



Geschäftsbericht

2018

Titelfoto:
WIE 40/60 | „Grüne Häuser“ in Spandau-Hakenfelde
nach Modernisierung

Geschäftsbericht

2018

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

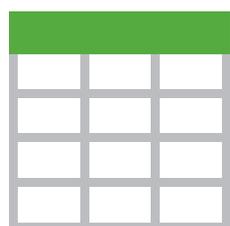
Peter Lobanow

Übersicht

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Bilanzsumme

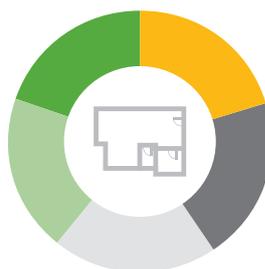
in Mio. €



2018	219,5
2017	213,5
2016	214,1
2015	204,0
2014	177,7

Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



2018	8.342	davon 6.667 Wohneinheiten
2017	8.324	
2016	8.297	
2015	8.015	
2014	8.000	

Mitglieder



2018 13.473



2017 13.274



2016 13.053



2015 12.327



2014 11.753

Geschäftsguthaben

in Mio. €



2018
18,0



2017
17,7



2016
17,4



2015
16,6



2014
15,9

Rücklagen

in Mio. €



2018	46,3
2017	42,7
2016	40,8
2015	36,5
2014	33,9

Umsätze aus der Hausbewirtschaftung

in Mio. €



2018	40,6
2017	40,4
2016	39,1
2015	37,1
2014	37,3

Bau- und Instandhaltungsleistungen

in Mio. €



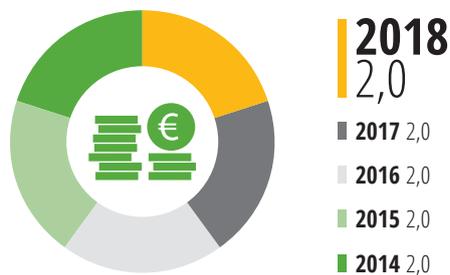
Jahresüberschuss

in Mio. €



Bruttodividende

in Prozent



Mitarbeiter

im Durchschnitt



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.

„Viele Wenig
machen
ein Viel.“

*Leitbild der Charlotte
bei Gründung am 08.02.1907*

CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT 

◀ Geschäftsstelle

Übersicht Charlottenburger Baugenossenschaft eG	4
Inhaltsverzeichnis	7
Wir sind CHARLOTTE! „Ach’ wo Sie gerade mal hier sind...“	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	19
- Laufende Investitionen	21
- Übersicht der Bauaktivitäten im Bestand	23
- Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	24
- Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	24
- Umweltschutz und Nachhaltigkeit	24
- Risikomanagement	25
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	35
- Finanzrisiken	35
- Markt- und Bewirtschaftungsrisiken	37
- Bau- und Instandhaltungsrisiken	37
- Andere Risiken	39
Jahresabschluss 2018	40
Bilanz zum 31.12.2018	42
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	44
Anhang zum Jahresabschluss 2018	45
Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2018	54
Informationen zum Jahresabschluss 2018	56
Genossenschaftsarbeit	58
Soziale und kulturelle Angebote	59
Impressum, Bildnachweise	60



CHARLOTT
BAUGENOS

CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT

340-17

metabo
LTX

40V metabo
18 V Lithium-Ionen



Wir sind CHARLOTTE! „Ach' wo Sie gerade mal hier sind...“

Die Charlotte bietet ihren Bewohnern einen Service, den in dieser Form nur noch sehr wenige Genossenschaften und Wohnungsunternehmen anbieten: eigene Regiehandwerker. Schnell zur Stelle und fachlich bestens ausgebildet, sind die Herren Axel Strothmann, Oliver Benkendorf und Guido Beier (im Bild von links nach rechts) den drei Verwaltungsbereichen Reinickendorf, Charlottenburg und Spandau zugeordnet. Wir haben sie jeweils einen Tag lang begleitet.

7:30 Uhr, erster Einsatz für Axel Strothmann am Meller Bogen. Im obersten Stockwerk muss eine Badezimmertür wieder gang- und schließbar gemacht werden. Schnell wird erkannt, dass das Einsteckschloss defekt ist und der Riegel klemmt. In vielen Fällen wissen oder erahnen die Regiehandwerker das Problem und haben daher schon ein Ersatzteil am Mann.

Neben ihren handwerklichen Fähigkeiten haben die drei stets ein offenes Ohr für unsere Bewohner. Dadurch kennen sie – ähnlich wie die Hauswarte – oftmals die Familiengeschichten mit all ihren Höhen und Tiefen. Das schafft ein unglaubliches Vertrauensverhältnis. „Zieh' se einfach zu“, heißt es nicht selten, wenn der Nutzer seine Genossenschaftswohnung früher verlassen muss. Oft kommt es auch auf die kleinen Dinge des Lebens an, die dann große Freude bereiten. Oliver Benkendorf fühlt sich da schnell an den Leitspruch bei der Gründung der Charlotte anno 1907 erinnert: Viele Wenig machen ein Viel.

Eine der täglichen Herausforderungen für ihn ist es, sich durch das Berliner Verkehrschaos zu schlängeln und nach Parkplätzen zu suchen. „Da ist man manchmal darauf angewiesen, dass die Ordnungshüter ein Auge zudrücken“, hofft Benkendorf, der zusätzlich ein Lied davon singen kann, mit welchen Blechlawinen er oft auf der Stadtautobahn zwischen Jungfernheide und dem bis zu 30 Kilometer entfernten Adlershof zu kämpfen hat.

Etwas anders läuft es für seine beiden Kollegen in Spandau und Reinickendorf. Bedingt durch die bei-



Schrauben, Schleifen, Hämmern, Bohren: Das Arbeitsgebiet unserer Regiehandwerker ist äußerst vielfältig.

einanderliegenden Wirtschaftseinheiten hält sich der Fahraufwand mit wenigen Ausnahmen, zum Beispiel Weißensee, in Grenzen. Aber das ist auch das einzige, was die Verwaltungsbereiche voneinander unterscheidet. Der Service wird selbstverständlich an allen Standorten der Charlotte gleichermaßen häufig in Anspruch genommen und ausnahmslos geschätzt. Das fällt insbesondere dadurch auf, dass jeder Kunde immer noch ein weiteres handwerkliches Problem in der Hinterhand hält und es dann heißt: „Ach' wo Sie gerade mal hier sind.“

Vorstandsmitglied Carsten Röding möchte daher diesen Service in keinsten Weise in Frage gestellt wissen. „Aktuell mindern wir damit auch das Problem mit den Terminengpässen bei vielen Handwerkerfirmen. Aber auch so ist dieser Service unverzichtbar. Schneller in die Wohnung eines Nutzers als unsere Regiehandwerker kann jedenfalls keine Firma sein.“

Und schon wieder klingelt das Mobiltelefon bei Oliver Benkendorf. Oft sind es die Kollegen aus der Hausver-



waltung. Nicht selten rufen die Nutzer aber auch direkt bei ihm an, wenn der Schuh drückt. Dank des jederzeitigen Zugriffs wird noch schnell eine freie Stelle im Terminkalender für das defekte Badezimmerfenster gefunden. Glücklicherweise wird am anderen Ende der Leitung wieder aufgelegt.

