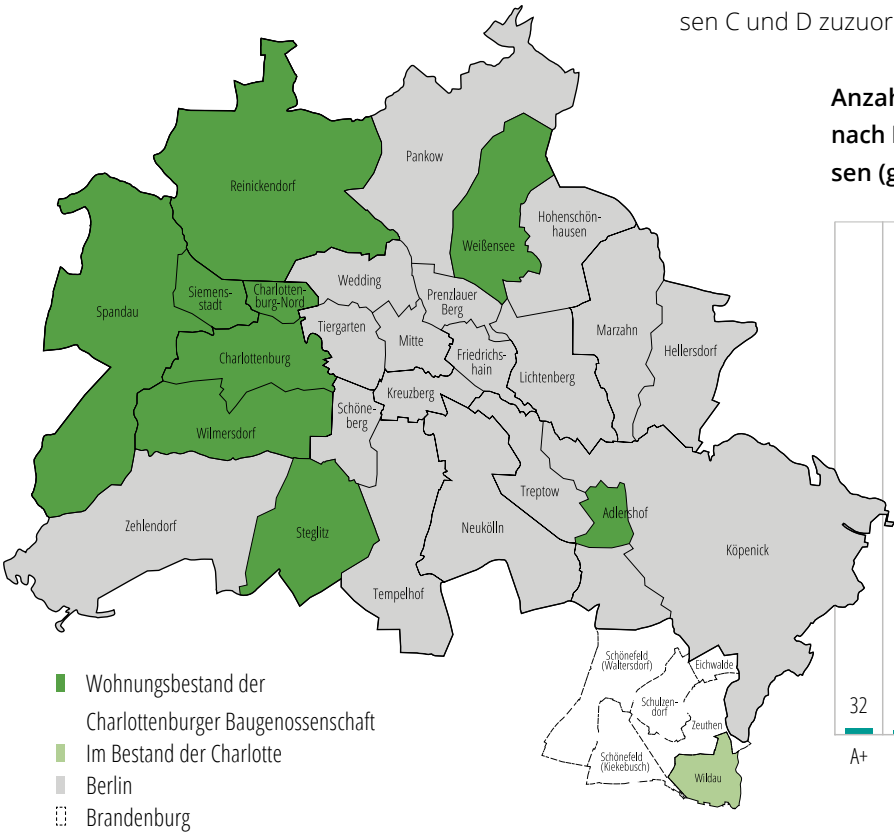
Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

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

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen Wohngebäude und der integrierten Gewerberäume sowie der Stellplätze, Garagen und sonstigen Flächen (487.899,11 m² gesamt). Zum Kern der betrieblichen Tätigkeit gehört auch die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Lage des Wohnungsbestandes der Charlottenburger Baugenossenschaft eG



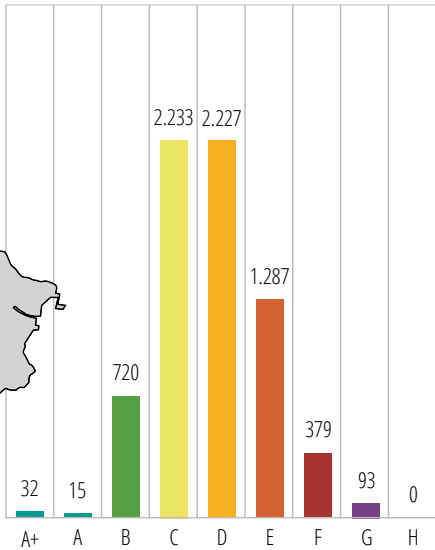
Die Charlottenburger Baugenossenschaft bewirtschaftete am 31.12.2024:

Wohnungen	6.986
Läden und Gewerbeeinheiten	159
Garagen und Stellplätze	1.389
Keller und andere Räume/Flächen	267
Mietergärten	26
Mietobjekte	8.827

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

Nachfolgend ist der gesamte Wohnungsbestand der Charlotte nach den Energieeffizienzklassen dargestellt. Über 60 % des Bestandes sind dabei den mittleren Klassen C und D zuzuordnen.

Anzahl der Wohnungen der Charlotte nach Einteilung in Energieeffizienzklassen (gem. Energieausweisen)



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft 2024 weiterhin herausgefordert

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 %. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 % (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 % (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Jahresvergleich um 3,1 %. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 %, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 % gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Wohnungswirtschaft wächst 2024 moderat

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 % steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 %. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund 4 % entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Prognose 2025: Weiterhin kaum Wachstum

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 bis 0,3 % gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

Berlin: Moderates Wachstum in bewegten Zeiten

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 %. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 % und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 % auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 % und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 %. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Mietwohnungsmarkt: Neubau rückläufig

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin mit -37,6 % genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

Lagebericht

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Unternehmensentwicklung

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr zwei in den Vorjahren begonnene Neubauvorhaben fertiggestellt. Davon konnte ein Vorhaben in Teilen früher als geplant vermietet werden. Die zwei Neubauvorhaben tragen damit zu einem Ausbau von attraktiven Beständen der Genossenschaft bei. Die Genossenschaft verzeichnet, trotz der konjunkturellen Eintrübung im Baubereich, anhaltende Kapazitätsengpässe bei Handwerksbetrieben. Die erhebliche Zunahme der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus Anpassungen der Nutzungsentgelte und der Erstvermietung der fertiggestellten Neubauten. Die Charlottenburger Baugenossenschaft verzeichnete im Berichtszeitraum geringere Aufwendungen für Instandhaltungen. Ursächlich hierfür waren nicht so stark wie erwartete Preissteigerungen bei Instandhaltungs- und Bauleistungen, die sich aber auf einem hohen Niveau stabilisierten. Zudem profitierte die Genossenschaft von im Berichtszeitraum sinkenden Zinssätzen für Finanzierungsmittel. Der daraus resultierende Jahresüberschuss von 5.267.753 € liegt deutlich über der Planerwartung und dem Vorjahresergebnis.

T€	Plan 2024	IST 2024	IST 2023
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.420,6	49.290,4	46.577,7
Instandhaltungsaufwand	9.500,0	9.075,0	9.368,5
Zinsaufwand (ohne Abzinsung)	4.525,5	4.360,3	4.040,7
Liquide Mittel	10.559,3	7.796,9	8.694,6
Jahresüberschuss	3.834,8	5.267,8	3.710,6

Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG bewirtschaftete am 31.12.2024 insgesamt 8.827 Mietobjekte. Die erhebliche Umsatzsteigerung um 2.712,7 T€ beruht auf diversen Begebenheiten, wobei die wesentlichen Einflussfaktoren nachfolgend aufgeführt sind:

- Erstvermietung von 73 fertiggestellten Neubauwohnungen

- Anpassung der Nutzungsgebühren nach BGB
- Anpassung der Stellplatzmieten
- Erhöhungen bei Wiedervermietungen
- Umlage von Modernisierungsvorhaben.

