



Geschäftsbericht

2019

Titelfoto:
Neubauvorhaben CHARLOTTE | Am Spektepark,
Gerüstbaufirma Köhle für uns im Einsatz

Geschäftsbericht

2019

CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT 

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1, 14057 Berlin

Tel.: (030) 32 00 02-0

Fax: (030) 321 41 86

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

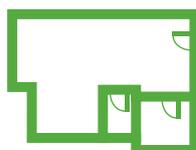
in Mio. €



2019	253,3
■ 2018	219,6
■ 2017	213,5
■ 2016	214,1
■ 2015	204,0

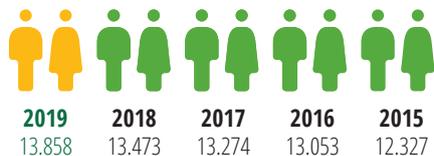
Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



2019	8.429	davon 6.667 Wohneinheiten
2018	8.342	
2017	8.324	
2016	8.297	
2015	8.015	

Mitglieder



Geschäftsguthaben

in Mio. €



2019	18,6
2018	18,0
2017	17,7
2016	17,4
2015	16,6

Rücklagen

in Mio. €



2019	49,7
■ 2018	46,3
■ 2017	42,7
■ 2016	40,8
■ 2015	36,5

Umsätze aus der Hausbewirtschaftung

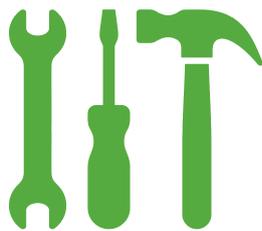
in Mio. €



2019	41,3
2018	40,6
2017	40,4
2016	39,1
2015	37,1

Bau- und Instandhaltungsleistungen

in Mio. €



2019	33,6
2018	19,8
2017	12,1
2016	17,7
2015	37,8

Jahresüberschuss

in Mio. €



2019	4,17
2018	3,36
2017	3,79
2016	4,63
2015	3,24

Bruttodividende

in %



2019	2,0*
2018	2,0
2017	2,0
2016	2,0
2015	2,0

* Im Jahresabschluss erfasst, Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung ausstehend.

Mitarbeiter

im Durchschnitt



2019	125
2018	126
2017	127
2016	125
2015	128

Mitgliedschaften

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

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



Übersicht Charlottenburger Baugenossenschaft eG	4
Inhaltsverzeichnis	7
Homestory Sieben auf einen Streich	8
Bericht des Aufsichtsrats	12
Lagebericht	16
1. Grundlagen des Unternehmens	18
2. Wirtschaftsbericht	19
2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs	19
- Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	19
- Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	20
- Laufende Investitionen	20
- Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	24
- Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	24
- Umweltschutz und Nachhaltigkeit	24
- Risikomanagement	26
2.2 Vermögenslage	28
2.3 Finanzlage	30
2.4 Ertragslage	31
3. Prognosebericht	33
4. Chancen- und Risikobericht	34
4.1 Chancenbericht	34
4.2 Risikobericht	36
- Finanzrisiken	36
- Markt- und Bewirtschaftungsrisiken	37
- Bau- und Instandhaltungsrisiken	38
- Andere Risiken	38
Jahresabschluss 2019	40
Bilanz zum 31.12.2019	42
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	44
Anhang zum Jahresabschluss 2019	45
Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2019	54
Informationen zum Jahresabschluss 2019	56
Genossenschaftsarbeit	58
Soziale und kulturelle Angebote	60
Impressum, Bildnachweise	62



Homestory

Sieben auf einen Streich

Zwischen 20 und 27 Jahre alt, 1,70 m bis 1,95 m groß, dunkles Haar, mittlere Statur. Was sich zunächst wie ein Steckbrief liest, sind jedoch die harten Fakten über unsere derzeit sieben Auszubildenden zur/zum Immobilienkauffrau/-mann. So viele wie noch nie in der über

hundertjährigen Geschichte der Charlotte. Das zeigt, welchen Stellenwert der eigene Nachwuchs bei uns hat. Der Beginn einer Ausbildung bedeutet für junge Menschen bekanntlich den Start in einen neuen Lebensabschnitt. Neue Umgebung, neue Aufgaben, neue



Hollywood lässt grüßen: Die orangefarbenen Kacheln und die zylindrischen Deckenlampen unweit der Charlotte-Zentrale sind zu einem Markenzeichen geworden und DAS Filmmotiv in Berlin – also warum nicht auch für unsere Azubis. Von links nach rechts: Florian Kiske, Marie Liebing, Joana Hinzmann, Ió Neumann, Fiona Stenger, Christian Hartig, Dominik Merten

Menschen, mit denen man täglich zu tun hat. Erinnern Sie sich vielleicht noch an Ihren ersten Tag Ihrer Ausbildung? Auch für die Ausbilder bei der Charlotte beginnt jedes Jahr ein spannendes Kapitel auf dem Weg, junge Menschen ins Berufsleben zu begleiten. Doch auch die

Auszubildenden bieten uns einen Mehrwert – sie sind unsere Botschafter von morgen und tragen den genossenschaftlichen Gedanken in die Zukunft.



Unsere Auszubildenden Marie Liebing und Ió Neumann bei der Ausbildungsmesse

Für die allermeisten gab es den ersten genossenschaftlichen Kontakt auf der Karrieremesse Stuzubi gleich gegenüber in den Messehallen. Umgeben von den großen städtischen und kommerziellen Immobilienanbietern ragte offenbar ein Infostand derart positiv heraus, dass er zum Verweilen einlud. Inzwischen haben viele von ihnen selbst schon einmal den Stand der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin betreut und bei den Vorzügen einer Genossenschaft herrscht ebenso große Einigkeit. „Der soziale Aspekt und das Miteinander werden hier besonders großgeschrieben“, meint beispielsweise Christian Hartig, der auf das dritte Lehrjahr zusteuert. Auch Joana Hinzmann, im selben Lehrjahr, ergänzt freimütig: „Die Arbeit bei einer Genossenschaft ist sehr vielseitig und bestimmt auch zukunftsicher.“

Mit dem Thema Zukunft hatte die 21-Jährige auch im wörtlichen Sinne schon Berührung. Zu ihrer bislang nachhaltigsten Erfahrung zählt zweifellos ihre Beteiligung am BBU-Zukunftsaward 2020. Die Charlotte gewann mit einem innovativen und klimafreundlichen Projekt den dritten Platz und sie durfte vor versammel-

ter Spitze der berlin-brandenburgischen Wohnungswirtschaft auf der Bühne den Preis entgegennehmen. Das empfand sie als echte Wertschätzung. Das Foto von der Preisverleihung ziert noch heute ihren Schreibtisch.

Auf genossenschaftliches Miteinander zielt auch ein anderes aktuelles Projekt, das von den Charlotte-Lehrlingen mit großem Einsatz umgesetzt wird: der Nachbarschaftsbeutel. Er wird mit einer Kaffeetasse, Zollstock, Brotbackmischung, Salzstreuer und einem Einkaufsbeutel für Obst und Gemüse bestückt und bei jedem Einzug vom zuständigen Hauswart überreicht. Schon früher konnte sich der Nachwuchs mit eigenen Projekten im Arbeitsalltag einen guten Ruf verdienen, so war beispielsweise das „Papierlose Büro“ einmal ein Vorreiter der heutigen Digitalisierungswelle. Einige Zeit später durfte sich Florian Kiske (2. Lehrjahr) als Compagnon vom Spandauer Kunstlehrer Bernd Kliche mit einem großen Wandgemälde an der Fassade eines großen Wohn- und Geschäftsgebäudes verewigen.

Unter großem Prüfungsstress standen bzw. stehen aktuell Fiona Stenger und Dominik Merten. Beide eint auf



Unsere Auszubildenden Christian Hartig, Florian Kiske und Fiona Stenger fleißig beim Zusammenstellen der Nachbarschaftsbeutel

der Zielgeraden nicht nur die nervliche Belastung vor den Prüfungen (die bedingt durch Corona mehrfach verschoben wurden), sondern auch der Bezug zum Immobiliengeschäft bzw. zum genossenschaftlichen Leben. Während Frau Stengers Mutter erfolgreich im Immobilienvertrieb tätig ist, schnupperte Herr Merten als Mitglied von Kindesbeinen an Genossenschaftsluft. Und bereits im zarten Alter von 23 Jahren wurde er zum Vertreter gewählt. Jetzt verstärkt er fürs Erste das Neubauteam, das sich fortan gesondert um die Vermarktung der einzelnen Bauvorhaben kümmert. Das bereitet dem heute 27-jährigen auch deshalb besonders viel Spaß, weil ihn schon während der Lehrzeit das Ganzheitliche („von der Baugrube bis zur Vermietung“) sehr interessiert hat. Frau Stenger wird nach Abschluss ihrer Lehrzeit zunächst die Hausverwaltung als Springerin unterstützen.

Noch mehr Parallelen weisen die beiden gleichaltrigen Kolleginnen im ersten Jahr auf. Sowohl Frau Neumann als auch Frau Liebing haben in Potsdam Jura studiert und sind dann durch eine Praktikumsstelle zur Charlotte gekommen. Dabei sind sie durch ihr großes Engage-

ment aufgefallen. Und ehe sie sich's versehen hatten, sind aus zwei studentischen Aushilfen zwei Auszubildende geworden.

Auch äußerlich ähneln sie sich sehr, viele halten sie für Schwestern. Beide haben während ihrer Studienzeit auch öfter am Empfang in der Zentrale ausgeholfen. Von diesen ersten Erfahrungen im Kundenkontakt zehren sie noch heute: „Egal, wie unfreundlich ein Telefonat auch mal begann, es endete immer mit einem Lächeln“, erzählt Frau Liebing fast schon in asiatischer Manier. Beide verbindet auch eine besondere Leidenschaft, die sich aus ihrer juristischen Vorbildung ergibt. Zum einen reizt sie aus juristischer Sicht die Thematik rund um den Mietendeckel, zum anderen finden sie die Fälle von Verstorbenen faszinierend, von der reinen wohnungswirtschaftlichen Abwicklung bis gegebenenfalls zur Tatortreinigung. Da passt es ganz gut, dass in der Charlotte-Zentrale vor Jahren eine Tatort-Folge gedreht wurde ...



Modernisierter Hof in der Kollatzstraße (WIE 310)



Bericht des Aufsichtsrats



Geschäftsstelle der Charlotte in der Dresselstraße 1

Das Geschäftsjahr 2019 stand im Zeichen von mehreren, die Genossenschaft besonders bewegenden Themen. Im April des Jahres 2019 wurde mit der Versendung der Wahlankündigung für die Neuwahl der Vertreter zur Vertreterversammlung begonnen. Die Wahl fand planmäßig Ende des Jahres mit der Feststellung des Wahlergebnisses durch den Wahlvorstand ihren Abschluss. Im Mai konnte der Spatenstich für das Neubauvorhaben CHARLOTTE | Am Spektepark feierlich begangen werden. Auch standen die weiteren laufenden großen Modernisierungsvorhaben der Genossenschaft im Fokus des Aufsichtsrats. Ab Juni 2019 informierte sich der Aufsichtsrat regelmäßig über das Gesetzgebungsverfahren zum Berliner Mietendeckel und dessen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft.