Für Guido Beier gestaltet sich fast jede Fahrt durch seinen Bestand zu einer kleinen Jubeltour. Er begrüßt selbstverständlich auch immer höflich zurück. „Ich hatte mir

allerdings auch schon mal überlegt, einen Klapparm ans Auto zu montieren“, witzelt der 45-Jährige. Heute gingen jede Menge Wasserabläufe und Mosaiksteine durch seine Hände. Bevor er als letztes eine Küchenspüle einbauen kann, muss er sie vom Großhandel erst noch abholen, danach geht es in die Wohnung in den Michelstadter Weg. Eine gute halbe Stunde später ist alles fertig montiert. „Sitzt, passt, wackelt und hat Luft!“, kommentiert Beier. Und so sind am Ende wieder alle zufrieden.



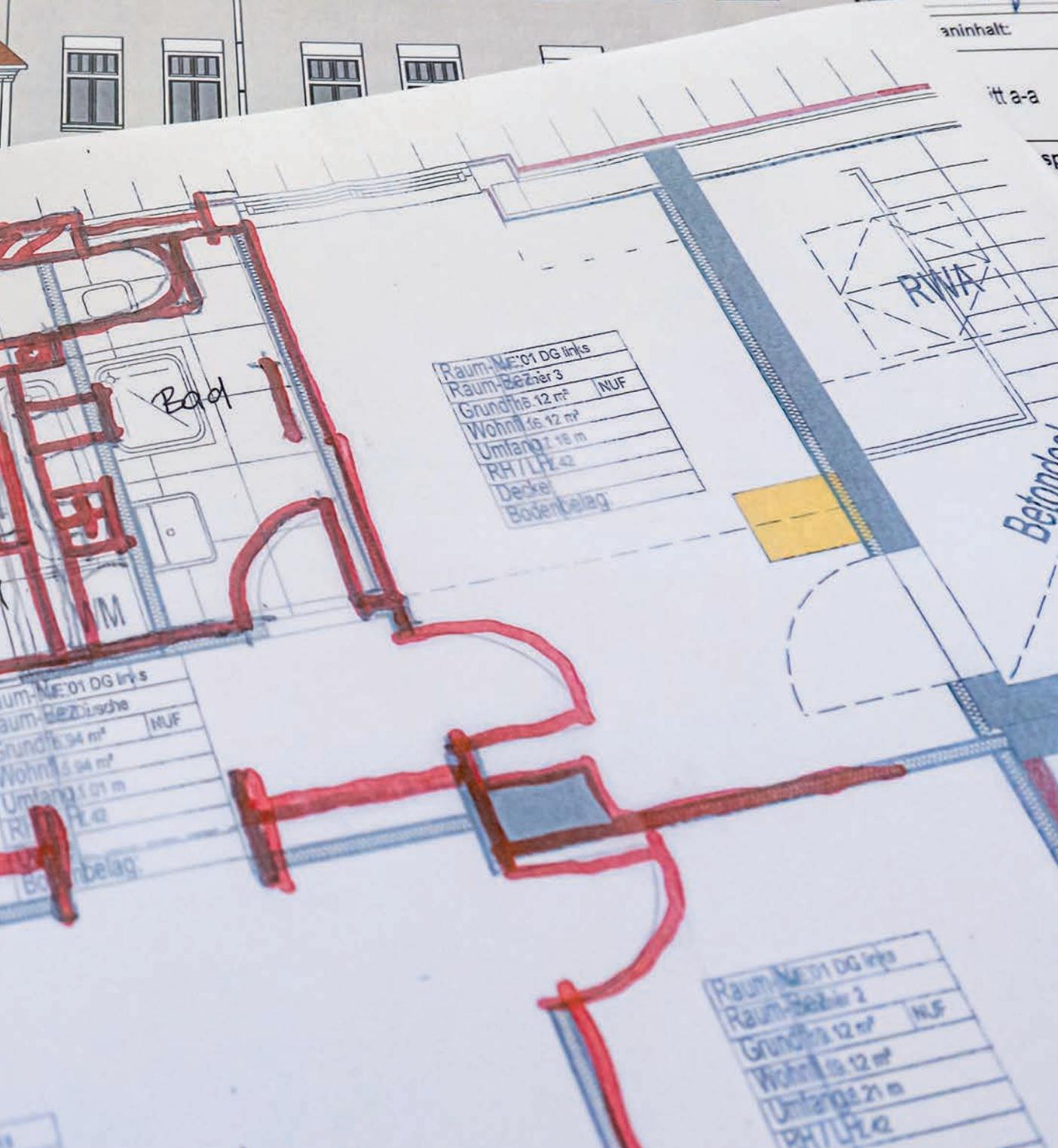
E'01 DG links
12.06
10.06



Ausgabe des Darlehensbescheides...
und Errichtung eines Aufzugschachtes
Hohenzollernring 96, 107 101a
10767 Berlin
Bauleiter:
Gründerberatung
Baugenossenschaft eG
Drosselstraße 1
14057 Berlin

Bericht des Aufsichtsrats

Reichsstraße 70a
14052 Berlin
Hebert Jahn





Dresselstraße 1, Geschäftsstelle der Charlotte

Das Geschäftsjahr 2018 stand im Zeichen einer kontinuierlichen Geschäftsentwicklung und der weiteren Vorbereitung der bereits seit langem geplanten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

2018 endeten die Aufsichtsratsmandate von Frau Desirée Hurt und Herrn Wolfgang Bosien. Auf der 111. Ordentlichen Vertreterversammlung wurde Herr Wolfgang Bosien wiedergewählt. Herr Hans-Peter Brüggemann trat neu in den Aufsichtsrat ein. Im Aufsichtsrat als Vorsitzender bzw. stellvertretende Vorsitzende wiedergewählt wurden Herr Peter Lobanow und Frau Michaela Lüdtko.

Aufsichtsrat und Vorstand kamen 2018 zu zehn Sitzungen zusammen. Dabei befasste sich der Aufsichtsrat mit der laufenden Vermietungs- und Mitgliederentwicklung

der Genossenschaft sowie fortlaufend mit Planungen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben. Begleitend zu den Vorhaben wurden Szenarien zu Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungsüberlegungen diskutiert sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft erörtert. Weiterhin wurde die Entwicklung von branchenrelevanten Kennzahlen und Vergleichswerten geprüft. Zudem begleitete der Aufsichtsrat die Weiterentwicklung des Corporate Designs der Genossenschaft.