Die Umsatzerlöse stiegen auf insgesamt 49.290,4 T€, dies bedeutet eine Steigerung von 5,8 %. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren, bezogen auf die Wohnfläche am 31.12.2024, erhöhten sich von 5,89 € auf 6,11 € je m²-Wohnfläche. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichten stiegen im Geschäftsjahr 2024 leicht um 56,3 T€ auf 466,1 T€, wesentlich verursacht durch planmäßig gewährte Mietminderungen für Bauvorhaben. Die Kündigungs- bzw. Fluktuationsquote verminderte sich leicht auf 5,02 %. Dementsprechend sank der Leerstand von 66 Wohnungen im Vorjahr auf 58 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2024. Dies entsprach einer Leerstandsquote von 0,83 % nach 0,95 % im Vorjahr.

Laufende Investitionen

Das Bauvolumen im Geschäftsjahr 2024 betrug insgesamt etwa 22,1 Mio. € und lag damit, aufgrund der auslaufenden Neubautätigkeit, planungsgemäß unter dem sehr hohen Vorjahresniveau. Knapp 9,1 Mio. € davon waren dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. Die Aufwendungen lagen damit leicht unter dem Wert von 2023. Etwa 13 Mio. € waren als Zugänge bei den Gebäuden und Außenanlagen, bei den Anlagen im Bau oder als Bauvorbereitungskosten zu erfassen. Die Schaffung von neuem Wohnraum (ca. 37 % der Investitionskosten) und die Modernisierung des Bestandes (ca. 22 %) spielten damit, wie in den vergangenen Jahren, eine große Rolle. Den größten Anteil an den Investitionen umfasste in 2024 allerdings die Instandhaltung des Wohnungsbestandes der Charlotte (ca. 41 %).

Im Bereich der Herrichtungen von Wohnungen zur Wiedervermietung hat die Charlotte geringere Ausgaben (ca. 2,1 Mio. € gegenüber 3,2 Mio. € im Vorjahr) zu verzeichnen. Bei weiterhin steigenden Material- und Lohnpreisen der Handwerkspartner ist dies auf eine ge-

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs



Treppenhaus nach Fensteraustausch in der WIE 520 in Reinickendorf



Neuer Hublift für einen barrierefreien Zugang (WIE 240)

ringere Stückzahl der zu modernisierenden Wohnungen zurückzuführen sowie insbesondere auf eine geringere Zahl an kostenintensiven Badmodernisierungen im Zuge von Wohnungswechseln.

In Spandau wurde zwischen der Wegscheider Straße und dem Hohenzollernring nach hochbauseitigem Abschluss der Modernisierung der „Grünen Häuser“ bzw. der Wirtschaftseinheiten (WIE) 10 bis 70 im Jahr 2023 mit den abschließenden Arbeiten an den Außenanlagen begonnen. Die Erneuerung und Erweiterung der Außenanlagen wird ergänzt um neue barrierefreie Wege sowie Fahrrad-/Müllhäuser. Die Maßnahmen werden im Jahr 2025 abgeschlossen.

In der WIE 220 in Siemensstadt konnte die Erneuerung der Innenhöfe inkl. Erweiterung der Fahrradabstellmöglichkeiten für den letzten der drei Höfe („Gewölbehof“) abgeschlossen werden. Das Konzept hierfür wurde in einer Ideenwerkstatt mit Bewohnern erörtert und fortentwickelt.

Der Ausbau des Glasfasernetzes durch den neuen Vertragspartner Vodafone wurde fortgesetzt. Durch Bauverzögerungen bei Subunternehmern von Vodafone konnten die FTTB (fiber to the building)-Arbeiten im Wesentlichen erst zum Ende des Jahres 2024 abgeschlossen werden. In 2025 werden in einigen wenigen Objekten die vertraglich vereinbarten FTTH (fiber to the home)-Arbeiten fortgesetzt.

Nachdem der Dachgeschoss-Neubau in Steglitz im sogenannten „Offenen Block“ (WIE 410B) in 2023 abgeschlossen werden konnte, wurden die Hochbauarbeiten im sogenannten „Geschlossenen Block“ (WIE 410A) planmäßig fortgesetzt und weitestgehend abgeschlossen. Durch eine von der Genossenschaft beantragte Teilfreigabe des Brandschutzprüfers konnten 20 Wohnungen vorfristig im Februar/März 2024 an die neuen Erstnutzer übergeben werden. Der Bezug der restlichen 38 Wohnungen mit zwei bis sechs Zimmern erfolgte bis September 2024. Die mittlere Bezugsfertigkeit wurde für Juni 2024 festgestellt. Im Jahr 2025

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

werden die Hochbaumaßnahmen schlussgerechnet und die Außenanlagen fertiggestellt. In den Außenanlagen wird die Versickerung des Regenwassers über Rigolen nach dem Schwammstadtprinzip erfolgen.

Die Ergänzungsbebauung, CHARLOTTE | An der Jungfernhöhe, in Charlottenburg-Nord, ein Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Baugenossenschaft eG, wurde in 2024 planmäßig fortgesetzt und fertiggestellt, sodass die Übergabe der 15 neuen Wohnungen im vierten Quartal 2024 erfolgen konnte. Der nutzbare Dachgarten mit Gemeinschaftsküche, der aus dem GrünDach-Plus-Programm des Senats gefördert wurde, wird im Frühjahr 2025 den Nutzern zur Verfügung stehen.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2023 einen Klima- und Sanierungsfahrplans erarbeitet. Dieser bildet die Grundlage für die Prioritätensetzung bei der energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes, die fortlaufend an die technischen, rechtlichen, sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden muss.

Dazu hat die Genossenschaft im Rahmen der Erstellung ihres Klima- und Sanierungsfahrplanes 2023 den Bestand erfasst und erste Maßnahmen geplant, die sich bereits teilweise in der Umsetzung befinden. Für einen Charlotte-Klimapfad, der auch eine CO₂-Reduzierungsstrategie beinhaltet, hat sich die Genossenschaft Ende 2024 zur Zusammenarbeit mit dem Dienstleister ECO₂NOMY entschieden, für die der GdW einen Rahmenvertrag für Mitgliedsunternehmen verhandelt hat. In 2025 wird eine Klima-Roadmap erarbeitet, die eine noch verlässlichere Grundlage für die Modernisierungs- und Dekarbonisierungsstrategie der Charlotte bilden wird. Risiken bzw. Herausforderungen für die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes bilden unter anderem der hohe Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz (über 40 %) sowie die aktuellen Erschwernisse aus der Wärmelieferverordnung, die die Umstellung von gaszentralbeheizten Gebäudebeständen auf die Fernwärme erschweren.