Aufsichtsrat und Vorstand kamen 2019 zu neun gemeinsamen Sitzungen zusammen. Dabei befassten sich

Aufsichtsrat und Vorstand mit der laufenden Vermietungs- und Mitgliederentwicklung der Genossenschaft sowie fortlaufend mit Planungen und Sachständen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben. Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen zudem mit Rechtsgutachten und Stellungnahmen zu dem Anliegen des Volksbegehrens zur Enteignung von großen Immobilienunternehmen beschäftigt und dazu eine ablehnende Haltung eingenommen. Ab Mitte des Jahres wurden insbesondere die Auswirkungen des beabsichtigten Berliner Mietendeckels auf die Wirtschafts- und Finanzlage, aber auch auf Investitionen und Strategien zur Herrichtung von Wohnungen zur Wiedervermietung der Genossenschaft abgewogen. Dabei wurden wiederholt Szenarien bewertet und Finanzkennzahlen diskutiert sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft erörtert. Weiterhin wurde die Entwicklung von branchenrelevanten Kennzahlen und Vergleichswerten geprüft.

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich zudem mehrfach im Jahr 2019 mit der Gründung der CHAROTTE | Stiftung befasst. Auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat hat die 112. Ordentliche Vertreterversammlung im Juni 2019 die Gründung einer gemeinnützigen Stiftung aus Mitteln einer Erbschaft der Genossenschaft beschlossen. Zweck der Stiftung ist die Förderung der Behinderten-, Jugend- und Altenhilfe sowie die Förderung mildtätiger Zwecke durch die selbstlose finanzielle Unterstützung in Not geratener Personen.

2019 endeten die Aufsichtsratsmandate von Frau Michaela Lüdtkke und Frau Britta Schmigotzki. Auf der 112. Ordentlichen Vertreterversammlung wurden Frau Michaela Lüdtkke und Frau Britta Schmigotzki wiedergewählt. Im Aufsichtsrat als Vorsitzender bzw. stellvertretende Vorsitzende wiedergewählt wurden Herr Peter Lobanow und Frau Michaela Lüdtkke.

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

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

befunden.

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat vom Gesetzgeber im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie weitergehende Vollmachten zur Feststellung des Jahresabschlusses erhalten und stellt den Jahresabschluss am 18.05.2020 fest.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand, anders als bisher üblich und vorsorglich auf die Situation der Corona-Pandemie reagierend, auf eine Ausschüttung einer Dividende zu verzichten und den Bilanzgewinn in Höhe von 2.083.170,68 € zu 1.730.417,88 € im Geschäftsjahr 2020 in die Ergebnisrücklagen einzustellen und 352.752,80 € als Gewinn vorzutragen, zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich – auch im Namen des Wahlvorstands – bei allen Kandidaten zur Vertreterwahl 2019, den ausgeschiedenen Vertretern sowie den gewählten Vertretern und Ersatzvertretern für ihr Engagement für unsere Charlotte und wünschen ihnen alles Gute.

Bleiben Sie gesund!

Berlin, den 23.04.2020



Peter Lobanow

Aufsichtsratsvorsitzender



Virtuelle Darstellung des Dachausbaus in Steglitz (WIE 410)

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 GnR-Nr. 139 b beim Amtsgericht Charlottenburg geführt. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

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



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

In Folge der robusten Konjunktur und der guten Lage am Arbeitsmarkt ist die Entwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insgesamt weiterhin stabil. Allerdings bleiben die Unterschiede zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen deutlich ausgeprägt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4% deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten gleichauf mit der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Deutlich stärker als die Mieten sind deutschlandweit die Baupreise gestiegen. Im Februar 2019 erreichte der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden mit einem Anstieg von 4,8% gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Im vierten Quartal 2019 lag der Auftrieb mit einem Plus von 3,8% weiterhin auf einem auf sehr hohen Niveau. Die Engpässe bei den Baukapazitäten machten sich nicht nur in Ballungsräumen, sondern auch in ländlichen Regionen deutlich und preistreibend bemerkbar. Angesichts der nach wie vor starken Baukonjunktur wird sich an dieser Entwicklung voraussichtlich auch im laufenden Jahr nichts Grundlegendes ändern.

Berliner Wachstum auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt

Die Berliner Wirtschaft hat sich 2019 weiterhin besser als der Bundesdurchschnitt entwickelt. Mit einem Plus von schätzungsweise 2% (preisbereinigtes Wachstum 1. Halbjahr 2019: +1,9%; Zahlen für das Gesamtwachstum liegen noch nicht vor) wuchs die Wirtschaftsaktivität in der Bundeshauptstadt mehr als dreimal so schnell wie im Bundesdurchschnitt (+0,6%). Dennoch ist die wirtschaftliche Dynamik im Vergleich zu 2018 (+3,1%) gesunken.

Mit 1,3% ging der Preisauftrieb 2019 im Vorjahresvergleich (+1,8%) in Berlin zurück. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 1,4% auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Weit überdurchschnittlich stiegen hingegen die Baupreise: Sie legten 2019 in Berlin im Vorjahresvergleich um 5,4%

zu. 2018 hatte die Baupreisinflations in Berlin allerdings noch bei 6,3% gelegen.

Brandenburger Wachstum deutlich gebremst

Das Wachstum der Brandenburger Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2019 mit nur noch 0,2% deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (+2,3%). Auch bei der Inflation gab es einen Rückgang; 2019 lag die Quote nur noch bei 1,4% (2018: +1,9%). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,4% exakt auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt um 5,7%. Bereits 2018 war der Anstieg mit 5,8% ähnlich hoch gewesen. Dieser starke Preisauftrieb ist Spiegel der angespannten Lage bei den Baukapazitäten.

Wohnungsmarkt differenziert sich immer weiter aus

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich 2019 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnete eine stetige Bevölkerungszunahme, so wie das Berliner Umland insgesamt durch Zuzug aus Berlin profitieren konnte. Während in Potsdam und vielen Städten des Berliner Umlands in erheblichem Umfang neu gebaut werden muss, steht im weiteren Metropolenraum der Abriss überzähliger Wohnungen weiterhin oben auf der Tagesordnung. Aber auch in dieser Region findet Neubau – in Form von Ersatzneubau sowie zur Bestandsdiversifizierung – statt.

Prognose Brandenburg: Perspektiven eingetrübt

Die Herbstumfrage der Brandenburger Industrie- und Handelskammern hat eine deutliche Eintrübung des Wirtschaftsklimas ergeben. Auch hinsichtlich zukünftiger Geschäftsaussichten ist die Stimmung innerhalb der Unternehmerschaft merklich verhaltener. Allerdings gibt es auch starke positive Impulse – beispielsweise die nunmehr für Oktober 2020 angekündigte, schrittweise Eröffnung des BER-Flughafens sowie die für 2021 geplante Tesla-Ansiedlung in Grünheide. Von beiden Ereignissen sind starke positive Signale sowohl für die Beschäftigung als auch für die gesamte Wirtschaftsstruktur der Region zu erwarten. Der weitere Aufbau von gut bezahlter

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Beschäftigung wird sich auch auf die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum niederschlagen.

Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG konnte auch das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss abschließen. Der maßgebliche Umsatzträger war wieder die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungs- und Gewerberaumbestandes.

Die Charlotte bewirtschaftete am 31.12.2019:

6.667	Wohnungen mit Wohnfläche	423.699,85 m ²
166	Läden und Gewerbeeinheiten mit Nutzfläche	15.306,50 m ²
1.297	Garagen und Stellplätze mit Nutzfläche	16.727,35 m ²
273	Keller und andere Räume mit Nutzfläche	4.654,04 m ²
26	Mietergärten mit Nutzfläche	3.356,74 m ²
8.429	Mietobjekte mit Wohn- und Nutzfläche	463.744,48 m²

In der Position „Läden und Gewerbeeinheiten“ sind sechs Gästewohnungen mit insgesamt 353,00 m² Wohnfläche enthalten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 679,5 T€ bzw. 1,7% auf insgesamt 41.292,9 T€. Im Wesentlichen wurde die Erhöhung durch folgende Faktoren beeinflusst:

Die Sollmieten für Wohnungen vermehrten sich um 596,8 T€. Die Nutzungsgebühren der 6.667 Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 bezogen auf die Wohnfläche zum 31.12.2019 von durchschnittlich 5,32 € auf 5,44 € je m² Wohnfläche. Die Erhöhungen ergaben sich vorrangig durch Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB sowie Mietanpassungen aufgrund von Mietsteigerungen

nach Einzel- und Generalmodernisierungen sowie bei Mieterwechseln.

Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2019 um 22,8 T€ auf 373,9 T€. Neben der Vorhaltung einer größeren Anzahl von Umsetzwohnungen für unsere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Hauptursache eine nach wie vor lange Leerstandsdauer der gekündigten Wohnungen mit Sanierungsaufwand. Hier macht sich die Handwerkerknappheit in Berlin weiterhin deutlich bemerkbar.

Die Zahl der Kündigungen von Nutzungsverträgen hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert. Gegenüber 371 im Geschäftsjahr 2018 gekündigten Verträgen wurden 2019 insgesamt 362 Kündigungen registriert. Die Kündigungs- bzw. Fluktuationsquote verringerte sich dadurch geringfügig von 5,56% auf 5,43%.

Der Leerstand befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Nach 62 Wohnungen im Vorjahr waren zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt 56 Wohnungen bzw. 0,84% nicht vermietet. In dieser Zahl sind 47 Wohnungen enthalten, in denen Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten vorgenommen wurden bzw. die als Umsetzwohnungen für besonders von Baumaßnahmen betroffenen Mitgliedern genutzt wurden.

Laufende Investitionen

Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 33,6 Mio. €. Davon sind 7,9 Mio. € dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. 25,6 Mio. € waren als Zugänge bei den Anlagen im Bau und als Bauvorbereitungskosten zu erfassen.

In Berlin-Spandau wurde in der Wegscheider Straße und im Hohenzollernring die Sanierung der „Grünen Häuser“ bzw. der Wirtschaftseinheiten (WIE) 10 bis 70 fortgeführt. Neben der Modernisierung und Sanierung von Fassaden und Dächern werden die Fenster erneuert. Die Sanie-



Neubauprojekt CHARLOTTE | Am Spektepark im Falkenhagener Feld

rung des Teilbereiches der Wirtschaftseinheiten 60 und 70 wurde in 2019 abgeschlossen. Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich voraussichtlich bis in das Jahr 2023. Neben der Sanierung von Dach, Fassade, Fenstern und Außenanlagen werden vier neue Dachgeschosswohnungen entstehen und zwei Aufzüge installiert. In der Wirtschaftseinheit 80 A in der Streitstraße wurde der in 2018 begonnene straßenseitige Einbau von Schallschutzfenstern fortgeführt und abgeschlossen.