Regelmäßiger Gegenstand der Tagesordnung waren neben den Maßnahmen des Bauhaushalts, mögliche Vorhaben zur Erweiterung des Wohnungsbestandes aus Projekt- oder Bestandsankäufen von verschiedenen Anbietern. Die in Berlin angespannte Wohnraum- und Grundstückssituation und die daraus resultierende

Erwartungshaltung von Verkäufern hat es jedoch der Genossenschaft nicht erlaubt, angebotene Bestände oder Projekte zu wirtschaftlich tragfähigen Konditionen zu erwerben. Daher haben Aufsichtsrat und Vorstand entschieden, Anregungen von Mitgliedern zu folgen, auch Grundstücke außerhalb von Berlin für den Ankauf in Erwägung zu ziehen. Im April 2018 konnte ein ca. 22.000 m² großes Grundstück in Wildau, im Südosten von Berlin, erworben werden. Gemeinsam mit anliegenden Eigentümern wird mittelfristig die Baureifmachung des Grundstücks angestrebt. Verkehrsgünstig und in einem infrastrukturell prosperierenden Mittelzentrum gelegen, hat Wildau das Potenzial, langfristig ähnliche Bedeutung wie andere kleinere Berliner Quartiere für die Genossenschaft zu erlangen. Kurz- und mittelfristig besteht darüber hinaus für die Charlottenburger Baugenossenschaft eG nur die Möglichkeit, für wohnungssuchende Mitglieder oder Interessenten zusätzlichen Wohnraum über Dachgeschossausbauten und das Bauen in Nachbarschaften zu schaffen.

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

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

befunden.

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

Der Vorstand entsprach ebenso seiner Verpflichtung nach Gesetz und Satzung, alle zur Beurteilung der Geschäftslage erforderlichen Unterlagen wie Quartalsberichte, Wirtschafts- und Liquiditätspläne sowie

Vermietungs- und Leerstandsberichte regelmäßig vorzulegen. Er ist seinen Berichtspflichten in vollem Umfang nachgekommen.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns – nämlich 2,0% Dividende auf das Geschäftsguthaben für 2018 auszuschütten und den verbleibenden Gewinn im Geschäftsjahr 2019 in die Ergebnismittel einzustellen – zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt Frau Desirée Hurt für ihre engagierte und fachkundige Mitarbeit im Gremium seit 2015.

Berlin, den 11.04.2019



Peter Lobanow

Aufsichtsratsvorsitzender



WIE 410 | Planung: neuer Dachgeschossaufbau mit Nachbarschaftsgang

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. 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

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft profitierte auch 2018 von der positiven konjunkturellen Entwicklung. Insbesondere die großen Ballungsräume konnten Zuzug und zunehmende Nachfrage nach Wohnraum verzeichnen. Eine stetige Herausforderung stellen, bedingt durch den Bauboom, die begrenzten Baukapazitäten und steigende Baupreise sowie in den Ballungsräumen das Fehlen von bezahlbarem Bauland dar.

Stark steigende Baupreise und weiter zunehmende Bevölkerungszahlen in Ballungsräumen

Trotz turbulenter weltpolitischer Rahmenbedingungen konnte die Wirtschaft in der Region auch 2018 ihr kräftiges Wachstum fortsetzen. Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich, das produzierende Gewerbe und die Nachfrage nach Bauleistungen.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin nahm 2018 mit 2,0% gegenüber dem Vorjahreswert (+1,7%) abermals zu. Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin verzeichneten dabei einen besonders drastischen Anstieg von 6,3%.

Im Kalenderjahr 2018 stieg die Wachstumsrate der Brandenburger Wirtschaft auf 2,3% (Zahlen für das 1. Halbjahr) und konnte damit die Wachstumsrate des Vorjahres noch einmal deutlich übertreffen (2017: 1,4%). Mit einem Anstieg um 1,9% ist die Inflationsrate 2018 in Brandenburg im Jahresvergleich gestiegen (2017: 1,6%) und stellt den höchsten Preisanstieg seit 2012 dar. Deutlich über der allgemeinen Inflationsrate lagen die Baupreise mit einer Zunahme um 5,8%.

Die Berliner Bevölkerung wächst weiter – allerdings langsamer als in den Vorjahren. Im ersten Halbjahr 2018 gewann die Bundeshauptstadt rund 12.000 Menschen dazu.

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzt sich 2018 fort. Die Region um Berlin und Potsdam verzeichnet eine stetige Bevölke-

rungszunahme. Gleichzeitig stellt der demografische Wandel viele Städte des weiteren Metropolenraums vor große Herausforderungen in Form weiter sinkender Bevölkerungszahlen.

Nettokalnmieten steigen weiter

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte für 2018 eine Steigerung der Nettokalnmieten für Berlin um rund 2,5%. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,9%) und oberhalb der Inflationsrate.

Für das Jahr 2018 wurde für das Land Brandenburg eine Zunahme der Nettokalnmieten um durchschnittlich 1,5% errechnet. Damit lag die Nettokalnmietenentwicklung auf dem Niveau des Vorjahres (2017: +1,5%), aber unterhalb der Inflationsrate.

Prognose: Berliner Expansion etwas abgebremst

2019 dürften sich bremsende Effekte, auch aufgrund des schwierigen internationalen Umfelds und des Fachkräftemangels, auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Allerdings ist aufgrund nach wie vor zu geringer Neubauaktivitäten und wahrscheinlich weiter anhaltendem Zuzugs nicht mit einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation zu rechnen.

Brandenburg mit positiven Perspektiven

Für 2019 kann für das Land Brandenburg mit einer weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet werden, auch wenn mit den Kommunal- und Landtagswahlen wichtige politische Ereignisse anstehen.

Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG konnte auch das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss abschließen. Der maßgebliche Umsatzträger war wieder die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungs- und Gewerberaumbestandes.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs



WIE 410 | Fundamentertüchtigung in Steglitz



WIE 570/580 | Generalmodernisierung in Reinickendorf

Die Charlotte bewirtschaftete am 31.12.2018:

6.667	Wohnungen mit Wohnfläche	423.701,59 m ²
166	Läden und Gewerbeeinheiten mit Nutzfläche	15.306,50 m ²
1.188	Garagen und Stellplätze mit Nutzfläche	15.303,04 m ²
279	Keller und andere Räume mit Nutzfläche	4.741,04 m ²
42	Mietergärten mit Nutzfläche	5.316,29 m ²
8.342	Mietobjekte mit Wohn- und Nutzfläche	464.368,46 m²

In der Position „Läden und Gewerbeeinheiten“ sind 6 Gästewohnungen mit insgesamt 353,00 m² Wohnfläche enthalten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 169,3 T€ bzw. 0,4% auf insgesamt 40.613,4 T€. Im Wesentlichen wurde die Erhöhung durch folgende Faktoren beeinflusst: Die Erlöse aus Betriebskostenumlagen erhöhten sich insbesondere aufgrund der ersten vollständigen Betriebs- und Heizkostenabrechnung für die 121 in Adlershof neu errichteten und ab Mai 2016 vermieteten Wohnungen sowie durch erstmalig ganzjährige Heizkostenabrech-

nungen in Weißensee und Spandau um insgesamt 103,4 T€. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichteten reduzierten sich im Geschäftsjahr 2018 um weitere 113,1 T€ auf 351,1 T€.

Neben der Vorhaltung einer größeren Anzahl von Umsetzwohnungen für unsere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Hauptursache eine deutlich angestiegene Leerstandsdauer der gekündigten Wohnungen mit Sanierungsaufwand. Hier macht sich die Handwerkerknappheit in Berlin deutlich bemerkbar.