- Auf Basis der Struktur der Wärmeerzeugung rechnet die Genossenschaft mit einer Belastung aus dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz in Höhe von ca. 161 T€ für das kommende Geschäftsjahr.
- Für das Geschäftsjahr 2025 sind Investitionen im Bereich der Wärmedämmung und Heizungsoptimierung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von 7,9 Mio. € vorgesehen.

Priorität bei den Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz räumt die Genossenschaft derzeit dem Austausch von verbleibenden 622 Gasetagenheizungen in Reinickendorf ein. Im Rahmen eines Quartierskonzeptes für Reinickendorf wurde als Ergebnis der Anschluss an das Fernwärmenetz empfohlen und nach Ende 2023 ein Rahmenvertrag zur Wärmelieferung mit der Vattenfall (jetzt BEW GmbH) für einen ersten Teilbereich des Reinickendorfer Bestandes geschlossen. Im Jahr 2024 wurde die Planung zur Umstellung von Gas auf Fernwärme für über 1.000 Wohneinheiten begonnen, sodass erste Vergabeverhandlungen Ende des Geschäftsjahres erfolgreich geführt werden konnten.

Förderanträge wurden beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie bei der Investitionsbank Berlin (IBB) gestellt. Während die IBB-Anträge weiterhin nicht beschieden wurden, sind für alle BAFA-Anträge Zuwendungsbescheide i. H. v. bis zu 8 Mio. € ergangen. Die Höhe der tatsächlich auszahlenden Fördermittel richtet sich dabei nach den abgerechneten Bausummen und kann daher derzeit nicht abschließend benannt werden. Sie dienen der Reduzierung, der auf die Nutzer umzulegenden Modernisierungsaufwendungen.

Parallel zu den Maßnahmen der Gebäudetechnik wurden bauliche Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle in die Wege geleitet. Nach der denkmalrechtlichen Genehmigung für den Austausch der alten Schallschutz-Metallfenster gegen energetisch vorteilhaftere Kunststofffenster der WIE 520, 540 und 560 erfolgte für die erste Wirtschaftseinheit auch die notwendige Milieuschutzgenehmigung. Der anschlie-

ßende Austausch der Fenster in der WIE 520 wurde bis auf wenige Restleistungen abgeschlossen. Die Baukosten lagen unter der ursprünglichen Kostenschätzung, ein Zuwendungsbescheid für Einzelmaßnahmen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude konnte erlangt werden.

Eine weitere Maßnahme aus dem Klima- und Sanierungsfahrplan der Genossenschaft ist die Umstellung von Einrohr- auf Zweirohr-Heizung in den WIE 91 bis 94 in Spandau-Hakenfelde. In dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble wurde 2023 ein neuer Gas-Brennwertkessel eingebaut. Um dessen Effizienz zu steigern und Energieverluste zu minimieren, wurde die Modernisierungsmaßnahme in einem der mit Energieeffizienzklasse F energetisch schlechtesten Gebäude der Charlotte in zwei Bauabschnitten geplant. Durch den Umbau kann je nach individuellem Heizungsverhalten, bis zu 16 % Energie eingespart werden (Berechnung des beauftragten Ingenieurbüros). Der erste Bauabschnitt in den WIE 93, 94 konnte im Geschäftsjahr 2024 planmäßig abgeschlossen werden. Der zweite und letzte Bauabschnitt soll ab April 2025 begonnen werden. Die Umbaumaßnahme im bewohnten Zustand ist für alle Beteiligten herausfordernd und erfordert eine gute genossenschaftliche Kooperation.

Ende 2024 sind 2.953 von 6.986 Wohnungen der Genossenschaft, mithin rund 42 % des Wohnungsbestandes, den Energieeffizienzklassen B und C zugeordnet.

In 2024 hat die Charlottenburger Baugenossenschaft ihren zweiten Nachhaltigkeitsbericht, nach dem Berichtsstandard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), ohne rechtliche Verpflichtung, veröffentlicht. Dieser enthält Aussagen zu allen 20 Kriterien des DNK und ist auf www.charlotte1907.de einsehbar. Auf eine vertiefende Berichterstattung wird an dieser Stelle daher verzichtet.

Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand stellt sich am Stichtag 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:



Fernwärme-Übergabestation

	31.12.2024	31.12.2023
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	65	63
Auszubildende	4	4
Hauswarte	55	56
Regiehandwerker	4	4
	130	129

Tarifanpassungen im Rahmen des Vergütungstarifvertrags erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer zum 01.07.2024 um 5,0 %. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die berufliche Ausbildung zum „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ vier Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt. Für Qualifizierungen von Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 47,7 T€ aufgewendet und damit ca. 21,3 % weniger als im Vorjahr.

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:

	2024		2023		Veränderung
	€	%	€	%	€
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen	292.875.271,72	97,2	287.250.576,05	96,9	5.624.695,67
	292.875.271,72	97,2	287.250.576,05	96,9	5.624.695,67
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	498.603,18	0,2	428.372,70	0,1	70.230,48
Flüssige Mittel	7.796.859,22	2,6	8.694.624,45	3,0	-897.765,23
Rechnungsabgrenzungsposten	66.812,50	0,0	61.521,58	0,0	5.290,92
	8.362.274,90	2,8	9.184.518,73	3,1	-822.243,83
Bilanzvolumen	301.237.546,62	100,0	296.435.094,78	100,0	4.802.451,84
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	95.289.441,00	31,6	89.859.003,44	30,3	5.430.437,56
Pensionsrückstellungen	4.534.702,00	1,5	4.798.510,00	1,6	-263.808,00
Fremdkapital	186.838.277,79	62,1	194.647.490,67	65,7	-7.809.212,88
	286.662.420,79	95,2	289.305.004,11	97,6	-2.642.583,32
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	2.201.122,81	0,7	2.376.636,81	0,8	-175.514,00
Verbindlichkeiten	11.958.124,42	4,0	4.341.788,38	1,5	-7.616.336,04
(eventuelle) Dividende	413.628,60	0,1	404.187,60	0,1	9.441,00
Rechnungsabgrenzungsposten	2.250,00	0,0	7.477,88	0,0	-5.227,88
	14.575.125,83	4,8	7.130.090,67	2,4	7.445.035,16
Bilanzvolumen	301.237.546,62	100,0	296.435.094,78	100,0	4.802.451,84

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 16.814,3 T€ (Vorjahr: 14.885,9 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 17.228,7 T€ (Vorjahr: 16.739,8 T€) verrechnet. Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2024 um 4.802,4 T€ auf 301.237,5 T€ (Vorjahr: 296.435,1 T€) erhöht.