Im Falkenhagener Feld (zukünftige WIE 207) wurde das nächste Neubauvorhaben der Charlottenburger Baugenossenschaft eG gestartet. Seit Sommer 2019 werden hier 159 Wohnungen, eine Kindertageseinrichtung sowie eine Tiefgarage errichtet. Die ersten Wohnungen sollen im Dezember 2020 vermietet werden.

In Berlin-Reinickendorf wurde das umfangreiche Bauprogramm fortgesetzt. In den Wirtschaftseinheiten 570 und 580 (Engelmannweg 12-22, Auguste-Viktoria-Allee 76-78 und Zobelitzstraße 42) wurden im zweiten Bauabschnitt Dächer, Fassaden und Fenster erneuert. Zu-

sätzlich wurden alle Gasetagenheizungen entfernt und durch Wohnungsstationen ersetzt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, der ein Blockheizkraftwerk der Berliner Energieagentur beigestellt ist. Das Warmwasser wird durch Wohnungsstationen dezentral in den Wohnungen erzeugt. Die Baumaßnahme wird im Jahr 2020 mit der Erneuerung und Erweiterung der Außenanlagen abgeschlossen.

In der Wirtschaftseinheit 310 (Crusiusstraße, Kollatzstraße und im Lerschpfad) in Berlin-Charlottenburg wurden nach der in 2017 und 2018 durchgeführten Sanierung der Hoffassade im Geschäftsjahr 2019 mit der Wiederherstellung und Erneuerung der Außenanlagen begonnen.

Die Sanierung, Fundamentertüchtigung und Heizungs- umstellung in der Wirtschaftseinheit 410 (Lauenburger Straße, Berg-, Filanda-, Lessing- und Wuthenowstraße) in Berlin-Steglitz wurde im Geschäftsjahr 2019 fortgeführt. 2018 wurde mit der Umrüstung der Gasetagen- und

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs



Modernisierter Hauseingang



Instandgesetzte Keller in Steglitz (WIE 410 B)

Gaszentralheizungen auf eine Fernwärmeversorgung begonnen. Im Rahmen der Planung des Dachgeschossausbaus wurden auch Baugrund und Fundamente untersucht. Hierbei musste festgestellt werden, dass die vorhandenen Fundamente aus dem Wiederaufbau der Gebäude nach dem II. Weltkrieg verstärkt werden müssen, um eine dauerhafte Standsicherheit der Gebäude zu gewährleisten. Die Verstärkung der Fundamente mit dem sogenannten Hochdruck-Injektionsverfahren wird im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen. Hierbei hat die Genossenschaft die Möglichkeit genutzt, gleichzeitig die Grundleitungen der Gebäude zu erneuern. Für den ersten Abschnitt des Dachgeschossausbaus wurde im Geschäftsjahr 2019 das Vergabeverfahren begonnen. Ab Juni 2020 werden 52 neue Dachgeschosswohnungen errichtet. Insgesamt sollen in Steglitz voraussichtlich 110 neue Wohnungen entstehen.

Neben den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten legt die Genossenschaft auch großes Augenmerk auf die laufende Instandhaltung, die Sanierung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten zur Wiedervermietung, den gebündelten Fensteraustausch – von 2017 bis 2019 wurden insbesondere die Fenster der

Wirtschaftseinheiten 600 und 610 in Berlin-Reinickendorf erneuert sowie die Erneuerung von Außenanlagen.

Die Planung der Ergänzungsbebauung CHARLOTTE | An der Jungfernheide in Charlottenburg-Nord, ein Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Baugenossenschaft eG, wurde fortgeführt. Hier sollen ca. 40 neue Wohnungen entstehen. Die Vorbereitung des Aufzugsbaus in der Kohlrauschstraße (WIE 350) in Charlottenburg konnte im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen und ein Aufzugsbauer vertraglich gebunden werden. Die Bauarbeiten starten voraussichtlich im April 2020.

Zusätzlich sind für eine zukünftige Bebauung in Wildau (Brandenburg) weitere Vorbereitungskosten angefallen. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat im Geschäftsjahr 2018 in Wildau ein 22.064 m² großes Grundstück, mit der Absicht einer späteren Bebauung, erworben. Für das Grundstück existiert aktuell noch kein Bebauungsplan.

Alle Baumaßnahmen und die entsprechenden Baukosten sind in der folgenden Übersicht geordnet dargestellt.

Übersicht der Bauaktivitäten im Bestand

	€	€
Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Herstellungskosten, nachträgliche Herstellungskosten und Anlagen im Bau		
Laufende Instandhaltung sowie sonstige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen		2.125.841,61
Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen		
WIE 310: Sanierung Hoffassade/Wiederherstellung Außenanlagen	159.877,24	
WIE 510/520/540/560: Sanierung Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser (Rest aus 2018)	198.298,40	358.175,64
Außenanlagenprogramm	221.252,19	
Fensterprogramm	1.667.189,20	
Instandhaltungsprogramm	1.037.176,64	
Umbauten und Einzelmaßnahmen – Gewerbeeinheiten	79.027,08	
Umbauten und Einzelmaßnahmen – Wohnungen	2.453.276,01	5.457.921,12
Instandhaltungsaufwand		7.941.938,37
Anlagen im Bau		
WIE 10-30: Generalsanierung bis 2023, aktivierungsfähige Maßnahmen	311.441,45	
WIE 40-50: Erneuerung Dach, Fassade, Fenster sowie Dachgeschossausbau	2.863.106,80	
WIE 60-70: Erneuerung Dach, Fassade, Fenster	743.335,23	
WIE 80A: Einbau von Schallschutzfenstern	458.626,20	
WIE 207: Neuerrichtung von 159 Wohnungen und einer KiTa	8.437.952,52	
WIE 410: Dachgeschossausbau mit ca. 110 Wohnungen und Sanierung Bestand	10.277.817,63	
WIE 570/580: Sanierung Dach, Fassade, Fenster sowie Umgestaltung Heizung	2.435.055,65	
WIE 590: Neugestaltung und Erweiterung Außenanlagen	16.569,85	25.543.905,33
Bauvorbereitungskosten		
WIE 231: Planung einer Ergänzungsbebauung in Charottenburg-Nord	27.482,99	
WIE 350: Planung und Vorbereitung Aufzugsanbau	29.989,79	
WIE 901: Planung einer Grundstücksbebauung in Wildau	7.257,86	64.730,64
Aktivierungsfähige Baukosten		25.608.635,97
Bauhaushalt insgesamt		33.550.574,34

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Sämtliche langfristigen Darlehen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG sind dinglich gesichert. 2019 wurden drei Darlehen im Umfang von 2,91 Mio. € in zwei neue Darlehen umgeschuldet. Die bisherigen Fremdkapitalzinssätze zwischen 5,03 und 5,24% konnten auf 2,49 bzw. 2,71% reduziert werden.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen konnte im Geschäftsjahr 2019 um weitere 22 Basispunkte auf 2,58% reduziert werden.



Fensterprogramm in Hakenfelde (WIE 80 A)

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für aktuelle und zukünftige Baumaßnahmen zwei neue Darlehensverträge geschlossen. Die Darlehenssumme beträgt insgesamt 34,0 Mio. €. Für das darin enthaltene KfW-Darlehen im Umfang von 15,9 Mio. €, welches nach 4 Jahren vollständig getilgt wird, wurde zusätzlich ein entsprechendes Forward-Darlehen vertraglich gesichert. In 2019 wurden Darlehensmittel von insgesamt 34,9 Mio. € an die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ausgezahlt.

Der Gesamtdarlehensbestand der Genossenschaft verteilt sich auf insgesamt acht Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Bei Kreditneuaufnahmen oder Prolongationen verhindert das aktive Darlehensmanagement eine Clusterbildung. Beim aktuell niedrigen Zinsniveau konnten mit den Banken lange Zinsbindungszeiträume oder die Volltilgung der Darle-

hen vereinbart werden. Der Auslauf von Darlehen bzw. Zinsbindungszeiträumen wird fortlaufend überwacht.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand stellt sich am Stichtag 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	57	61
Auszubildende	7	5
Hauswarte	56	57
Regiehandwerker	3	3
	125	128

Die Löhne und Gehälter der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich ab dem 01.07.2019 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft um 2,7%.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die berufliche Ausbildung zum „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ 7 Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt.

Die Genossenschaft verfügt über qualifizierte und erfahrene Mitarbeiter. Um die Qualität der Arbeit weiter zu fördern, haben die Mitarbeiter an inner- und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen. Hierfür wurden in 2019 insgesamt 33,7 T€ aufgewendet.

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Genossenschaft unternimmt fortlaufend große Anstrengungen, um mit energetischen Sanierungen den Primärenergiebedarf der eigenen Wohngebäude nachhaltig zu verringern. Unter Beachtung des Denkmalschutzes werden Fassaden gedämmt, neue wärmeisolierte Fenster eingebaut sowie Kellerdecken gedämmt. Die Dachböden bzw. obersten Geschossdecken sind bereits vollständig gedämmt. Vorhandene Heizungsanlagen werden optimiert, neue Heizungsanlagen nach



Fensterprogramm in Hakenfelde im Detail (WIE 80 A)

Möglichkeit mit BHKW-Unterstützung konzipiert. Die Genossenschaft konzentriert sich ebenfalls darauf, die noch vorhandenen Gasetagenheizungen durch moderne, verbrauchsoptimierte Zentralheizungsanlagen zu ersetzen bzw. die Objekte an die Fernwärme anzuschließen.

Durch den Anschluss an das Berliner Fernwärmenetz entlastet die Charlottenburger Baugenossenschaft eG aktiv die Berliner Umwelt und leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Durch den Bezug von 16.560 MWh Fernwärme (Abrechnungsjahr 2018) wurden im Vergleich zur konventionellen Erzeugung insgesamt 1.439 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart.

Die in 2014 und 2015 neu errichteten 32 Wohnungen in Berlin-Spandau werden mit Erdwärme unter Zuschaltung einer Gasbrennwerttherme beheizt. Die 121 Neubauwohnungen in Berlin-Adlershof sind an das effiziente und umweltbewusste Fernwärmenetz der Blockheizkraftwerks-, Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) angeschlossen. Die 159 Wohnungen, die aktuell im Falkenhagener Feld errichtet werden, sowie die voraussichtlich 110 neuen Dachgeschosswohnungen in Berlin-Steglitz werden zukünftig an das Berliner Fernwärmenetz angeschlossen.

Mit der Berliner Energieagentur GmbH (BEA) besteht eine aktive Kooperation. Die Genossenschaft hat an

die BEA Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) vermietet. Zum 31.12.2019 summiert sich die vermietete Dachfläche auf insgesamt 24.253 m². Die Leistung der installierten PV-Anlagen beträgt 987,2 kWp. An verschiedenen Standorten in Berlin-Spandau und Berlin-Reinickendorf wird den Nutzern der Charlotte durch die BEA der vergünstigte „Kiezstrom“ angeboten.