Die Sollmieten der Gewerbeeinheiten verringerten sich um 20,1 T€. Die Sollmieten für Wohnungen vermehrten sich um 193,0 T€. Die Nutzungsgebühren der 6.667 Wohnungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 bezogen auf die Wohnfläche zum 31.12.2018 von durchschnittlich 5,28 € auf 5,32 € je m² Wohnfläche. Die Erhöhungen ergaben sich vorrangig durch Mietanpassungen aufgrund von Mietsteigerungen nach Einzel- und Generalmodernisierungen sowie bei Mieterwechseln.

Die Zahl der Kündigungen von Nutzungsverträgen hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gegenüber 332 im Geschäftsjahr 2017 gekündigten Verträgen wurden 2018 insgesamt 371 Kündigungen registriert. Die Kündigungs- und Fluktuationsquote erhöhte sich dadurch von 4,98 % auf 5,56 %.



Imagekampagne der Genossenschaften

Der Leerstand befindet sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Nach 37 Wohnungen im Vorjahr waren (zum Stichtag 31.12.2018) 62 Wohnungen bzw. 0,93% nicht vermietet. In dieser Zahl sind 43 Wohnungen enthalten, in denen Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten vorgenommen wurden bzw. die als Umsetzwohnungen für besonders von Baumaßnahmen betroffenen Mitgliedern genutzt wurden.

Laufende Investitionen

Nachdem die Geschäftsjahre 2014 bis 2016 von den Neubauvorhaben in Spandau und Adlershof geprägt waren, hat die Charlottenburger Baugenossenschaft eG, wie bereits in 2017, im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen in die Erhaltung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes investiert. Zusätzlich wurden künftige Sanierungen und Neubauvorhaben vorbereitet bzw. geplant. Das Bauvolumen betrug insgesamt 19,8 Mio. €. Davon sind 9,2 Mio. € dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. 10,6 Mio. € waren als Zugänge bei den Anlagen im Bau, als Bauvorbereitungskosten sowie als Anzahlungen für Erschließungs- und Umbaukosten im Falkenhagener Feld zu erfassen.

In Berlin-Spandau wurde in der Wegscheider Straße und im Hohenzollernring mit der Sanierung der „Grünen Häuser“ bzw. der Wirtschaftseinheiten (WIE) 10 bis 70 begonnen. Neben der Modernisierung und Sanierung der Fassade und der Dächer werden die Fenster erneu-

ert. Investiert wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 1,73 Mio. €. Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich bis in das Jahr 2023. Neben der Sanierung von Dach, Fassade, Fenstern und Außenanlagen sollen mindestens 4 neue Dachgeschosswohnungen entstehen und diverse Aufzüge installiert werden. In der Wirtschaftseinheit 80 A in der Streitstraße wurden straßenseitig im Umfang von 337,9 T€ Schallschutzfenster eingebaut. Diese Maßnahme wird in 2019 fortgeführt und abgeschlossen.

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 ersten Bauabschnitt für 2,68 Mio. € Dächer, Fassaden und Fenster erneuert. Zusätzlich werden alle Gasetagenheizungen entfernt und durch Wohnungsstationen ersetzt. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, der ein Blockheizkraftwerk der Berliner Energieagentur beigelegt ist.

Das Warmwasser wird durch Wohnungsstationen dezentral in den Wohnungen erzeugt. In 2019 wird die Baumaßnahme fortgeführt und abgeschlossen. Inklusiv der Erneuerung und Erweiterung der Außenanlagen sind aktivierungsfähige Baukosten von insgesamt 6,4 Mio. € geplant.

In den Wirtschaftseinheiten 530 (Scharnweberstraße 43-44a) und 590 (Auguste-Viktoria-Allee 22-26, Engelmannweg 26, 27, 59-62, General-Barby-Str. 54-62) wurden in neue und erweiterte Außenanlagen insgesamt 270,5 T€ investiert.

In der Wirtschaftseinheit 310 (Crusiusstraße, Kollatzstraße und im Lerschpfad) in Berlin-Charlottenburg wurden im Umfang von 465,2 T€ die in 2017 begonnene Sanierung



WIE 40/60 | „Grüne Häuser“

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs



WIE 620 | Spielplatz der Kita „Simba“

der Hoffassade vorläufig abgeschlossen sowie Fenster, Sockel und Kellerabgänge überarbeitet.

Die Planung von Sanierung, Heizungsumstellung und Dachgeschossausbau in der Wirtschaftseinheit 410 (Lauenburger Straße, Berg-, Filanda-, Lessing- und Wuthenowstraße) in Berlin-Steglitz startete bereits im Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2018 wurde mit der Umrüstung der Gasetagen- und Gaszentralheizungen auf eine Fernwärmeversorgung begonnen. Im Rahmen der Planung 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 zu gewährleisten. Die Verstärkung der Fundamente mit dem sogenannten Hochdruck-Injektions-Verfahren wurde in 2018 begonnen. Hierbei hat die Genossenschaft die Möglichkeit genutzt, gleichzeitig die Grundleitungen der Gebäude zu erneuern. Parallel zu den Umbau- und Sanierungsarbeiten wurde der erste Abschnitt des Dachgeschossausbaus abschließend geplant. Insgesamt sind Kosten in Höhe von 3,55 Mio. € angefallen. In Steglitz sollen voraussichtlich 110 neue Wohnungen entstehen.

Neben den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten legt die Genossenschaft auch großes Augenmerk auf die laufende Instandhaltung. Für die laufende Instandhaltung des Bestandes und der Ge-



WIE 340 | Barrierefreier Zugang

meinschaftsanlagen wurden in 2018 insgesamt 4,17 Mio. € aufgewendet, für die Sanierung von Wohnungen bei Mieterwechsel bzw. auf Nutzerwunsch waren es insgesamt 2,47 Mio. € sowie 687,6 T€ für die Sanierung von Außenanlagen und 1,46 Mio. € für den Austausch oder die Überarbeitung von Fenstern.

Für zukünftige Sanierungs- und Neubauvorhaben wurden insgesamt 1,99 Mio. € investiert. Für die Erstellung des Bebauungsplans im Falkenhagener Feld waren es 8,8 T€, für Bauvorbereitungsmaßnahmen für die geplante Errichtung von 159 Wohnungen und einer KiTa (Wirtschaftseinheit 207) insgesamt 1,91 Mio. €, für das Projekt „Charlottenburg Nord“, hier sollen ca. 40 neue Wohnungen entstehen, 3,2 T€ sowie für die Vorbereitung des Aufzuges in der Kohlrauschstraße (WIE 350) in Charlottenburg 62,0 T€.