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Das Anlagevermögen beträgt 97,2 % des Bilanzvolumens. Es ist bis auf 6.212,9 Mio. € durch Eigenkapital und der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanziert. Dies auf kurzfristige unbesicherte Darlehen zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2024 zeichnete die Charlottenburger Baugenossenschaft eG erneut Anteile an einem Fonds. Ziel ist es weiteres Fondsguthaben in den nächsten Jahren zu er-

werben, 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 2024 um insgesamt 5.430,5 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	21.321,5	20.745,3	576,2
Gesetzliche Rücklage	2.166,6	2.101,1	65,5
Bauerneuerungsrücklage	65.663,9	61.644,3	4.019,6
Andere Ergebnismrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
Bilanzgewinn	2.634,0	1.855,4	778,6
abzüglich (eventuelle) Dividende	-413,6	-404,2	-9,4
	95.289,4	89.858,9	5.430,50

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen stieg zum Geschäftsjahresende 2024 von 30,3 % auf 31,6 %.

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Der Finanzmittelbestand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG verringerte sich mäßig zum 31.12.2024 um 897,8 T€ auf 7.796,8 T€. 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:

	2024 T€	2023 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	5.267,8	3.710,5
Abschreibungen auf Anlagevermögen	8.108,6	7.598,0
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-263,8	-102,7
Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten	-12,6	-12,5
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich RAP	-82,8	-16,7
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten inkl. PRAP	-563,4	-759,9
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,1	0,0
Tilgungszuschuss	0,0	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.033,8	3.913,7
Ertragsteueraufwand (lt. GuV)	8,6	3,0
Ertragsteuerzahlungen	-2,4	-59,6
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.483,7	14.273,8
Investitionstätigkeit		
Investitionen in immat. Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen	-13.733,2	-22.009,3
Investitionszuschuss	0,0	0,0
Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen	10,1	0,0
Erhaltene Zinsen und Beteiligungserträge	237,5	126,9
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-13.485,6	-21.882,4
Finanzierungstätigkeit		
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	576,2	462,8
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	9.700,0	23.000,0
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-8.980,5	-8.347,9
Sondertilgungen	-511,1	-8.816,7
Änderung Wohnungsbauprämie	-5,0	-5,1
Gezahlte Zinsen	-4.271,3	-4.040,6
Gezahlte Dividenden	-404,2	-391,3
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.895,9	1.861,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-897,8	-5.747,4
Finanzmittelbestand am 01.01.2024	8.694,6	14.442,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2024	7.796,8	8.694,6

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für die Finanzierung von Neubau und Modernisierungen 9,7 Mio. € von Kreditinstituten bereitgestellt. Aufgrund des geringeren Investitionsvolumen wurde ebenfalls die Aufnahme von Fremdmitteln im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 verringert. Bei den aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich um ein langfristiges Annuitätendarlehen und kurzfristige ungesicherte Darlehen, deren Zinssatz sich nach dem Referenzzinssatz Euribor richten. Tilgung und Zinsen sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

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 2024 leicht auf 2,19 % an. Der Anteil der Zinsaufwendungen und des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) ist für die vergangenen fünf Jahre nachfolgend dargestellt:

	2024 %	2023 %	2022 %	2021 %	2020 %
Fremdkapitalzinsen	12,2	12,2	11,3	12,7	13,1
planmäßige Tilgungen	25,9	25,3	24,8	24,7	23,4
Kapitaldienst	38,1	37,5	36,1	37,4	36,5

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



Nachbarschaftsgang im Dachgeschoss-Neubau CHARLOTTE | obenauf

2. Wirtschaftsbericht

2.5 Ertragslage der Genossenschaft

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2024 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.267.752,56 € (Vorjahr: 3.710.551,53 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024		2023		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	49.290.389,34	95,2	46.577.713,64	98,2	2.712.675,70
Bestandsveränderungen	1.928.484,22	3,7	364.998,91	0,8	1.563.485,31
Aktivierete Eigenleistungen	91.131,66	0,2	83.335,74	0,2	7.795,92
Sonstige Erträge	455.809,37	0,9	409.020,18	0,8	46.789,19
Gesamtleistung	51.765.814,59	100,0	47.435.068,47	100,0	4.330.746,12
Betriebskosten und Grundsteuer	14.704.218,83	28,4	12.426.899,13	26,2	2.277.319,70
Instandhaltungsaufwand	9.074.964,79	17,5	9.368.539,28	19,8	-293.574,49
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit	402.357,37	0,8	384.317,16	0,8	18.040,21
Personalaufwendungen	7.886.202,46	15,2	7.531.457,17	15,9	354.745,29
Abschreibungen	8.108.556,88	15,7	7.597.993,33	16,0	510.563,55
Übrige Aufwendungen	2.190.391,92	4,2	2.408.757,66	5,1	-218.365,74
Zinsaufwendungen	4.271.380,17	8,3	4.040.664,74	8,5	230.715,43
	46.638.072,42	90,1	43.758.628,47	92,3	2.879.443,95
Betriebsergebnis	5.127.742,17	9,9	3.676.440,00	7,7	1.451.302,17
Zinsergebnis	148.642,78		37.107,64		111.535,14
Zinserträge komplett	237.528,78		126.926,64		
Zinsaufwand (nur aus Aufzinsung)	-88.886,00		-89.819,00		
Ertragsabhängige Steuern	-8.632,39		-2.996,11		-5.636,28
Jahresergebnis	5.267.752,56		3.710.551,53		1.557.201,03

3. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2025 bis 2034 bestehen langfristige Erfolgs-, Finanz- und Wirtschaftspläne. Es werden durchweg positive Geschäftsergebnisse erwartet.