Damit profitieren die Mitglieder nicht nur beim Allgemeinstrom (Aufzug, Treppenhauslicht usw.), sondern auch in ihrer privaten Wohnung vom günstigen und sauberen Strom. Mit der Vermietung der Dachflächen trägt die Charlottenburger Baugenossenschaft eG zur umweltfreundlichen und klimaneutralen Stromerzeugung bei.

Ein weiterer Umweltaspekt ist das Abfallmanagement in den Wohnanlagen der Genossenschaft. In Zusammenarbeit mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) und der Berlin Recycling GmbH werden die Müllstandorte optimiert und überwacht. Falschbefüllungen von Müllbehältern werden beseitigt und Mitglieder entsprechend informiert und sensibilisiert. In allen Wirtschaftseinheiten erfolgt eine komplette Mülltrennung. Sämtliche Müllplätze waren bereits vor der offiziellen, berlinweiten Einführung mit Biotonnen ausgestattet.

Auch bei der Durchführung eigener Veranstaltungen wird vermehrt auf Müllvermeidung sowie den Einsatz regionaler Waren und Bio-Produkte geachtet.

Ferner legt die Charlottenburger Baugenossenschaft eG Wert auf eine nachhaltige Gestaltung der Außenanlagen. Durch die Errichtung von Fahrradhäuschen wird die Fahrradmobilität gefördert und mit vielfältigen, einheimischen Bepflanzungen wird ein Beitrag zur Artenvielfalt in der Stadt geleistet. Die Charlotte ist Partner des Projekts „Treffpunkt Vielfalt“, das durch die Stiftung Mensch und Umwelt durchgeführt wird und aus dem Bundesprogramm „Biologische Vielfalt“ bezuschusst wird.



Die Bildfolge zeigt eindrucksvoll den Fortschritt der Baustelle am Spektepark im Zeitraum von März bis November 2019

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Charlottenburger Bau-genossenschaft eG ist darauf ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken für das Unternehmen frühzeitig zu erkennen, um im Falle einer negativen Entwicklung gegensteuern zu können. Finanz- und Erfolgspläne, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Ertrags-

und Liquiditätslage werden vorausschauend über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt. Die tatsächlichen Ist-Werte werden mit den Prognosen abgeglichen und Abweichungsanalysen erstellt.

Quartalsweise Statistiken und Berichte informieren Vorstand und Aufsichtsrat über relevante Kennzahlen und Sachverhalte. Somit ist ein frühzeitiger Hinweis auf eventuelle Risiken oder ungünstige Entwicklungen gegeben und eine entsprechende Reaktion möglich.

Ein wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse der Risiken aus der Finanzierungstätigkeit. Erläuterungen hierzu wurden bereits unter dem Punkt „Finanzierungs- und Besicherungsmanagement“ gegeben. Vor dem Abschluss von Darlehensverträgen oder vor Investitionsentscheidungen werden sogenannte Szenarienrechnungen erstellt, welche die zukünftigen Auswirkungen widerspiegeln.

In diesem Zusammenhang wird auch regelmäßig der Anteil der Zinsaufwendungen und des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) analysiert.

In den vergangenen fünf Jahren entwickelten sich diese Kennzahlen wie folgt:

Angaben in %	2019	2018	2017	2016	2015
Fremdkapitalzinsen	12,6	12,5	13,9	15,2	15,0
planmäßige Tilgungen	21,0	20,4	20,5	21,3	21,4
Kapitaldienst	33,6	32,9	34,4	36,5	36,4

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) spricht von einer Bestandsgefährdung, wenn über 40% der Nettokaltmieten für Zinsen bzw. über 50% für den gesamten Kapitaldienst verwendet werden. Von diesen Grenzwerten ist die Genossenschaft weit entfernt.

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Vermögenslage

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

	2019		2018		Veränderung
	€	%	€	%	€
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	212.357.799,19	88,1	191.994.662,40	92,6	20.363.136,79
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00
	212.357.799,19	88,1	191.994.662,40	92,6	20.363.136,79
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.238.038,78	0,5	316.452,18	0,1	921.586,60
Flüssige Mittel	27.417.210,70	11,4	15.113.619,34	7,3	12.303.591,36
Rechnungsabgrenzungsposten	10.849,33	0,0	13.814,60	0,0	-2.965,27
	28.666.098,81	11,9	15.443.886,12	7,4	13.222.212,69
Bilanzvolumen	241.023.898,00	100,0	207.438.548,52	100,0	33.585.349,48
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	69.753.549,35	28,9	65.302.105,39	31,5	4.451.443,96
Pensionsrückstellungen	5.190.453,00	2,2	5.010.865,00	2,4	179.588,00
Fremdkapital	158.806.285,37	65,9	130.054.310,22	62,7	28.751.975,15
	233.750.287,72	97,0	200.367.280,61	96,6	33.383.007,11
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	1.626.468,00	0,7	2.076.496,57	1,0	-450.028,57
Verbindlichkeiten	5.294.389,48	2,2	4.647.815,92	2,2	646.573,56
(eventuelle) Dividende	352.752,80	0,1	346.955,42	0,2	5.797,38
	7.273.610,28	3,0	7.071.267,91	3,4	202.342,37
Bilanzvolumen	241.023.898,00	100,0	207.438.548,52	100,0	33.585.349,48

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 12.281,7 T€ (Vorjahr: 12.188,1 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 13.624,0 T€ (Vorjahr: 13.357,4 T€) verrechnet.

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2019 um 33.585,4 T€ auf 241.023,9 T€ (Vorjahr: 207.438,5 T€) erhöht. Die Veränderung des Bilanzvolumens wurde im Wesentlichen durch die nachfolgend aufgeführten Faktoren bestimmt:

Aufgrund von Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände im Umfang von 25.835,3 T€ (Vorjahr: 12.104,3 T€) sowie planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 5.472,2 T€ (Vorjahr: 5.371,2 T€) vermehrte sich das Anlagevermögen um 20.363,1 T€ auf 212.357,8 T€ (Vorjahr: 191.994,7 T€). Der Bestand an flüssigen Mitteln und Bausparguthaben erhöhte sich um 12.303,6 T€ auf 27.417,2 T€ (Vorjahr: 15.113,6 T€).

Auf der Passivseite steigerte sich das Eigenkapital durch das positive Jahresergebnis von 4.166,3 T€, der restlichen Gewinnverwendung aus dem Vorjahr (1.332,2 T€) sowie die um 637,8 T€ höheren Geschäftsguthaben auf 69.753,5 T€ (Vorjahr: 65.302,1 T€).

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 um insgesamt 4.451,4 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen verringerte sich zum Geschäftsjahresende 2019 von 31,5% auf 28,9%.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere aufgrund von Kreditneuaufnahmen in Höhe von 34.900,0 T€ und den planmäßigen Tilgungen im Umfang von 6.128,8 T€ auf 158.806,3 T€ (Vorjahr: 130.054,3 T€).

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. Das langfristig in der Genossenschaft gebundene Vermögen von 212.357,8 T€ (Vorjahr: 191.994,7 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 233.750,3 T€ (Vorjahr: 200.367,3 T€) gedeckt. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	18.336,3	17.698,5	637,8
Gesetzliche Rücklage	1.861,9	1.804,6	57,3
Bauerneuerungsrücklage	43.907,9	40.549,9	3.358,0
Andere Ergebnissrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
Bilanzgewinn	2.083,2	1.679,1	404,1
abzüglich (eventuelle) Dividende	-352,8	-347,0	- 5,8
	69.753,5	65.302,1	4.451,4

2. Wirtschaftsbericht

2.3 Finanzlage der Genossenschaft

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

Kapitalflussrechnung	2019
Laufende Geschäftstätigkeit	T€
Jahresüberschuss	4.166,3
Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.472,2
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	179,6
Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten	-11,7
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich RAP	-918,6
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	191,1
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.707,9
Ertragsteueraufwand (Veränderung Steuerrückstellung)	5,5
Ertragsteuerzahlungen	0,0
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.792,1
Investitionstätigkeit	
Investitionen in immat. Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-25.835,3
Investitionszuschuss	0,0
Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen	0,2
Erhaltene Zinsen	19,2
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-25.815,9
Finanzierungstätigkeit	
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	637,8
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	34.900,0
Tilgungszuschuss	0,0
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-6.126,4
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-10,0
Gezahlte Zinsen	-3.727,0
Gezahlte Dividenden	-346,9
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	25.327,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	12.303,6
Finanzmittelbestand am 01.01.2019	15.113,6
Finanzmittelbestand am 31.12.2019	27.417,2

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich in 2019 gemäß der dargestellten Kapitalflussrechnung um 12.303,6 T€ auf 27.417,2 T€ (Vorjahr: 15.113,6 T€).

2.4 Ertragslage der Genossenschaft

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2019 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.166.341,36 € (Vorjahr: 3.358.239,24 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019		2018		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.292.912,04	98,6	40.613.412,50	98,4	679.499,54
Aktivierete Eigenleistungen	96.087,88	0,2	88.423,99	0,2	7.663,89
Sonstige Erträge	425.392,77	1,0	421.101,76	1,0	4.291,01
Bestandsveränderungen	93.616,31	0,2	180.747,09	0,4	-87.130,78
Gesamtleistung	41.908.009,00	100,0	41.303.685,34	100,0	604.323,66
Betriebskosten und Grundsteuer	10.613.237,20	25,3	10.616.402,75	25,7	-3.165,55
Instandhaltungsaufwand	7.941.938,37	19,0	9.249.332,94	22,4	-1.307.394,57
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	368.265,82	0,9	433.405,75	1,0	-65.139,93
Personalaufwendungen	6.942.107,40	16,6	6.419.904,52	15,5	522.202,88
Abschreibungen	5.472.177,16	13,1	5.371.228,76	13,0	100.948,40
Zinsaufwendungen	3.727.022,48	8,9	3.614.353,06	8,8	112.669,42
Übrige Aufwendungen	2.393.628,69	5,7	1.937.218,34	4,7	456.410,35
	37.458.377,12	89,5	37.641.846,12	91,1	-183.469,00
Betriebsergebnis	4.449.631,88	10,5	3.661.839,22	8,9	787.792,66
Zinsergebnis	-123.795,52		-146.726,98		22.931,46
Ertragsabhängige Steuern	-159.495,00		-156.873,00		-2.622,00
Jahresergebnis	4.166.341,36		3.358.239,24		808.102,12



3. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2020 bis 2029 bestehen langfristige Erfolgs-, Finanz- und Wirtschaftspläne. Es werden durchweg positive Geschäftsergebnisse erwartet.

In den kommenden fünf Jahren sollen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen, Bestandserweiterungen und den Neubau von Wohnungen insgesamt 114,0 Mio. € investiert werden. Zusätzlich sollen im gleichen Zeitraum weitere 35,2 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet werden. Für den Neubau und die aktivierungsfähigen Baumaßnahmen sollen von 2020 bis 2024 Darlehensmittel in Höhe von insgesamt 84,1 Mio. € aufgenommen werden.