Zusätzlich sind für eine zukünftige Bebauung in Wildau (Brandenburg) Vorbereitungskosten von 9,5 T€ angefallen. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat im Berichtsjahr 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 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		2.353.422,21
Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen		
WIE 310: Sanierung Hoffassade/Wärmedämmung /Überarbeitung Fenster	465.216,77	
WIE 510-560: Sanierung Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser (1. BA)	1.037.634,41	
WIE 590: Fassadensanierung und -anstrich	198.359,93	1.701.211,11
Kosten der Gemeinschaftsanlagen		
Gasheizungen und Gasgeräte (Reparatur, Austausch)	111.498,65	
Heizungs- und Warmwasseranlagen (Umbau, Optimierung, Reparatur)	7.350,03	
Aufzugsanlagen (Umbau, Modernisierung und Reparatur)	24.886,35	
Sanitärinstallationen und Steigestränge	258.663,21	
Treppenhaussanierungen	35.855,91	438.254,15
Schönheitsreparaturen		
	69.505,31	
Außenanlagenprogramm		
	687.569,88	
Fenstererneuerung		
	1.459.342,30	
Umbauten und Einzelmaßnahmen – Gewerbeeinheiten		
	73.633,44	
Umbauten und Einzelmaßnahmen – Wohnungen		
	2.466.394,54	4.756.445,47
Instandhaltungsaufwand		9.249.332,94
Anlagen im Bau		
WIE 40-50: Erneuerung Dach, Fassade, Fenster sowie Dachgeschossausbau	271.057,88	
WIE 60-70: Erneuerung Dach, Fassade, Fenster	1.462.633,05	
WIE 80A: Einbau von Schallschutzfenstern	337.884,38	
WIE 410: Dachgeschossausbau mit ca. 110 Wohnungen und Sanierung Bestand	3.550.562,63	
WIE 530: Neugestaltung und Erweiterung Außenanlagen	130.244,69	
WIE 570/580: Sanierung Dach, Fassade, Fenster sowie Umgestaltung Heizung	2.683.676,95	
WIE 590: Neugestaltung und Erweiterung Außenanlagen	140.237,31	8.576.296,89
Bauvorbereitungskosten		
WIE 205: Erstellung B-Plan für zukünftige Bebauung WIE 207	8.819,55	
WIE 207: Planung und Vorbereitung der Neuerrichtung von 159 Wohnungen	1.906.969,38	
WIE 231: Planung einer Ergänzungsbebauung in Charottenburg-Nord	3.186,44	
WIE 350: Planung und Vorbereitung Aufzugsanbau	62.008,46	
WIE 901: Planung einer Grundstücksbebauung in Wildau	9.520,00	1.990.503,83
Aktivierungsfähige Baukosten		10.566.800,72
Bauhaushalt insgesamt		19.816.133,66

In der Position „Bauvorbereitungskosten“ sind Anzahlungen für Erschließungs- und Umbaukosten für Fuß-

und Radwege in der WIE 207 in Höhe von 254.579,20 € enthalten.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Sämtliche langfristigen Darlehen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG sind dinglich gesichert. 2018 wurden drei Darlehen im Umfang von 2,73 Mio. € in ein neues Darlehen umgeschuldet. Die bisherigen Fremdkapitalzinssätze zwischen 4,72 und 4,98 % konnten auf 2,49% reduziert werden. Die Tilgung ist dabei so ausgelegt, dass bis 2027 eine vollständige Rückzahlung erfolgt.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen konnte im Geschäftsjahr 2018 um 25 Basispunkte auf 2,80% reduziert werden.



WIE 570/580 | neues Blockheizkraftwerk (BHKW)

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für aktuelle und zukünftige Baumaßnahmen zwei neue Darlehensverträge geschlossen. Die Darlehenssumme beträgt insgesamt 27,0 Mio. €. Davon wurden 8,0 Mio. € in 2018 ausbezahlt.

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

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand stellt sich am Stichtag 31.12. im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	61	59
Auszubildende	5	4
Hauswarte	57	61
Regiehandwerker	3	3
	128	129

Die Löhne und Gehälter der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich ab dem 01.07.2018 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft um 2,2%.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die berufliche Ausbildung zum „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ fünf 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 2018 insgesamt 24,6 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 Möglichkeit mit BHKW-Unterstützung konzipiert. Die Genossenschaft konzentriert sich ebenfalls darauf, die noch vorhandenen Gasetagenheizungen durch moderne, verbrauchoptimierte Zentralheizungsanlagen



WIE 530/540 | neues Fahrrad- und Müllhaus

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 16.665 MWh Fernwärme (Abrechnungsjahr 2017) wurden im Vergleich zur konventionellen Erzeugung insgesamt 1.117 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.

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 31.12.2018 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 Allgeinstrom (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.

Durch Photovoltaikanlagen und die Beistellung von Blockheizkraftwerken werden insgesamt 6.944 MWh thermische und elektrische Energie erzeugt und damit zusätzliche 1.886 Tonnen CO₂ eingespart.

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



WIE 590 | „Treffpunkt Vielfalt“ in Reinickendorf

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.

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Charlottenburger Baugenossenschaft 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 %	2018	2017	2016	2015	2014
Fremdkapitalzinsen	12,5	13,9	15,2	15,0	14,3
planmäßige Tilgungen	20,4	20,5	21,3	21,4	19,1
Kapitaldienst	32,9	34,4	36,5	36,4	33,4

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:

	2018		2017		Veränderung
	€	%	€	%	€
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	191.994.662,40	92,6	185.261.602,49	92,0	6.733.059,91
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,0	8.004,00	0,0	0,00
	191.994.662,40	92,6	185.261.602,49	92,0	6.733.059,91
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	316.452,18	0,1	751.018,99	0,4	-434.566,81
Flüssige Mittel	15.113.619,34	7,3	15.423.205,79	7,6	-309.586,45
Rechnungsabgrenzungsposten	13.814,60	0,0	14.183,10	0,0	-368,50
	15.443.886,12	7,4	16.188.407,88	8,0	-744.521,76
Bilanzvolumen	207.438.548,52	100,0	201.450.010,37	100,0	5.988.538,15
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	65.302.105,39	31,5	61.997.872,37	30,8	3.304.233,02
Pensionsrückstellungen	5.010.865,00	2,4	4.837.344,00	2,4	173.521,00
Fremdkapital	130.054.310,22	62,7	127.927.581,54	63,5	2.126.728,68
	200.367.280,61	96,6	194.762.797,91	96,7	5.604.482,70
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	2.076.496,57	1,0	1.210.606,12	0,5	865.890,45
Verbindlichkeiten	4.647.815,92	2,2	5.135.998,34	2,6	-488.182,42
Dividendenausschüttung	346.955,42	0,2	340.608,00	0,2	6.347,42
	7.071.267,91	3,4	6.687.212,46	3,3	384.055,45
Bilanzvolumen	207.438.548,52	100,0	201.450.010,37	100,0	5.988.538,15

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 12.188,1 T€ (Vorjahr: 12.007,3 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 13.357,4 T€ (Vorjahr: 13.161,4 T€) verrechnet.

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2018 um 5.988,5 T€ auf 207.438,5 T€ (Vorjahr: 201.450,0 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 12.104,3 T€ (Vorjahr: 3.643,8 T€) sowie planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 5.371,2 T€ (Vorjahr: 5.347,8 T€) vermehrte sich das Anlagevermögen um 6.733,1 T€ auf 191.994,7 T€ (Vorjahr: 185.261,6 T€). Der Bestand an flüssigen Mitteln und Bausparguthaben verringerte sich um 309,6 T€ auf 15.113,6 T€ (Vorjahr: 15.423,2 T€).

Auf der Passivseite steigerte sich das Eigenkapital durch das positive Jahresergebnis von 3.358,2 T€ (abzüglich der geplanten Ausschüttung in Höhe von 347,0 T€), der restlichen Gewinnverwendung aus dem Vorjahr (1.880,7 T€) sowie die um 293,0 T€ höheren Geschäftsguthaben auf 65.302,1 T€ (Vorjahr: 61.997,8 T€).