Die Genossenschaft rechnet mit weiter steigenden Sollmieten durch Vollausswirkungen von Erstvermie-

tungen des Jahres 2024 und geplanten Erhöhungen von Nutzungsgebühren. Ein Ausblick auf die wichtigsten Kennzahlen der folgenden Jahre bietet die folgende Übersicht:

	2025 T€	2026 T€	2027 T€	2028 T€	2029 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	50.866,9	51.792,8	54.282,9	55.457,0	57.063,3
Instandhaltungsaufwand	9.700,0	10.000,0	10.200,0	10.404,0	10.612,1
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	11.122,0	11.850,0	7.150,0	3.250,0	4.200,0
Neubaumaßnahmen und Dachausbau	636,0	100,0	0,0	0,0	0,0
Darlehensaufnahme	18.000,0	10.000,0	6.000,0	0,0	0,0
Zinsaufwand	4.618,0	4.583,5	4.654,8	4.563,3	4.359,6
Liquide Mittel	10.932,4	11.292,7	12.675,0	12.009,9	10.369,3
Jahresüberschuss	3.281,4	3.442,3	3.727,7	3.819,9	4.148,6

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancenbericht

Wohnungen und Mitgliedschaften bei der Charlottenburger Baugenossenschaft sind, aufgrund des nach wie vor angespannten Wohnungsmarktes in Berlin, stark nachgefragt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist mit ihrer Durchschnittsmiete für Wohnraum von 6,11 €/m² nettokalt und gleichzeitig guten und gepflegten Beständen ein angefragter Vermieter. Das Interesse an einer Mitgliedschaft bei der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist ungebrochen hoch. Trotz bestehender Aufnahmebeschränkungen stieg die Zahl der Mitglieder in 2024 um 553 Mitglieder an.

Das Bauvorhaben CHARLOTTE | obenauf in Steglitz konnte in einzelnen Vermietungsabschnitten früher als geplant vermietet werden und trägt im Jahr 2024 vorzeitig zu den Erlösen der Genossenschaft bei. Die Charlottenburger Baugenossenschaft und die bbg Berliner Baugenossenschaft bauen gemeinsam in Charlottenburg-Nord, in direkter Nachbarschaft, jeweils auf eigenen Grundstücken einen 4-geschossigen Gebäuderiegel mit Dachgarten. Das Vorhaben CHARLOTTE | An der Jungfernheide mit 15 Neubauwohnungen und einem nutzbaren Dachgarten mit Gemeinschaftsraum konnte im Oktober und November durch die ersten Nutzer bezogen werden. Im Rahmen der Vermietung zeigte sich die besonders hohe Attraktivität beider Objekte durch hohe Interessentenzahlen, ohne dass die Genossenschaft besondere Anstrengungen bei der Vermarktung ergriffen hat. Die neu errichteten Wohnungen zeichnen sich durch eine hohe Attraktivität und einen barrierearmen Zugang aus und ergänzen so das Bestandsportfolio der Charlotte. Daher finden sich unter den neu Eingezogenen viele langjährige Mitglieder aus Bestandswohnanlagen der Genossenschaft. Der neu geschaffene Gemeinschaftsraum in Steglitz wird sowohl von langjährigen Nutzern als auch von neuhinzugezogenen Mitgliedern genutzt und trägt dauerhaft zur Nachbarschaftsbildung und Attraktivität der Anlage bei. Der in Charlottenburg-Nord entstandene Dachgarten mit Gemeinschaftsraum steht ab Frühjahr 2025 seinen Nutzern zur Verfügung.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat Ende 2023 einen umfassenden Versorgungsvertrag für ihre Wohnanlagen in Reinickendorf mittels Fernwärme mit der BEW GmbH, Berlin, geschlossen. In mehreren Bauabschnitten werden bis Ende des Jahrzehnts die Wohnungsbestände in Reinickendorf an eine „ergrünende“ Fernwärme angeschlossen. Die Charlotte modernisiert korrespondierend mit dem Anschluss an die Fernwärme und in Abstimmung mit den Denkmalschutz- und Milieuschutzbestimmungen die jeweiligen Wirtschaftseinheiten mit einem Maßnahmenmix aus Fassaden- und Kellerdeckendämmungen, Fenstererneuerungen und ergänzenden Heizungsarbeiten. Gegebenenfalls vorhandene Gas-Etagenheizungen werden dabei durch moderne, fernwärmeversorgte Wohnungsstationen ersetzt.

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

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

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

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 bestehenden Verträge mit den Versorgern der Genossenschaft werden regelmäßig überprüft und rechtzeitig zum Ende von Laufzeiten nach Marktabfragen durch Neuverträge ersetzt. Rd. 40 % der Wärmeversorgung der Wohnungen der Charlotte erfolgen gegenwärtig mittels Fernwärme. Hier bestehen langfristige Rahmenverträge mit verschiedenen Versorgern. Doch unterliegen diese Verträge Preisgleitklauseln nach den Allgemeinen Vertragsbedingungen für Fernwärme. Aus diesen besteht ein quartalsweises Preisänderungsrisiko auf der Grundlage entsprechender Preisindizes. Rund 60 % der Wohnungen der Genossenschaft werden mittels Erdgas beheizt. Der bestehende Gas-Versorgungsvertrag endet am 31.12.2025. Hier konnte die Charlottenburger Baugenossenschaft bereits Anschlussverträge abschließen. Insgesamt werden sich die Kosten des Erdgasbezugs deutlich gegenüber den gegenwärtig zu zahlenden Entgelten verringern.

Die Preiserhöhungen bei Fernwärme und Erdgas haben auch im Jahr 2024 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.

Die Genossenschaft erwartet aufgrund des nunmehr stabileren Marktumfeldes keine weiteren Preissprünge wie in der Vergangenheit.

Vermietungsrisiken und sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter

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

Den Risiken aus steigenden Rückständen von Nutzungsgebühren, insbesondere aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise sowie eines inflationsbedingten Anstiegs der allgemeinen Lebenshaltungskosten, begegnet die Genossenschaft mit einer vorausschauenden Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen und einer Ausweitung der schon bestehenden Mietschuldenberatung.

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

Zinsrisiken

Die erheblich gestiegenen Zinsen für langfristige Immobilienkredite hat die Genossenschaft hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen bei Prolongationen und geplanten Neuaufnahmen analysiert und in Planungsrechnungen berücksichtigt. Bei laufenden Neubau- und Modernisierungsvorhaben wird zudem unablässig 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. Im Jahr 2024 hat die Genossenschaft zudem

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

variable Finanzierungsmöglichkeiten auf Euribor-Basis genutzt, um von erwarteten Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank bei Darlehen mit langfristig gebundenen Zinssätzen zu profitieren.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern hat sich im Geschäftsjahr durch Umfinanzierungen oder Neuaufnahmen in einem Markt mit gestiegenen Zinssätzen auf 2,19 % erhöht.