Neben der nachhaltigen Steigerung der Wohnzufriedenheit der Mitglieder und der Qualität der Wohnhäuser der Genossenschaft unternimmt die Charlottenburger Baugenossenschaft eG in den nächsten Jahren weitere große Anstrengungen, für die bisher unversorgten Mitglieder neuen Wohnraum zu schaffen. Durch Dachgeschossausbauten bzw. -aufstockungen sowie Neubaumaßnahmen als Ergänzungsbebauung auf eigenen Grundstücken soll der Bestand der Genossenschaft im Betrachtungszeitraum um voraussichtlich 313 Wohnungen erweitert werden. Bis 2029 sind insgesamt 463 neue Wohnungen geplant.

Die Entwicklungen im Prognosezeitraum 2020 bis 2024 sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt:



Dachausbau in den Grünen Häusern (WIE 40/50)

Im Prognosezeitraum wurden neben den finanziellen Beeinträchtigungen durch den Berliner Mietendeckel auch die zu erwartenden negativen Einflüsse der Corona-Pandemie auf die Charlottenburger Baugenossenschaft eG berücksichtigt.

Durch die langfristigen Planungen wird verdeutlicht, dass für die Genossenschaft auch in Zukunft keine bestands- oder unternehmensgefährdenden Tendenzen erkennbar sind.

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.460,8	43.038,1	44.325,5	45.933,0	46.740,5
Instandhaltungsaufwand	7.030,0	7.000,0	7.000,0	7.000,0	7.140,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	12.170,0	6.750,0	7.950,0	3.200,0	0,0
Neubaumaßnahmen und Dachausbau	21.800,0	26.200,0	13.915,0	10.000,0	12.000,0
Darlehensaufnahme	17.000,0	29.068,5	16.000,0	14.000,0	8.000,0
Zinsaufwand	3.951,9	4.428,3	4.347,0	5.046,3	5.058,1
Liquide Mittel	11.025,8	11.836,0	10.358,9	14.004,1	12.889,6
Jahresüberschuss	4.193,0	4.030,8	4.356,2	4.356,9	4.540,7

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancenbericht

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt. Ein im Vergleich zu den Vorjahren weiter nachlassender Zustrom von Menschen, die in Berlin Ausbildung oder Arbeit suchen, kommt in die Stadt. So wuchs Berlin nach Angaben des Statistischen Landesamtes 2019 nur noch um rund 21.000 Menschen an. Im Rahmen der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird nun die Zunahme der Bevölkerung in der mittleren Prognose auf 3,92 Mio. Einwohner angenommen.



CHARLOTTE | Am Spektepark

Einigkeit besteht bei der Diskussion in der Stadt darin, dass derzeit ein erheblicher Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 von ca. 200.000 Wohnungen besteht. Doch liegen die moderat steigenden Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau mit nur rund 16.706 Fertigstellungen in 2018 weit unter den benötigten 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr. Auch ein für 2019 moderat steigendes Wohnungsneubauvolumen vermag die bereits bestehende Angebotslücke nicht zu schließen. Andere, nicht ihren Nutzern verpflichtete Vermieter, können den angespannten Wohnungsmarkt nutzen, um bei Erst- oder Wiedervermietungen hohe Mietpreise und attraktive Renditen zu erzielen.

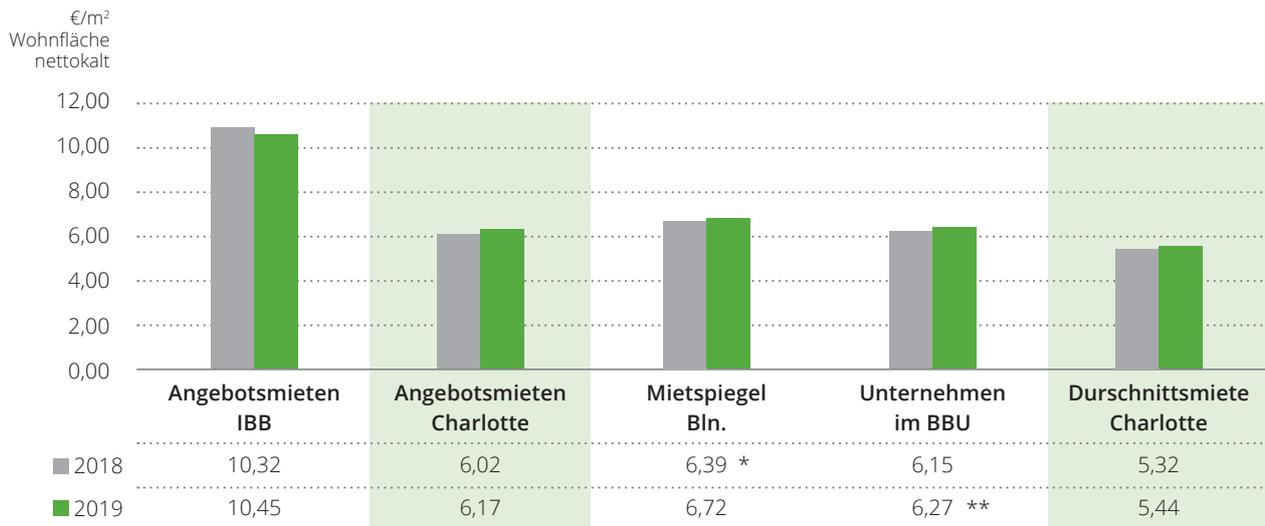
Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG profitiert von der Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt mehrfach. Aufgrund von Imagekampagnen und Diskussionen in den regionalen Medien wird deutlich, dass Genossenschaften allgemein über ein qualitativ hochwertiges und preiswertes Mietangebot im Vergleich zum Gesamtmarkt verfügen. Dies führt nicht nur zu einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage.

Im Mai 2019 konnte die Charlottenburger Baugenossenschaft eG das in den vergangenen Jahren geplante Neubauvorhaben CHARLOTTE | Am Spektepark in Berlin-Spandau mit 159 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einer Gemeinschaftseinrichtung beginnen. Die Genossenschaft erwartet durch eine Fertigstellung ab Ende des Jahres 2020 hier ein attraktives Angebot zu marktinteressanten Konditionen für die Nutzer.

Weiter steigt das Interesse an einer Mitgliedschaft – auch vorsorglich für Kinder und Enkel stetig, dem die Genossenschaft jedoch, aufgrund von Aufnahmebeschränkungen, nur bedingt entsprechen kann. Doch wuchs die Zahl der Mitglieder 2019 um rund 400 Mitglieder. Wettbewerbsmietenvergleiche der Charlottenburger Baugenossenschaft eG anhand relevanter Marktvergleichsgrößen zeigen die günstigen Bestands- und Neuvertragsmieten der Genossenschaft. Gleichsam könnten die nicht ausgeschöpften Preisspannen hinreichende Reserven und Potenziale zur Finanzierung anstehender Investitionen in Bestand und Neubau bilden.

4.1 Chancenbericht

Marktrelevante Mietvergleichsgrößen im Verhältnis zu Mieten der Charlottenburger Baugenossenschaft eG



* Basis Mietspiegel 2017

** Eigenschätzung auf Basis der Mietsteigerungen vergangener Jahre in Unternehmen im BBU

Dabei ist die umgesetzte Mietpolitik der Genossenschaft – dem Förderauftrag geschuldet – zurückhaltend.

Die Aufgabe der Charlottenburger Baugenossenschaft eG liegt primär in der Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnraumversorgung. Bestrebungen, Grundstücke oder fertige Bauten in Berlin zu erwerben, um für Mitglieder neue Angebote zu schaffen, waren nicht von Erfolg gekrönt. Angebotene Bestände oder Kaufpreise von Grundstücken oder Projekten in Berlin erfordern Einstandsmieten, die nicht im Einklang mit der Mietstrategie der Genossenschaft stehen. Die derzeitige Vergabepaxis bei landeseigenen Grundstücken, Grundstücke nur in Form von Erbbaurechten zu vergeben, bestärkt die Genossenschaft weiterhin darin, Bauland- oder Projektankäufe außerhalb des Landes Berlin zu prüfen oder weitere Möglichkeiten für Dachgeschossausbauten oder Bauen in bestehenden Charlotte-Nachbarschaften zu prüfen.

Die Bestände der Charlotte selbst sind im Vergleich zum Marktumfeld überdurchschnittlich gut gepflegt und werden durch gezielte Investitionen nachhaltig auf einem hohen Niveau gehalten und sichern so die Attraktivität der Objekte für stetige Nachfragen.

Die Charlotte kommt ihrem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu bieten, im besten Sinne nach.

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle wirtschaftlich und statistisch relevanten Kennzahlen in Form von Berichten und Soll-Ist-Vergleichen ausgewertet. Mittels 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit

ten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Folgende Risikobereiche unterliegen einer permanenten Überwachung:

Finanzrisiken

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG investiert als sehr langfristig handelndes Unternehmen in ihre Wohngebäude und ist bestrebt, diese Investitionen ebenso langfristig zu finanzieren. Die Genossenschaft kann sich aufgrund ihrer guten wirtschaftlichen Lage sowie des immer noch historisch niedrigen Zinsniveaus Fremdmittel für Modernisierungs- und Neubauvorhaben zu günstigen Konditionen sichern. Das Zinsän-



Retrowohnung durch Mietendeckel (Badezimmer)

der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Durch die Corona-Pandemie ergeben sich Risiken, die von der Genossenschaft aktuell nur sehr schwer einzuschätzen sind. Je länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken sein.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplan-



Retrowohnung durch Mietendeckel (Küche)

derungsrisiko wird durch rechtzeitige Prolongationen geringgehalten.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnte im Geschäftsjahr durch Umfinanzierungen oder Neuaufnahmen auf 2,58% gesenkt werden.

Dabei ist die Genossenschaft bestrebt, die derzeit günstige Finanzierungssituation – wo betriebswirtschaftlich sinnvoll – durch Neukreditierungen mit 30-jährigen Zinsbindungszeiten zu unterlegen. Die langfristige Orientierung der Charlottenburger Baugenossenschaft eG zeigt sich auch in der langfristig ausgerichteten Finanzierung.

4.2 Risikobericht

Rund 70 % der Verbindlichkeiten verfügen über eine verbleibende Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren und erlauben der Charlotte eine langfristige Kalkulationssicherheit. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 13.624,0 T€ für Betriebskosten unfertige Leistungen in Höhe von 12.281,7 T€ gegenüber. Die flüssigen Mittel aus Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten betragen zum Abschlussstichtag 23.288,9 T€.

Markt- und Bewirtschaftungsrisiken

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist ungebrochen. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG profitiert dabei von einer weiterhin geringen Leerstandsquote von aktuell 0,84%. Bei einer geringen Fluktuationsrate von 5,43% sind im Jahresverlauf 2019 die Durchlaufzeiten bis zur Wiedervermietung einer gekündigten Wohnung im Mittel auf 76 Tage zurückgegangen.