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 um insgesamt 3.304,2 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen erhöhte sich zum Geschäftsjahresende 2018 wieder von 30,8% auf 31,5%.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere aufgrund einer Kreditneuaufnahme in Höhe von 8.000,0 T€ und den planmäßigen Tilgungen im Umfang von 5.852,2 T€ auf 130.054,3 T€ (Vorjahr: 127.927,6 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 191.994,7 T€ (Vorjahr: 185.261,6 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 200.367,3 T€ (Vorjahr: 194.762,8 T€) gedeckt. Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

	31.12.2018 T€	31.12. 2017 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	17.698,5	17.405,5	293,0
Gesetzliche Rücklage	1.804,6	1.769,1	35,5
Bauerneuerungsrücklage	40.549,9	37.025,5	3.524,4
Andere Ergebnissrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
Bilanzgewinn	1.679,1	2.221,3	- 542,2
abzüglich geplante Dividende	-347,0	-340,6	- 6,4
	65.302,1	61.997,8	3.304,3

2. Wirtschaftsbericht

2.3 Finanzlage

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	2018
Laufende Geschäftstätigkeit	T€
Jahresüberschuss	3.358,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.371,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	173,5
Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten	-11,4
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich RAP	435,0
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	220,8
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.250,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.598,4
Ertragsteueraufwand	156,9
Ertragsteuerzahlungen	0,0
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.052,6
Investitionstätigkeit	
Investitionen in immat. Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-12.104,3
Investitionszuschuss	0,0
Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen	1.250,0
Erhaltene Zinsen	16,0
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-10.838,3
Finanzierungstätigkeit	
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	293,0
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	8.000,0
Tilgungszuschuss	0,0
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-5.852,2
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-9,7
Gezahlte Zinsen	-3.614,4
Gezahlte Dividenden	-340,6
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.523,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-309,6
Finanzmittelbestand am 01.01.2018	15.423,2
Finanzmittelbestand am 31.12.2018	15.113,6

Der Finanzmittelbestand verringerte sich in 2018 gemäß der dargestellten Kapitalflussrechnung um 309,6 T€ auf 15.113,6 T€ (Vorjahr: 15.423,2 T€).

2.4 Ertragslage

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2018 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.358.239,24 € (Vorjahr: 3.794.403,73 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018		2017		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.613.412,50	98,4	40.444.063,53	99,2	169.348,97
Aktivierete Eigenleistungen	88.423,99	0,2	37.214,85	0,1	51.209,14
Sonstige Erträge	421.101,76	1,0	261.998,18	0,6	159.103,58
Bestandsveränderungen	180.747,09	0,4	56.309,42	0,1	124.437,67
Gesamtleistung	41.303.685,34	100,0	40.799.585,98	100,0	504.099,36
Betriebskosten und Grundsteuer	10.616.402,75	25,7	10.501.124,23	25,7	115.278,52
Instandhaltungsaufwand	9.249.332,94	22,4	8.707.825,59	21,3	541.507,35
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	433.405,75	1,0	589.684,01	1,4	-156.278,26
Personalaufwendungen	6.419.904,52	15,5	6.001.501,07	14,7	418.403,45
Abschreibungen	5.371.228,76	13,0	5.347.783,41	13,1	23.445,35
Zinsaufwendungen	3.614.353,06	8,8	4.006.751,59	9,8	-392.398,53
Übrige Aufwendungen	1.937.218,34	4,7	1.530.143,33	3,8	407.075,01
	37.641.846,12	91,1	36.684.813,23	89,8	957.032,89
Betriebsergebnis	3.661.839,22	8,9	4.114.772,75	10,2	-452.933,53
Zinsergebnis	-146.726,98		-166.365,02		19.638,04
Ertragsabhängige Steuern	-156.873,00		-154.004,00		-2.869,00
Jahresergebnis	3.358.239,24		3.794.403,73		-436.164,49



3. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2019 bis 2028 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 131,5 Mio. € investiert werden. Zusätzlich sollen im gleichen Zeitraum weitere 40,3 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet werden. Für den Neubau und die aktivierungsfähigen Baumaßnahmen sollen von 2019 bis 2023 Darlehensmittel in Höhe von insgesamt 118,0 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 weiter große Anstrengungen, für die bisher unversorgten Mitglieder neuen Wohnraum zu schaffen. Durch Dachgeschossausbauten bzw. -aufstockungen, Neubaumaßnahmen als Ergänzungsbebauung auf eigenen Grundstücken sowie durch angedachte Ankäufe von bebaubaren oder fertig entwickelten Wohngrundstücken soll der Bestand der Genossenschaft im Betrachtungszeitraum um voraussichtlich 313 Wohnungen erweitert werden. Bis 2028 sind insgesamt 463 Wohnungen geplant.

Die Entwicklungen im Prognosezeitraum 2019- 2023 sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.366,3	41.786,5	43.770,6	45.346,6	47.272,8
Instandhaltungsaufwand	8.300,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0	8.000,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	18.000,0	9.300,0	10.800,0	8.800,0	1.050,0
Neubaumaßnahmen und Ankäufe	15.700,0	26.100,0	22.300,0	9.450,0	10.000,0
Darlehensaufnahme	34.900,0	26.000,0	32.068,5	19.000,0	6.000,0
Zinsaufwand	3.875,1	4.262,8	4.754,7	4.852,6	5.412,6
Liquide Mittel	18.776,5	11.236,1	12.619,2	15.855,4	12.887,9
Jahresüberschuss	3.287,8	3.485,2	3.776,6	3.870,3	4.033,2



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

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancenbericht



Unsere Comic-Familie Burg mit Tochter Charlotte.
Mehr unter www.charlotte1907.de

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt ist nach wie vor sehr angespannt. Ein leicht auf hohem Niveau sinkender Zustrom von Menschen, die in Berlin eine Ausbildung oder Arbeit suchen, kommt in die Stadt. So wuchs Berlin nach Angaben des Statistischen Landesamtes 2018 um rd. 36.000 Menschen, in den Jahren davor um durchschnittlich 40.000 Menschen pro Jahr, an. Nach wie vor wird bis zum Jahr 2030 ein weiteres Anwachsen der Bevölkerung auf 4.000.000 Menschen prognostiziert. Einigkeit besteht bei der Diskussion in der Stadt darin, dass derzeit ein erheblicher Neubaubedarf bis zum Jahr 2030 von ca. 200.000 Wohnungen benötigt wird. Doch liegen die moderat steigenden Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau mit nur rd. 16.500 Fertigstellungen in 2018 weit unter den benötigten 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr. 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 mittelbar. Die Nettokaltmieten bzw. Nutzungsgebühren der Charlotte liegen meist zwischen 20-40% unter den Marktmieten nach dem Berliner Mietspiegel. Dabei ist die umgesetzte Mietenpolitik der Genossenschaft – dem Förderauftrag geschuldet – zurückhaltend. Gleichzeitig bestehen damit ausreichende Reserven um eine dauerhafte Sicherstellung der Ertragskraft im Rahmen von Bestandspflege und Bestandserweiterung vornehmen zu können.