Bau- und Instandhaltungsrisiken



Die Folgen des Ukraine-Kriegs und der gestiegenen Inflation haben in den vergangenen Monaten zu deutlichen Preissteigerungen bei Bau- und Instandhaltungsleistungen geführt. Die Genossenschaft hat im Rahmen ihrer Prognosen sogenannte Zweitrundeneffekte bei Material- und Lohnkosten erwartet und diesen mit Anpassungen bei der Aufstellung der Instandhaltungsplanung und Bauplanung Rechnung getragen. Die Auswirkungen der gegenwärtig konjunkturellen Eintrübung in Deutschland haben jedoch, insbesondere im Bau-

bereich, zu Beschäftigungs- und Auftragsrückgängen geführt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft profitiert gegenwärtig von besseren Verfügbarkeiten von Baumaterialien und Handwerksleistungen. Die aus der Risikovorsorge resultierenden Budgeterhöhungen des Vorjahrs konnten daher leicht zurückgenommen werden. Weiter werden regelmäßig alle Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten geprüft und in Bezug auf Optimierungspotenziale untersucht.

Gesetzliche Anforderungen zur Einsparung von CO₂ und zur Reduzierung von Primärenergieverbräuchen

Durch steigende gesetzliche Anforderungen zum Klimaschutz ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Unternehmenstätigkeit der Charlottenburger Baugenossenschaft. Im Hinblick auf die energetischen Auflagen hat die Charlotte in der Vergangenheit bereits eine Klima- und Sanierungsstrategie erarbeitet. Diese ist Bestandteil der Kurz-, Mittel- und Langfristplanung der Genossenschaft und wird jeweils in Bezug auf sich ändernde Gesetzeslagen angepasst und fortgeschrieben. Zu nennen sind speziell die geplanten Steigerungen der CO₂-Steuer, das Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Beheizung und der daraus resultierende Ersatz von Gaseinzel- oder Gaszentralheizungen.

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.

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

Im Jahr 2024 hat sich die Genossenschaft nach einem Auswahlverfahren für Wodis-Yuneo als Nachfolgelösung von Wodis-Sigma entschieden und ein Migrationsprojekt gestartet. Im Jahr 2025 soll Wodis-Yuneo in der Betriebsform einer Cloud-Service-Lösung produktiv eingesetzt werden. Zudem löst die Genossenschaft Microsoft-Lösungen rechtzeitig vor Ende von Wartungszusagen durch M365-Lösungen ab.

Personalrisiken

Steigende regulatorische Anforderungen erfordern Zuwächse an gut ausgebildeten und nachhaltig qualifizierten Mitarbeitern. Aufgrund der demografischen Entwicklung stehen gleichzeitig weniger Menschen dem Arbeitsmarkt zur Verfügung. Risiken bestehen für die Genossenschaft aus verlängerten Zeiten bis zur Besetzung von offenen Stellen und damit einhergehenden Auswirkungen. Die Charlotte ist bestrebt, diesen Risiken durch die fortlaufende Qualifikation von Mitarbeitern als auch durch die Förderung von in- und externen Weiterbildungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Zudem arbeitet die Genossenschaft kontinuierlich an Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität.

Andere Risiken

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

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

Ende September 2021 hat die Volksabstimmung zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin die erforderliche Mehrheit erhalten. Lt. Beschluss text

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 Trägerchaft 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 essenziell 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 bei 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 Miss-



CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht



sachtung zur Auflösung der Genossenschaft und zur Haftung ihrer Mitglieder führt. Insoweit darf sich der Vergesellschaftungsgesetzgeber auf die Funktionsfähigkeit des geltenden Genossenschaftsrechts verlassen.“

Quelle: Abschlussbericht der Kommission zum Volksentscheid Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen, Seite 82/83

Letztlich bieten die vorgenannten Ausführungen noch keine Rechtssicherheit, mindern jedoch zunächst das Risiko der Betroffenheit. Die Charlottenburger Baugenossenschaft sowie der Verband der Brandenburgischen Wohnungsunternehmen halten das Begehren weiterhin für verfassungswidrig und darüber hinaus eine Enteignung, auch der Charlottenburger Baugenossenschaft, für eher unwahrscheinlich. Endgültige Rechtssicherheit kann aber erst nach einem Verzicht der Landesregierung auf die Umsetzung des Volksentscheids entstehen oder ggfs. nach höchstrichterlichen Entscheidungen geschaffen werden.

Andere Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Finanzlage der Genossenschaft haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Insgesamt ist die Charlotte wirtschaftlich sehr stabil, die bestehenden Risiken werden beobachtet und stellen keine Existenzgefährdung für die Charlotte dar. Auch in den nächsten Jahren wird von einer weiterhin positiven Entwicklung der Genossenschaft ausgegangen.

Charlottenburg, 28.03.2025

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND


Rödiger


Enzesberger



Jahresabschluss 2024



Bilanz zum 2024

Aktiva in €	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	144,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	281.851.827,18	247.047.523,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.221.562,64	1.221.562,64
3. Technische Anlagen und Maschinen	111.769,00	117.431,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	513.402,00	520.778,00
5. Anlagen im Bau	4.895.109,07	35.701.980,46
6. Bauvorbereitungskosten	1.067.425,07	33.277,31
7. Geleistete Anzahlungen	16.785,91	16.785,91
III. Finanzanlagen	3.197.390,85	2.591.092,85
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	16.814.337,39	14.885.853,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	200.059,51	250.985,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	298.543,67	177.387,70
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.796.859,22	8.694.624,45
C. Rechnungsabgrenzungsposten	66.812,50	61.521,58
Bilanzsumme	318.051.884,01	311.320.947,95

Passiva in €	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	307.230,00	257.180,00
2. der verbleibenden Mitglieder	21.321.545,80	20.745.340,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 (Vorjahr) (3.850,00)	36.960,00 21.665.735,80	8.470,00
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 65.474,58 (Vorjahr) (47.282,00)	2.166.573,58	2.101.099,00
2. Bauerneneruerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt 2.568.401,70 (Vorjahr) (1.807.993,76)	65.663.924,84	61.644.280,97
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.917.041,30 71.747.539,72	3.917.041,30
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	107,80	154,00
2. Jahresüberschuss	5.267.752,56	3.710.551,53
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.633.876,28 2.633.984,08	-1.855.275,76
Eigenkapital insgesamt	96.047.259,60	90.528.841,04
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	4.534.702,00	4.798.510,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.201.122,81 6.735.824,81	2.376.636,81
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	111.030.478,82	107.997.648,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	83.754.284,66	86.567.770,01
3. Erhaltene Anzahlungen	17.228.688,66	16.739.769,67
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	2.982.337,15	2.010.184,41
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	911.607,73	561.789,59
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	2.070.729,42	1.448.394,82
5. Sonstige Verbindlichkeiten	270.760,31 215.266.549,60	294.110,10
davon aus Steuern 9.305,06 (Vorjahr) (10.060,89)		
davon im Rahmen der soz. Sicherheit 1.767,15 (Vorjahr) (0,00)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.250,00	7.477,88
Bilanzsumme	318.051.884,01	311.320.947,95