Dies liegt primär an mittlerweile marktüblichen Engpässen bei Handwerkerkapazitäten in bestimmten Gewerken, aber auch an aufwendigen Modernisierungsarbeiten im Rahmen von Heizungsumstellungen im Bestand und einer langandauernden Schadenbeseitigung im Rahmen eines Großwasserschadens. Die Genossenschaft geht weiterhin von einem Anhalten der Marktnachfrage und einer auf diesem Niveau verharrenden Leerstandsquote aus.

Berlin hat am 23.02.2020 das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, vereinfacht Mietendeckel genannt, erlassen. Dieses Gesetz begrenzt den Mietanstieg von freifinanziertem Wohnraum, der vor dem Jahr 2014 errichtet wurde. Bei Vertragsabschlüssen gilt für den Neuvertrag die Dauernutzungsgebühr, die vertraglich am 18.06.2019 für genau diese Wohnung vereinbart war. Ist eine solche Miete bzw. Dauernutzungsgebühr im Sinne des Gesetzes zu hoch, muss sie auf eine vom Senat festgesetzte Obergrenze abgesenkt werden.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat in den unterschiedlichen Phasen der Gesetzgebung die Auswirkungen der Regelungen jeweils berechnet und Maßnahmen ergriffen, um Milderungen der wirtschaftlichen Auswirkungen dieses Gesetzes zu erreichen. Die Genossenschaft verliert in der derzeitigen Ausgestaltung des Gesetzes ca. 3,9 Mio. € an Mieterlösen über fünf Jahre im Vergleich zum ursprünglichen Wirtschaftsplan.

Daher verzichtet die Genossenschaft aus Refinanzierungs- und Rentabilitätsgründen auf geplante Vorhaben und sieht eine Ausgabenverringerung bei Aufwendungen zur Wiedervermietung von Wohnungen um 1 Mio. € pro Jahr vor.

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 erlauben oft eine gezielte Hilfestellung zur Reduzierung von Verbindlichkeiten und dem Verbleiben in der Wohnung.

4.2 Risikobericht

Bau- und Instandhaltungsrisiken

Die hohe Nachfrage nach Bau- und Ausbauleistungen in Berlin macht sich auch in der Verfügbarkeit von Firmen bei von der Charlottenburger Baugenossenschaft eG nachgefragten Gewerken bemerkbar. Doch ist es insbesondere bei den Großvorhaben in Sanierung, Modernisierung und Neubau durch rechtzeitige Ansprache potenzieller Auftragnehmer gelungen, eine ausreichende Anzahl von Angeboten für zu vergebende Gewerke zu erhalten.

Nach wie vor machen sich aber Ressourcenengpässe bei Handwerksfirmen in der Behebung von kleinen Mängeln, insbesondere in den Gewerken Elektro, Sanitär und Maler sowie Fußbodenarbeiten, bemerkbar. Mittelbar wird jedoch erwartet, dass der Berliner Mietendeckel zu einer Verringerung von Investitionen und damit zu einer leichten Entspannung von Ressourcenengpässen von regionalen Auftragnehmern führt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG arbeitet seit vielen Jahren mit angestammten Handwerkspartnern zusammen und ist bestrebt, ein attraktiver und zuverlässiger Auftraggeber zu bleiben.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat in der Gesetzgebungszeit des Berliner Mietendeckels die Zeit genutzt, das sich verändernde Auftragsverhalten der Genossenschaft den davon besonders betroffenen Auftragnehmern offen zu erläutern, um den vertrauensvollen Umgang mit den Partnern zu stärken. Die Genossenschaft hat dafür viel Anerkennung erhalten. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG war auch im Jahr 2019 mit der Beseitigung von versteckten Mängeln bei Wohnhäusern, bspw. bei Häusern im Wiederaufbau (im II. Weltkrieg teilzerstörte oder zerstörte Häuser und in den Jahren nach 1950 wieder aufgebaute Bestände), befasst. So wurden erhebliche Mittel aufgewendet, erkannte Mängel zu beseitigen.

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, wie zum Beispiel der Verkehrssicherungspflicht und des Arbeitsschutzes, sind entsprechende Maßnahmen, teilweise IT-gestützt, umgesetzt und werden regelmäßig an gesetzliche Änderungen oder andere veränderte Anforderungen angepasst.

Andere Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Finanzlage der Genossenschaft haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Berlin-Charlottenburg, 23.04.2020

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND


Rödning


Enzesberger





Hof in der Kollatzstraße (WIE 310)



Jahresabschluss 2019

Jahresabschluss 2019

Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		103.909,00	110.872,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.608.775,18		178.940.512,18
2. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64		1.221.562,64
3. Technische Anlagen und Maschinen	5.973,00		7.195,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	565.492,00		449.386,00
5. Anlagen im Bau	33.390.554,49		9.117.540,39
6. Bauvorbereitungskosten	190.167,77		1.876.229,08
7. Geleistete Anzahlungen	271.365,11	212.253.890,19	271.365,11
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		12.281.671,87	12.188.055,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	137.939,63		153.229,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.100.099,15	1.238.038,78	163.222,96
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	23.288.895,42		11.599.343,32
2. Bausparguthaben	4.128.315,28	27.417.210,70	3.514.276,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.849,33	13.814,60
Bilanzsumme		253.305.569,87	219.626.604,08

Passiva	31.12.2019		31.12.2018
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	279.510,00		339.570,00
2. der verbleibenden Mitglieder	18.336.310,00		17.698.470,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr)	3.080,00 1.700,00 (1.310,00)	18.618.900,00	7.700,00
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	1.861.890,00 57.316,00 (35.454,92)		1.804.574,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	43.907.890,17 2.025.854,68 (1.643.664,70)		40.549.855,89
3. Andere Ergebnizrücklagen	3.917.041,30	49.686.821,47	3.917.041,30
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.166.341,36		3.358.239,24
2. Einstellung in Ergebnizrücklagen	-2.083.170,68	2.083.170,68	-1.679.119,62
Eigenkapital insgesamt		70.388.892,15	65.996.330,81
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.190.453,00		5.010.865,00
2. Steuerrückstellungen	316.368,00		310.879,12
3. Sonstige Rückstellungen	1.310.100,00	6.816.921,00	1.765.617,45
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.167.605,99		89.149.203,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.567.960,88		40.830.868,84
3. Erhaltene Anzahlungen	13.624.017,53		13.357.356,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	191.450,05		188.437,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.297.688,12		2.763.616,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr)	251.034,15 262,12 (1.269,75)	176.099.756,72	253.429,71
Bilanzsumme		253.305.569,87	219.626.604,08

Jahresabschluss 2019

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.292.912,04	40.613.412,50
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	93.616,31	180.747,09
3. Aktivierte Eigenleistungen	96.087,88	88.423,99
4. Sonstige betriebliche Erträge	425.392,77	421.101,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.493.813,77	18.869.513,82
6. Rohergebnis	24.414.195,23	22.434.171,52
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.358.302,73	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr)	1.583.804,67	6.419.904,52
	540.520,79 (511.719,95)	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.472.177,16	5.371.228,76
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.389.724,13	1.897.840,98
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.207,48	16.024,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	3.870.025,48	3.777.104,06
	143.003,00 (162.751,00)	
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	159.495,00	156.873,00
13. Ergebnis nach Steuern	5.599.873,54	4.827.244,22
14. Sonstige Steuern	1.433.532,18	1.469.004,98
15. Jahresüberschuss	4.166.341,36	3.358.239,24
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.083.170,68	1.679.119,62
17. Bilanzgewinn	2.083.170,68	1.679.119,62

Anhang zum Jahresabschluss 2019

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Charlottenburger Baugenossenschaft eG (geführt beim Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg – GnR-Nr. 139 b) mit Sitz in Berlin wurde unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften, dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Genossenschaft erstellt. Das für die Rechnungslegung und den Jahresabschluss verwendete Gliederungsschema von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2018 wurden unverändert übernommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 6 Jahren abgeschrieben.

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, Fahrradhäuser, Wege und Außenanlagen je nach betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer über 10 bzw. 20 Jahre abgeschrieben. In den **Bauvorbereitungskosten** sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 96.087,88 € enthalten.

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.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten erfasst. Nicht umlage- und abrechnungsfähige Kosten sind nicht enthalten. Ein Leerstandsabschlag ist erfolgt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Nicht werthaltige Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben und pauschalwertberichtigt.

Für die **Bewertung der Rückstellungen** für Pensionen in Höhe von 5.190.453,00 € 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 31.12.2019 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 2,71 % 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: 1,97%) ergibt sich bei den Pensionen eine um 377.390,00 € höhere Rückstellung. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

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

Jahresabschluss 2019

Anhang zum Jahresabschluss 2019

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres 2019 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

Die **unfertigen Leistungen** umfassen mit 12.281.671,87 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind im Forderungsspiegel (siehe Anlage) ersichtlich. Es sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die **Steuerrückstellungen** betragen im Geschäftsjahr 2019 auf Grundlage der Dividenden 2018 sowie 2019 und der damit verbundenen Steuerbelastung 316.368,00 €.

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 1.310.100,00 € setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	60.000,00
Rückstellung für Beiträge Berufsgenossenschaft	45.000,00
Rückstellung für Betriebskosten	176.100,00
Rückstellung für Personalkosten	149.000,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	770.000,00
Rückstellung für Vertreterwahl – Druckkosten	11.000,00
Rückstellung für Steuerberatungskosten	17.000,00
Rückstellung für Archivierungskosten	27.600,00
Rückstellung für Prozesskosten	26.000,00
Rückstellung für Erbbauzinsen	28.400,00
Gesamt	1.310.100,00

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.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der „Gewinn- und Verlustrechnung“ sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge oder Aufwendungen enthalten.

E. Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor:

	€
Der Bilanzgewinn in Höhe von ist wie folgt zu verwenden:	2.083.170,68
Gewinnvortrag in Höhe von:	352.752,80
Einstellung in die Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr 2020:	1.730.417,88

Im Jahresabschluss und Lagebericht wurde aus Vorsichtsgründen trotzdem von einer Ausschüttung von 2% wie im Vorjahr ausgegangen, da die Entscheidung über einen Ausschüttungsverzicht ausschließlich von der noch stattfindenden Vertreterversammlung getroffen wird.



18. Berliner Firmenlauf – stets mit großer Beteiligung von Mitgliedern und Mitarbeitern der Charlotte

G. Sonstige Angaben

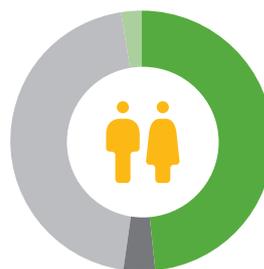
1. Mitgliederentwicklung

Stand am 01.01.2019	13.473
Zugänge	679
Abgänge	294
- durch Kündigung	95
- durch Tod	165
- durch Übertragung	20
- durch Ausschluss	14
Stand 31.12.2019	13.858

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 637.840,00 € auf 18.336.310,00 € erhöht.