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 meist nicht im Einklang mit der Mietenstrategie der Genossenschaft stehen. Die derzeitige Vergabepaxis bei landeseigenen Grundstücken bestärkt die Genossenschaft darin, Bauland- oder Projektankäufe außerhalb des Landes Berlin 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.

4.2 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. Alle wesentlichen Risiken für das Unternehmen sind dadurch rechtzeitig zu erkennen, um im Falle einer negativen Entwicklung mit geeigneten Mitteln gegenwirken zu können. Folgende Bereiche 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 Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Prolongationen gering gehalten. Förderprogramme des Landes Berlin kamen bei der Notwendigkeit der Bestellung von Belegungsrechten an Sozialwohnungen zur Anwendung.

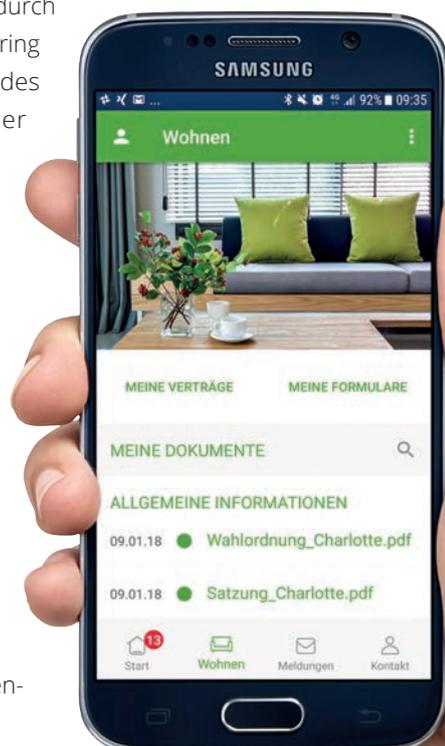
Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, die unsere Objektfinanzierungsmittel umfassen, konnte im Geschäftsjahr durch Umfinanzierungen oder Neuaufnahmen auf 2,8% gesenkt werden. Dabei ist die Genossen-

schaft 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.

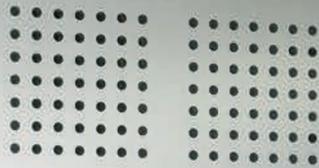
Rund 70% der Verbindlichkeiten verfügen über eine verbleibende Zinsbindungszeit von mehr als 5 Jahren und erlauben der Charlotte eine langfristige Kalkulationssicherheit. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten stehen den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 13.357,4 T€ für Betriebskosten unfertige Leistungen in Höhe von 12.188,1 T€ gegenüber. Das Guthaben bei Kreditinstituten betrug zum Abschlussstichtag 11.597,2 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 0,93%. Diese nach wie vor geringe Leerstandsquote ist aber gegenüber dem Vorjahr um etwa einen halben Prozentpunkt angestiegen. Bei einer geringen Fluktuationsrate von 5,56% sind im Jahresverlauf 2018 die Durchlaufzeiten bis zur Wiedervermietung einer gekündigten Wohnung im Mittel um rd. 30 Tage gestiegen. Dies liegt primär an mittlerweile marktüblichen Engpässen bei Handwerkerkapazitäten in bestimmten Gewerken. Derzeit geht die Charlottenburger Baugenossenschaft eG von einem Anhalten der Marktnachfrage und einer auf diesem Niveau verharrenden Leerstandsquote aus.



CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT



Harrison



Jäger



Burg



Blümler



De Gent



Peters



skt



4.2 Risikobericht

Weiterhin nutzt die Genossenschaft Nutzerwechsel zur Verbesserung der Wohnungsausstattung durch Erneuerung von Bädern, Elektrik und Strängen, um so dauerhaft qualitative Wohnungen in gepflegten Wohnanlagen anbieten zu können.

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

Aufgrund der Marktsituation ist das Interesse an einer Mitgliedschaft bei der Charlotte ungebrochen, so dass nach wie vor nur nahe Verwandte von Mitgliedern eine Mitgliedschaft erwerben können. Diese Einschränkungen sind notwendig, um Genossenschaftsmitgliedern zeitnah Wohnraum zur Verfügung zu stellen und die Bindung an die Genossenschaft erhalten zu können.

Im Verlauf des Jahres 2018 konnte ein Grundstück in der Stadt Wildau erworben werden, das eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Neubau von Wohnraum bietet. Gleichzeitig wurde eine begonnene Projektentwicklungsmaßnahme mit dem Beschluss eines Bebauungsplans für den Neubau von 159 Wohnungen auf einem eigenen Grundstück in Berlin-Spandau erfolgreich abgeschlossen. Hier beginnt die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ein entsprechendes Neubauvorhaben im Jahr 2019. Weitere Projekte in unterschiedlichen Planungsphasen für den Neubau von Wohnungen sollen so in den kommenden Jahren der Genossenschaft Möglichkeiten bieten, ihren Mitgliedern neue Angebote für genossenschaftlichen Wohnen in der Stadt Berlin und dem nahen Umfeld zu machen.

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 nachgefragten Gewerken bemerkbar. Spürbar länger als in der Vergangenheit machen sich hier Ressourcenengpässe bei Handwerksfirmen in der Behebung von kleinen Mängeln, insbesondere in den Gewerken Elektro, Sanitär und Maler sowie Fußbodenarbeiten bemerkbar. Um absehbar weiteren Kapazitätsengpässen bei Handwerkern in einem weiter attraktiven Markt entgegen zu treten, ist die Charlottenburger Baugenossenschaft eG bestrebt, die Anzahl der Vertragspartner in kritischen Gewerken zu erhöhen. Auch werden erste neue Instrumente, wie der Einkauf fester Handwerkerkontingente zur Verbesserung des Kundenservice, erprobt, wohl wissend, dass damit ggf. auch Preissteigerungsrisiken bei dem Einkauf von Instandhaltungsleistungen verbunden sind. Auch fällt es den Firmen immer schwerer, benötigte Nachwuchskräfte für sich zu gewinnen.

Den gestiegenen Marktpreisen begegnet die Baugenossenschaft zudem durch Offenheit für neue Verfahren und Methoden zum Zwecke der Kostendämpfung. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG arbeitet seit vielen Jahren mit angestammten Handwerkspartnern zusammen und hat dem Marktgeschehen auch durch die Neuabfassung von Rahmenabkommen Rechnung getragen, um so ein attraktiver und zuverlässiger Auftraggeber zu bleiben.

Die Genossenschaft wurde im Jahr 2018 mit 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) konfrontiert. So werden derzeit erhebliche Mittel aufgewendet, erkannte Mängel zu beseitigen. Gleichzeitig wurden gleichartige Bestände – wo notwendig – auf ähnliche Mängel hin untersucht, aber negativ befunden.



4.2 Risikobericht

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.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat frühzeitig mit den Vorbereitungen zur Umsetzung der neuen EU-Datenschutzgrundverordnung begonnen und konnte die bisher erforderlichen Anpassungen an Prozessen und Dokumenten rechtzeitig vor Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnungen abschließen. Noch immer bestehen aber Unsicherheiten aus künftigen Rechtsprechungen.