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	49.290.389,34	46.577.713,64
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	1.928.484,22	364.998,91
3. Aktivierte Eigenleistungen	91.131,66	83.335,74
4. Sonstige betriebliche Erträge	455.809,37	409.020,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	22.622.971,41	20.650.434,12
6. Rohergebnis	29.142.843,18	26.784.634,35
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.404.176,09	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	1.482.026,37	7.531.457,17
(Vorjahr)	191.577,10 (403.836,17)	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.108.556,88	7.597.993,33
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.189.706,83	2.408.071,91
10. Erträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	69.286,48	48.375,56
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	168.242,30	78.551,08
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	4.360.266,17	4.130.483,74
(Vorjahr)	88.886,00 (89.819,00)	
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	8.632,39	2.996,11
14. Ergebnis nach Steuern	6.827.007,23	5.240.558,73
15. Sonstige Steuern	1.559.254,67	1.530.007,20
16. Jahresüberschuss	5.267.752,56	3.710.551,53
17. a) Gewinnvortrag	107,80	154,00
b) Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	2.633.876,28	1.855.275,76
18. Bilanzgewinn	2.633.984,08	1.855.429,77



Anhang zum Jahresabschluss 2024

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, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Infolgedessen kam es zu einer Neugliederung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2023 wurden unverändert übernommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 6 Jahren abgeschrieben.

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Nutzungsdauer der **Wohnbauten** wurde auf 50 Jahre festgelegt. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Wohngebäude erfolgt durch

die Nachaktivierung ebenfalls mit 2 % jährlich. Die **Geschäftsbauten** 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 91.131,66 € enthalten; diese enthalten ausschließlich die direkt zurechenbaren Personalkosten für die Projektsteuerung bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellkosten einbezogen.

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

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

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

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

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

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 4.534.702,00 € 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 31.12.2024 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 1,90 % 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: 1,96 %) ergibt sich bei den Pensionen eine um 22.896,00 € geringere Rückstellung.

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 Geschäftsjahrs 2024 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen mit 16.814.337,39 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 2.201.122,81 € setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für Betriebskosten	1.019.380,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und offene Rechnungen	847.000,00
Rückstellung für Personal	181.200,00
Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	66.000,00
Rückstellung für Verwaltungskosten	87.542,81
Gesamt	2.201.122,81

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

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

Jahresabschluss 2024

Anhang zum Jahresabschluss 2024

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 150.342,61 € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten mit 156.850,86 € Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen.

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

E. Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor:

	€
Der Bilanzgewinn in Höhe von ist wie folgt zu verwenden:	2.633.984,08
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,00%:	413.628,60
Einstellung in die Ergebnismrücklagen im Geschäftsjahr 2025:	2.220.355,48

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 554.578,49 €.

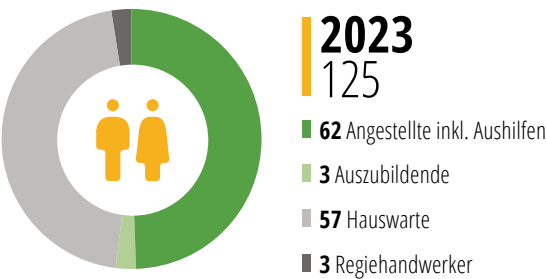
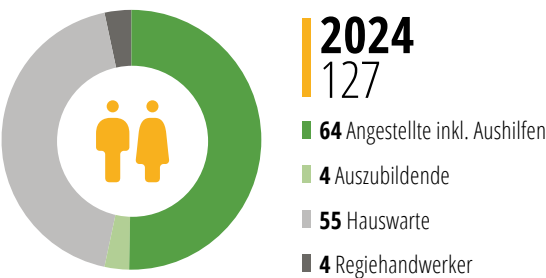
2. Mitgliederentwicklung

Stand am 01.01.2024	15.654
Zugänge	849
Abgänge	296
- durch Kündigung	85
- durch Tod mir Erbübernahme	176
- durch Übertragung	19
- durch Ausschluss	16
Stand 31.12.2024	16.207

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2024 um 576.205,80 € auf 21.321.545,80 € erhöht.

3. Mitarbeiter der Genossenschaft

2024 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 127 Mitarbeiter beschäftigt:



4. Mitglieder des Vorstands

Vorstand	seit
Dirk Enzesberger	01.07.2016
Carsten-Michael Röding	01.01.2017

5. Mitglieder des Aufsichtsrats

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

6. Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Anlagen

Anlagenspiegel
Forderungsspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Charlottenburg, 28.03.2025

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND



Röding



Enzesberger

Jahresabschluss 2024

Anhang zum Jahresabschluss 2024

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	540.892,22	0,00	0,00	0,00	540.892,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	407.415.989,71	792.509,16	23.675,68	41.959.235,26	450.144.058,45
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00	370.188,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche ohne Bauten	1.221.562,64	0,00	0,00	0,00	1.221.562,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	169.568,99	9.446,93	0,00	0,00	179.015,92
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.848.468,19	138.486,83	60.414,06	0,00	1.926.540,96
6. Anlagen im Bau	35.701.980,46	11.152.363,87	0,00	-41.959.235,26	4.895.109,07
7. Bauvorbereitungskosten	50.055,17	1.034.147,76	0,00	0,00	1.084.202,93
8. Geleistete Anzahlungen	16.785,91	0,00	0,00	0,00	16.785,91
Summe II.	446.794.599,23	13.126.954,55	84.089,74	0,00	459.837.464,04
III. Finanzanlagen	2.591.092,85	606.298,00	0,00	0,00	3.197.390,85
Anlagevermögen insgesamt	449.926.584,30	13.733.252,55	84.089,74	0,00	463.575.747,11