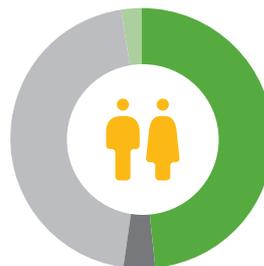
2. Mitarbeiter der Genossenschaft

2019 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 125 Mitarbeiter beschäftigt:



2019
125

- 60 Angestellte inkl. Aushilfen
- 6 Auszubildende
- 56 Hauswarte
- 3 Regiehandwerker



2018
126

- 61 Angestellte inkl. Aushilfen
- 5 Auszubildende
- 57 Hauswarte
- 3 Regiehandwerker

Jahresabschluss 2019

Anhang zum Jahresabschluss 2019

3. Mitglieder des Vorstands

	Vorstand seit
Dirk Enzesberger	01.07.2016
Carsten-Michael Röding	01.01.2017

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

	Beruf	Aufsichtsrat seit	Funktion
Dr. Astrid Baar	Fachärztin für Chirurgie und Sozialmedizin/ Ärztliche Gutachterin	2012	Schriftführerin
Wolfgang Bosien	Dipl.-Verwaltungswirt i. R.	2015	
Hans-Peter Brüggem	Dipl.-Kaufmann	2018	
Martin Ernst	Volljurist	1998	
Rudolf Kersten	Dipl.-Ing. Maschinenbau, Dipl.-Wirtschaftsingenieur	2017	
Jochen Liedtke	Journalist, Kaufmann im Groß- und Außenhandel	2013	
Peter Lobanow	Rechtsanwalt	2010	Vorsitzender
Michaela Lüdtke	Wohnungskauffrau/ B.A. Immobilien- und Facility Management (FH)	2011	stellv. Vorsitzende
Britta Schmigotzki	Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung	2007	

5. Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer

Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

Anlagen

Anlagenspiegel

Forderungsspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Berlin-Charlottenburg, 23.04.2020

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND


Röding


Enzesberger



Jahresabschluss 2019

Anhang zum Jahresabschluss 2019

Anlagenspiegel 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	493.069,71	25.604,30	0,00	0,00	518.674,01
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	308.310.415,27	0,00	0,00	3.021.683,18	311.332.098,45
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00	370.188,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64	0,00	0,00	0,00	1.221.562,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	48.575,56	0,00	0,00	0,00	48.575,56
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.318.273,04	201.073,68	0,00	0,00	1.519.346,72
6. Anlagen im Bau	9.117.540,39	25.543.905,33	0,00	-1.270.891,23	33.390.554,49
7. Bauvorbereitungskosten	1.876.229,08	64.730,64	0,00	-1.750.791,95	190.167,77
8. Geleistete Anzahlungen	271.365,11	0,00	0,00	0,00	271.365,11
Summe II.	322.534.149,25	25.809.709,65	0,00	0,00	348.343.858,90
Anlagevermögen insgesamt	323.027.218,96	25.835.313,95	0,00	0,00	348.862.532,91

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2019 €	Abschreibungen des GF €	Abgänge €	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
382.197,71	32.567,30	0,00	414.765,01	103.909,00	110.872,00
129.369.903,09	5.353.420,18	0,00	134.723.323,27	176.608.775,18	178.940.512,18
370.188,16	0,00	0,00	370.188,16	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.221.562,64	1.221.562,64
41.380,56	1.222,00	0,00	42.602,56	5.973,00	7.195,00
868.887,04	84.967,68	0,00	953.854,72	565.492,00	449.386,00
0,00	0,00	0,00	0,00	33.390.554,49	9.117.540,39
0,00	0,00	0,00	0,00	190.167,77	1.876.229,08
0,00	0,00	0,00	0,00	271.365,11	271.365,11
130.650.358,85	5.439.609,86	0,00	136.089.968,71	212.253.890,19	191.883.790,40
131.032.556,56	5.472.177,16	0,00	136.504.733,72	212.357.799,19	191.994.662,40



080-109

Malus hybrida 'Rudolph'
Zierapfel Rudolph
Blütezeit: Mai, Juni



HARLOTTENBURGER
BAUMGARTENSCHAFT

Anhang zum Jahresabschluss 2019

Forderungsspiegel per 31.12.2019

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 (Vorjahr)	137.939,63 (153.229,22)	113.861,92 (124.685,68)	11.521,37 (13.664,56)	12.556,34 (14.878,98)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	1.100.099,15 (163.222,96)	1.100.099,15 (163.222,96)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	1.238.038,78 (316.452,18)	1.213.961,07 (287.908,64)	11.521,37 (13.664,56)	12.556,34 (14.878,98)

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2019

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	102.167.605,99 (89.149.203,78)	7.591.514,05 (5.706.497,68)	22.980.190,78 (23.426.082,32)	71.595.901,16 (60.016.623,78)	102.167.605,99 (89.149.203,78)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	56.567.960,88 (40.830.868,84)	1.727.596,77 (3.339.172,09)	7.355.841,77 (6.667.705,71)	47.484.522,34 (30.823.991,04)	56.567.960,88 (40.830.868,84)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	13.624.017,53 (13.357.356,13)	13.624.017,53 (13.357.356,13)				
aus Vermietung	191.450,05 (188.437,02)	191.450,05 (188.437,02)				
aus Lieferungen und Leistungen	3.297.688,12 (2.763.616,22)	3.104.854,17 (2.543.560,71)	192.833,95 (220.055,51)			
sonstige Verbindlichkeiten	251.034,15 (253.429,71)	54.683,16 (49.485,01)		196.350,99 (203.944,70)		
Gesamt	176.099.756,72 (146.542.911,70)	26.294.115,73 (25.184.508,64)	30.528.866,50 (30.313.843,54)	119.276.774,49 (91.044.559,52)	158.735.566,87 (129.980.072,62)	

*GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern



Seit Dezember 2019 sind unsere Mitarbeiter mit diesen eSmarts für unsere Kunden unterwegs

Sonstige Informationen

CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT



Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2019

Informationen zum Jahresabschluss 2019

Sachanlagen

Die Zugänge und Umbuchungszugänge bei den Sachanlagen sind im Anlagenspiegel auf Seite 50/51 ersichtlich. Die Umbuchungszugänge bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ in Höhe von 3.021,7 T€ resultieren aus der Fertigstellung der Generalsanierung in den Wirtschaftseinheiten (WIE) 60 und 70 – Hohenzollernring 97c-e, 98c-e und Wegscheider Straße 12-15 – sowie aus dem Einbau von Schallschutzfenstern in der Streitstraße 63a-73 in Berlin-Spandau.

Der Zugang bei der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 201,1 T€ betrifft vorrangig die Erneuerung der Möblierung in weiteren Büros der Hauptverwaltung in der Dresselstraße sowie die Neuanschaffung von Monitoren und weiterer Hardware. Zusätzlich wurden weitere 28 Kinderwagen- bzw. Rollatorboxen angeschafft.

Die Zusammensetzung der Zugänge in „Anlagen im Bau“, „Bauvorbereitungskosten“ und „Anzahlungen“ ist auf Seite 23 ersichtlich.

Umlaufvermögen

In den „Unfertigen Leistungen“ werden mit 12.281,7 T€ umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen, die in 2019 abgerechnet werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von insgesamt 137,9 T€ enthalten rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen. Eine pauschale Einzelwertberichtigung in Höhe von 139,0 T€ ist hier bereits berücksichtigt.

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden u. a. Forderungen gegenüber Lieferanten mit 377,5 T€ (es handelt sich hierbei um Vorauszahlungen an Baufirmen), Forderungen an Ver- und Entsorger (Betriebskosten) mit 470,7 T€, Forderungen an das Finanzamt mit 48,7 T€ und Forderungen aus Versicherungsschäden mit 146,8 T€ ausgewiesen.

Die „Flüssigen Mittel“ beinhalten Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 23.288,9 T€ sowie Bausparguthaben im Umfang von 4.128,3 T€.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

In den „Anderen Rechnungsabgrenzungsposten“ werden sonstige Zahlungen ausgewiesen, die in 2019 für 2020 getätigt wurden.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 637,8 T€ auf 18.336,3 T€ erhöht.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 wurden der „Bauerneuerungsrücklage“ gemäß des gemeinsamen Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand vorab 2.025,9 T€ zugeführt, der gesetzlichen Rücklage 57,3 T€. Die restliche Ergebnisverwendung aus 2018 in Höhe von 1.332,2 T€ wurde vollständig der „Bauerneuerungsrücklage“ zugeführt.

Rückstellungen

Für laufende Pensionszahlungen wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 385,3 T€ verbraucht. Zum 31.12. 2019 wurden aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellung 564,9 T€ zugeführt. Gemäß des versicherungsmathematischen Gutachtens wurden die „Pensionsrückstellungen“ mit einem Rechnungszinssatz von 2,71% abgezinst. Demnach untergliedert sich die Zuführung in 142,7 T€ Zinsanteil und 422,2 T€ Personalaufwand.

Die Zusammensetzung der „Sonstigen Rückstellungen“ ist im Anhang (Seite 46) dargestellt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich aufgrund einer Kreditauszahlung im Umfang von 34.900,0 T€ und unter Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen sowie einer Sondertilgung auf 158.609,9 T€.

In den „Erhaltenen Anzahlungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen ausgewiesen. Diesen Vorauszahlungen stehen abrechnungsfähige Kosten unter den „Unfertigen Leistungen“ gegenüber.

Die „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ in Höhe von 191,4 T€ enthalten vorausbezahlte Mieten, Gebühren und Umlagen sowie Hinterlegungen für Schönheitsreparaturen.

Die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ gliedern sich wie folgt:

	T€
Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen	2.216,7
Verbindlichkeiten aus Garantie- und Sicherheitseinbehalten	553,3
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	452,3
Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten	75,4
Gesamt	3.297,7

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ in Höhe von insgesamt 41.292,9 T€ gliedern sich in Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, sonstige Einheiten) und Einnahmen aus Sondereinrichtungen wie zum Beispiel Gästewohnungen in Höhe von 29.604,4 T€ sowie Erlöschmälerungen in Höhe von 373,9 T€. Die Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten betragen 12.062,4 T€.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ in Höhe von 425,4 T€ setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	T€
Auflösung von Rückstellungen	194,7
Entschädigungen aus der Bauwesenversicherung	24,1
Steuererstattung aus früheren Jahren	39,2
Eintrittsgelder	46,8
Zahlungen auf abgeschriebene Forderungen	27,5

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

	T€
Betriebskosten (ohne Grundsteuern)	9.183,6
Instandhaltungs- und nicht aktivierbare Modernisierungskosten	7.941,9
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	368,3
Gesamt	17.493,8

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von 1.897,8 T€ sind u.a. enthalten:

	T€
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	149,0
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	435,6
Kosten für Porto, Telefon, Büromaterial, Drucksachen	188,2
Reise-, Fahrt- und Autobetriebskosten	82,4
Kosten für Werbung und Repräsentation	172,0
Kosten für externe Dienstleistungen	29,3
Prüfungs- und Beratungskosten	69,2
Notar-, Grundbuch-, Gerichts- und Anwaltskosten	72,3
Raumkosten und Versicherungen	323,3
Mitgliedsbeiträge	60,1
Weiterbildungen	33,7
Kosten der Vertreter und Vertreterwahl	134,1

Die „Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge“ (19,2 T€) umfassen Zinsen aus einem Bausparvertrag. In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind mit 3.692,2 T€ Zinsen für die langfristige Finanzierung des Hausbesitzes, 34,8 T€ für sonstige Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten sowie 143,0 T€ für Abzinsungen von Rückstellungen enthalten.