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2024 €	im Geschäftsjahr €	Abgänge €	31.12.2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
540.748,22	144,00	0,00	540.892,22	0,00	144,00
160.368.465,83	7.947.441,12	23.675,68	168.292.231,27	281.851.827,18	247.047.523,88
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
52.137,99	15.108,93	0,00	67.246,92	111.769,00	117.431,00
1.327.690,19	145.862,83	60.414,06	1.413.138,96	513.402,00	520.778,00
0,00	0,00	0,00	0,00	4.895.109,07	35.701.980,46
16.777,86	0,00	0,00	16.777,86	1.067.425,07	33.277,31
0,00	0,00	0,00	0,00	16.785,91	16.785,91
162.135.260,03	8.108.412,88	84.089,74	170.159.583,17	289.677.880,87	284.659.339,20
0,00	0,00	0,00	0,00	3.197.390,85	2.591.092,85
162.676.008,25	8.108.556,88	84.089,74	170.700.475,39	292.875.271,72	287.250.576,05



Jahresabschluss 2024

Anhang zum Jahresabschluss 2024

Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel

Forderungsspiegel per 31.12.2024

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	200.059,51 (250.985,00)	189.979,00 (239.788,97)	5.589,18 (9.154,70)	4.491,33 (2.041,33)
Sonstige Vermögensgegenstände	298.543,67 (177.387,70)	298.543,67 (177.387,70)		
Gesamtbetrag	498.603,18 (428.372,70)	488.522,67 (417.176,67)	5.589,18 (9.154,70)	4.491,33 (2.041,33)

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2024

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	111.030.478,82 (107.997.648,03)	12.015.474,12 (6.808.116,68)	22.789.410,82 (23.227.540,93)	76.225.593,88 (77.961.990,42)	111.030.478,82 (107.997.648,03)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	83.754.284,66 (86.567.770,01)	2.753.744,67 (2.800.890,35)	11.480.630,04 (11.267.616,94)	69.519.909,95 (72.499.262,72)	83.754.284,66 (86.567.770,01)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	17.228.688,66 (16.739.769,67)	17.228.688,66 (16.739.769,67)				
aus Lieferungen und Leistungen	2.982.337,15 (2.010.184,41)	2.982.337,15 (2.010.184,41)				
a) aus Vermietung	911.607,73 (561.789,59)	911.607,73 (561.789,59)				
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.070.729,42 (1.448.394,82)	2.070.729,42 (1.448.394,82)				
Sonstige Verbindlichkeiten	270.760,31 (294.110,10)	76.298,51 (94.675,45)		194.461,80 (199.434,65)		
Gesamtbetrag	215.266.549,60 (213.609.482,22)	35.056.543,11 (28.453.636,56)	34.270.040,86 (34.495.157,87)	145.939.965,63 (150.660.687,79)	194.784.763,48 (194.565.418,04)	

*GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreswerte in Klammern

Übersicht der Wohnanlagen

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Spandau Hakenfelde

WIE 10

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

WIE 20

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

WIE 30

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

WIE 40

Hohenzollernring 98, a, b, 99

WIE 50

Hohenzollernring 96, 97, a, b

WIE 60

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

WIE 70

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

WIE 80

Reußstr. 3, 5, 7
Streitstr. 63a-73

WIE 91

Wegscheider Str. 27-32

WIE 92

Wansdorfer Platz 4, 5
Wansdorfer Steig 12-15

WIE 93

Wansdorfer Platz 6-13

WIE 94

Schwendyweg 1, 3, 5, 7, 9

WIE 100

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

WIE 101

Wegscheider Str. 19-26

WIE 110

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

WIE 120

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

WIE 130

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

WIE 140

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

WIE 150

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

WIE 160

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

WIE 170

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

WIE 181

Cautiusstr. 38, 40
Schwendyweg 48

WIE 182

Michelstadter Weg 47

WIE 183

Cautiusstr. 42, 44
Michelstadter Weg 49, 40

WIE 190

Schwendyweg 15-27 unger.

WIE 191

Cautiusstr. 36
Schwendyweg 31-47 unger.

WIE 192

Kornburger Weg 38

WIE 200

Michelstadter Weg 50

WIE 201

Cautiusstr. 47
Michelstadter Weg 54-60 ger.

WIE 202

Cautiusstr. 46, 48, a, b

WIE 203

Michelstadter Weg 46, 48

WIE 204

Streitstr. 60

WIE 206

Cautiusstr. 17

Spandau Falkenhagener Feld

WIE 205

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

WIE 207

Freudenberger Weg 9, 11, 11a-c

Spandau Wilhelmstadt

WIE 208

Weißburger Str. 57 a-c

Siemensstadt

WIE 210

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

WIE 220

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

Charlottenburg-Nord

WIE 231

Halemweg 35-41 unger.

WIE 232

Halemweg 43

WIE 233

Heckerdamm 265-267c unger.

WIE 240

Halemweg 27-33 unger.
Toeplerstr. 2

WIE 241

Halemweg 33a

Charlottenburg

WIE 301

Eosanderstr. 4

WIE 302

Brauhofstr. 4, a

WIE 310

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

WIE 311

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

WIE 330

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

WIE 340

Dresselstr. 1
Riehlstr. 4-6, 6a

WIE 341

Kaiserdamm 97

WIE 350

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

WIE 360

Kohlrauschstr. 7

WIE 370

Haubachstr. 41, 43

Wilmersdorf

WIE 400

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

Steglitz

WIE 410

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

Reinickendorf

WIE 510

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

WIE 520

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

WIE 531

Scharnweberstr. 45-48, 48a

WIE 540

Engelmannweg 74-86
Zobeltitzstr. 45

WIE 550

Am Doggelhof 1
Engelmannweg 6-11
Zobeltitzstr. 43

WIE 551

Am Doggelhof 2
Engelmannweg 1-5

WIE 560

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

WIE 570

Engelmannweg 12-22
Zobeltitzstr. 42

WIE 580

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

WIE 590

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

WIE 600

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

WIE 610

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

WIE 620

Zobeltitzstr. 38, 40, 40c, 41g

WIE 621

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

WIE 622

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

WIE 630

Zobeltitzstr. 40 d, e, f

WIE 640

Auguste-Viktoria-Allee 79, 80

Weißensee

WIE 701

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

WIE 702

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

WIE 703

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

WIE 704

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

Adlershof

WIE 801

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

CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT

Herausgeber

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1
14057 Berlin

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

Druck

PIREG Druckcenter Berlin GmbH | www.pierreg.de

Gestaltung/Satz

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

Bildnachweise

Titel, Seiten 6, 10/11, 14, 18/19, 22, 29 (2), 31, 35, 42, 43, 44/45, 49, 56 [Tina Merkau]

Seiten 8, 9 (1), 13, 15 [Michael Krebs]

Seiten 9 (1) [Hasan Gülbol]

Seiten 12 [Privat]

Seite 16 [Susanne Babst]

Seite 21, 24/25 [Carsten-Michael Röding]

Seite 40 [Grohe]

Hinweis

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