Bei den „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ handelt es sich um Körperschaftsteuer (151,2 T€) und Solidaritätszuschlag (8,3 T€). Die Position „Sonstige Steuern“ beinhaltet umlegbare und nicht umlegbare Grundsteuern (1.429,6 T€) sowie sonstige Steuern (3,9 T€).

Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2019

Informationen zum Jahresabschluss 2019

Genossenschaftsarbeit

Vertreterversammlung

An zwei Terminen, am 14. und 23.05.2019, fanden die Vertretervorgespräche statt. Inhaltlich dienten die Vertretervorgespräche der Vorbereitung der Vertreterversammlung und dem Austausch über Themen aus den Bezirken.

Zur 112. Ordentlichen Vertreterversammlung am 12.06.2019 erschienen 49 der 79 Vertreter (62%) und stimmten der Feststellung des Jahresabschlusses 2018 sowie der Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands zu. Dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand, den Bilanzgewinn für die Ausschüttung einer Dividende von 2,0% auf die zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden, wurde zugestimmt.

Die Vertreterversammlung beschloss zudem die Bereitstellung von Mitteln zur Gründung der CHARLOTTE | Stiftung aus dem Erbe des verstorbenen Mitglieds Frau Monika Steindel. Frau Steindel bedankte sich testamentarisch mit dem Erbe für das jahrelange gute Wohnen bei der Charlotte. Zweck der Stiftung ist die Förderung der Behinderten-, Jugend- und Altenhilfe sowie die Förderung mildtätiger Zwecke zugunsten unverschuldet in Not geratener Personen.

Zudem informierten Vorstand und Aufsichtsrat am 21.10.2019 die Vertreter über die Auswirkungen des MietenWoG Bln – dem Mietendeckel – auf die Charlottemburger Baugenossenschaft eG auf der Grundlage des zu der Zeit bekannten Gesetzentwurfes.

Vertreterwahl

Bereits Ende des Jahres 2018 begannen intern die Vorbereitungen für die Vertreterwahl 2019, die im November 2019 mit der Bekanntmachung und der Auslage der Wahlergebnisse erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

Die 90 Mitglieder der Vertreterversammlung setzen sich nun aus 30 (23) (Zahlen der Vorperiode in Klammern) weiblichen Vertretern und 60 (56) männlichen Vertretern zusammen. Prozentual konnten die Damen ihren Anteil von bislang 29 auf 33% ausbauen. 38 der gewählten Vertreter sind neue Bewerber, 47 waren bislang schon Vertreter und 5 weitere waren vorher Ersatzvertreter. Das Durchschnittsalter der Vertreter liegt, wie in der Vorperiode, bei 57 Jahren.

Leicht niedriger fiel die Wahlbeteiligung aus. Von 13.376 (11.721) wahlberechtigten Mitgliedern haben 3.841 (3.574) ihre Stimme abgegeben. Die prozentuale Wahlbeteiligung ging damit leicht auf 28,7% von 30,5% bei der Vertreterwahl 2015 zurück.

Wir wünschen den gewählten Vertretern ein erfolgreiches Wirken.

Aufsichtsrat

2019 endeten die Aufsichtsratsmandate von Frau Britta Schmigotzki und Frau Michaela Lüdtke. Auf der 112. Ordentlichen Vertreterversammlung wurden beide Damen wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats im Anschluss an die Vertreterversammlung wurden erneut Herr Peter Lobanow zum Vorsitzenden und Frau Michaela Lüdtke zu seiner Stellvertreterin gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand kamen 2019 zu neun gemeinsamen Sitzungen zusammen. Dabei befassten sie sich mit der laufenden Vermietungs- und Mitgliederentwicklung der Genossenschaft sowie fortlaufend mit Planungen und Sachständen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben. Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen zudem mit Rechtsgutachten und Stellungnahmen zum Anliegen des Volksbegehrens zur Enteignung großer Immobilienunternehmen beschäftigt und dazu eine ablehnende Haltung eingenommen. Ab Mitte des Jahres wurden insbesondere die Auswirkungen des beabsichtigten Berliner Mietendeckels auf die Wirtschafts- und Finanzlage, aber auch auf Investitio-

nen und Strategien zur Herrichtung von Wohnungen zur Wiedervermietung der Genossenschaft abgewogen. Dabei wurden wiederholt Szenarien bewertet und Finanzkennzahlen diskutiert sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft erörtert. Weiterhin verfolgte der Aufsichtsrat seine Pflichten, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Mitglieder

Im Jahr 2019 hat die Anzahl der Mitglieder weiter zugenommen und liegt nun bei 13.858 Mitgliedern. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Mitgliedschaften und Wohnungen durch Interessenten und Mitglieder haben Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, die Neuaufnahme von Mitgliedern ohne verwandtschaftlichen Bezug zu Charlotte-Mitgliedern weiter auszusetzen. So kann die Charlotte mittelfristig ihren Mitgliedern stabilere Wartezeiten bei der Wohnungssuche ermöglichen und die Mitgliederzufriedenheit erhöhen. Großer Beliebtheit erfreute sich wieder die jährliche Jubilarfeier für Mitglieder mit einer runden Mitgliedschaftsdauer von 50 oder mehr Jahren. Im Rahmen eines geselligen Nachmittags wurden alte Kontakte aufgefrischt und neue geknüpft.

Für unsere sechs Gästewohnungen liegen unbegrenzte Bewilligungsbescheide durch die zuständigen Bezirksämter vor. Über die Zusammenarbeit in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands steht unseren Mitgliedern darüber hinaus weiter die Möglichkeit offen, Gästewohnungen von anderen Genossenschaften in Deutschland in vielen attraktiven Städten und Regionen zu günstigen Konditionen zu mieten. Außerdem haben wir aus dem Regionalbereich Berlin der Marketinginitiative heraus eine vielbeachtete Imagekampagne gestartet, die die Werte genossenschaftlichen Wohnens prägnant und plakativ – auf unterschiedliche Zielgruppen bezogen – herausstellt. Auch war es der Charlottenburger Baugenossenschaft eG gemeinsam mit anderen Berliner Genossenschaften ein besonderes Anliegen, die ableh-

nende Haltung der Genossenschaften zum geplanten Mietendeckelgesetz zu kommunizieren. Die in 2019 veröffentlichten Eckpunkte des Gesetzes bewirken insbesondere erhebliche Einnahmeausfälle für die Genossenschaften, die sich bislang an niedrigen Mieten und am Gemeinwohl orientiert haben.

Der 2018 ins Leben gerufene Nachbarschaftsfonds wurde gemeinsam mit dem aus Vertretern der Genossenschaft bestehenden Nachbarschaftsfonds-ausschuss weiterentwickelt. Über ein aus Genossenschaftsmitteln zur Verfügung gestellten Budgets haben Mitglieder der Charlotte die Möglichkeit, Geld für die Durchführung von Initiativen und Projekten zur Verfügung gestellt zu bekommen. Ziel der Weiterentwicklung ist es, die Beantragung, Genehmigung und Abwicklung von Projekten zu beschleunigen und zu vereinfachen. Auch empfiehlt der Nachbarschaftsfonds-ausschuss den Vertretern, die bisherige Pilotphase abzuschließen und den Nachbarschaftsfonds zu verstetigen.

Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2019

Informationen zum Jahresabschluss 2019

Soziale und kulturelle Angebote

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

In den sechs CHARLOTTE | Treffs und bei den Hof- und Sommerfesten sorgten die Sozialarbeiterinnen der Charlotte für ein umfangreiches Programmangebot – erfolgreich unterstützt durch viele ehrenamtliche Mitglieder, denen wir herzlich für ihren Einsatz danken.

Besonderer Dank gilt wieder unseren ehrenamtlichen Helfern des Vereins CHARLOTTE | Aktiv, die mit der Organisation von Ausflügen, Konzert- und Theaterbesuchen, Schifffahrten und Ähnlichem für eine besondere Angebotsvielfalt sorgen.

Aus unserem Engagement in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland konnten wir für unsere Mitglieder wieder verschiedene Kartenkontingente für besondere Veranstaltungen wie das ISTAF – das Leichtathletikevent in Berlin –, für Museumsbesuche oder Ähnliches zur Verfügung stellen.

Auch in 2019 haben wir wieder unsere Kooperation mit ALBA Berlin im Rahmen der ALBA-Jugendpartnerschaft erfolgreich fortgeführt. Ziel der Jugendpartnerschaft ist es, Jungen und Mädchen in unseren Kiezen durch ein regelmäßiges Basketballtraining mit geschulten ALBA Berlin Jugendtrainern zu fördern und ihnen in Ferien-Kiez-Camps und Schulturnieren sportliche Betätigung und Fitness, verbunden mit einem hohen Freizeitwert, zu ermöglichen.

Darüber hinaus konnte die Charlotte ihren Mitgliedern neue sportliche Angebote aus der Kooperation mit

dem SC Siemensstadt anbieten. Der SC Siemensstadt ist einer der größten und mit einem außergewöhnlich vielfältigen Programm ausgestatteten Berliner Sportvereine. Neben Schwimmangeboten und besonders nachgefragten Kursen wie der Aqua-Gymnastik war es Mitgliedern und Mitarbeitern der Genossenschaft erstmals möglich, das Sportabzeichen abzulegen. Darüber hinaus haben wieder viele Mitglieder und Mitarbeiter die Gelegenheit genutzt, beim Berliner Firmenlauf im Tiergarten die Farben der Charlottenburger Baugenossenschaft eG zu vertreten.



CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT

Herausgeber

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1
14057 Berlin

Telefon: 030 32 00 02-0
Telefax: 030 321 41 86
mail@charlotte1907.de
www.charlotte1907.de

Druck

Druckerei Conrad | druckereiconrad.org

Gestaltung/Satz

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

Bildnachweise

Tina Merkau | Titel, Seiten 6, 11, 12/13, 14, 21, 22 (2), 24, 25, 27, 32, 33, 34, 36, 38, 40/41, 49, 52, 54/55

Fotomontage Seite 8/9: Tina Merkau (7), Katja Bartz Photographie (1), Montage: Tom Götze

WBG | Seite 10

Berchner Baumanagement GmbH | Seiten 16/17

Webcam (3) | Seite 26

Michael Krebs | Seiten 47, 61

Hinweis

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