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

Berlin-Charlottenburg, 11.04.2019

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND



Rödiger



Enzesberger

	31.12.2017	31.12.2018	
	238.879,30	22.496,30	
	1.769.992,33	1.891.002,207,38	
	0,00	0,00	
	1.221.362,94	0,00	
	7.195,00	8.417,00	
	449.386,00		
	9.117.540,39		

Jahresabschluss 2018

Anlage zur Bilanz

Geschäftsguthaben

Konto	Erläuterung
500100	Geschäftsguthaben verbleibend (davon rückständig und fällig)
	Lohn aus

Jahresabschluss 2018

CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT

	Stand 31.12.2018	Vergleich VJ 31.12.2017
Lebender Mitglieder (tq)	17.698.470,00	17.4
gekündigten	1.310,00	
	339.570,00	

Jahresabschluss 2018

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		110.872,00	45.595,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	178.940.512,18		184.001.267,54
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00		0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.195,00		8.417,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	449.386,00		276.038,00
6. Anlagen im Bau	9.117.540,39		101.706,40
7. Bauvorbereitungskosten	1.876.229,08		811.792,64
8. Geleistete Anzahlungen	271.365,11	191.883.790,40	16.785,91
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		12.188.055,56	12.007.308,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	153.229,22		198.101,02
2. Sonstige Vermögensgegenstände	163.222,96	316.452,18	552.917,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	11.599.343,32		12.520.715,87
2. Bausparguthaben	3.514.276,02	15.113.619,34	2.902.489,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.814,60	14.183,10
Bilanzsumme		219.626.604,08	213.457.318,84

Passiva	31.12.2018		31.12.2017
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	339.570,00		281.050,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.698.470,00		17.405.520,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr)	7.700,00 1.310,00 (3.144,60)	18.045.740,00	4.620,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	1.804.574,00 35.454,92 (25.962,08)		1.769.119,08
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	40.549.855,89 1.643.664,70 (1.871.239,79)		37.025.494,63
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.917.041,30	46.271.471,19	3.917.041,30
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	0,00		324.102,70
2. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.358.239,24		3.794.403,73
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-1.679.119,62	1.679.119,62	-1.897.201,87
Eigenkapital insgesamt		65.996.330,81	62.624.150,37
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.010.865,00		4.837.344,00
2. Steuerrückstellungen	310.879,12		154.006,12
3. Sonstige Rückstellungen	1.765.617,45	7.087.361,57	1.056.600,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.149.203,78		94.140.992,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.830.868,84		33.987.978,26
3. Erhaltene Anzahlungen	13.357.356,13		13.161.443,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	188.437,02		537.460,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.763.616,22		2.702.121,99
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr)	253.429,71 1.269,75 (350,33)	146.542.911,70	255.221,65
Bilanzsumme		219.626.604,08	213.457.318,84

Jahresabschluss 2018

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.613.412,50	40.444.063,53
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	180.747,09	56.309,42
3. Aktivierte Eigenleistungen	88.423,99	37.214,85
4. Sonstige betriebliche Erträge	421.101,76	261.998,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.869.513,82	18.369.006,21
6. Rohergebnis	22.434.171,52	22.430.579,77
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.956.996,20	4.766.010,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr)	1.462.908,32	1.235.490,10
	511.719,95 (337.622,60)	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.371.228,76	5.347.783,41
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.897.840,98	1.527.499,28
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.024,02	12.998,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	3.777.104,06	4.186.115,59
	162.751,00 (179.364,00)	
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	156.873,00	154.004,00
13. Ergebnis nach Steuern	4.827.244,22	5.226.675,40
14. Sonstige Steuern	1.469.004,98	1.432.271,67
15. Jahresüberschuss	3.358.239,24	3.794.403,73

Anhang zum Jahresabschluss 2018

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 31.12.2017 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 88.423,99 € 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 5.010.865,00 € 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 31.12.2018 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 3,21 % 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: 2,32 %) ergibt sich bei den Pensionen eine um 444.076,00 € 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 2018

Anhang zum Jahresabschluss 2018

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs 2018 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

Die **unfertigen Leistungen** umfassen mit 12.188.055,56 € 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 2018 auf Grundlage der Dividenden 2017 sowie 2018 und der damit verbundenen Steuerbelastung 310.879,12 €.

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 1.765.617,45 € setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	65.000,00
Rückstellung für Beiträge Berufsgenossenschaft	42.000,00
Rückstellung für Betriebskosten	89.800,00
Rückstellung für Personalkosten	156.500,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.320.000,00
Rückstellung für Steuerberatungskosten	16.864,34
Rückstellung für Archivierungskosten	22.300,00
Rückstellung für Prozesskosten	24.753,11
Rückstellung für Erbbauzinsen	28.400,00
Gesamt	1.765.617,45

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 von 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 **1.679.119,62 €** ist wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf die am Beginn des Geschäftsjahres eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von: **346.955,42 €**

Einstellung in die Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr 2019: **1.332.164,20 €**

G. Sonstige Angaben

1. Mitgliederentwicklung

Stand am 01.01.2018	13.274
Zugänge	510
Abgänge	311
- durch Kündigung	121
- durch Tod	161
- durch Übertragung	17
- durch Ausschluss	12
Stand 31.12.2019	13.473

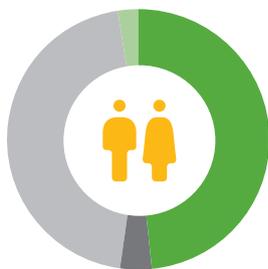
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2018 um 292.949,20 € auf 17.698.470,00 € erhöht.



Frau Steuer von CHARLOTTE | Sozial (links im Bild)

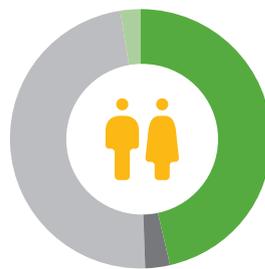
2. Mitarbeiter der Genossenschaft

2018 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 126 Mitarbeiter beschäftigt:



2018
126

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



2017
127

- 59 Angestellte inkl. Aushilfen
- 4 Auszubildende
- 61 Hauswarte
- 3 Regiehandwerker

Jahresabschluss 2018

Anhang zum Jahresabschluss 2018

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	06.06.2018	
Martin Ernst	Volljurist	1998	
Désirée Hurt	Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	bis 06.06.2018	
Rudolf Kersten	Dipl.-Ing. Maschinenbau, Dipl.-Wirtschaftsingenieur	2017	
Jochen Liedtke	Freiberuflicher Journalist	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, 11.04.2019

Charlottenburger Baugenossenschaft eG DER VORSTAND


Röding


Enzesberger



Jahresabschluss 2018

Anhang zum Jahresabschluss 2018

Anlagenspiegel 2018

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	427.164,54	83.905,71	18.000,54	0,00	493.069,71
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	308.132.063,86	0,00	53.599,68	231.951,09	308.310.415,27
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00	370.188,16
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00	1.221.562,64	0,00	0,00	1.221.562,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	50.861,31	0,00	2.285,75	0,00	48.575,56
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.126.764,28	232.019,60	40.510,84	0,00	1.318.273,04
6. Anlagen im Bau	101.706,40	8.576.296,89	0,00	439.537,10	9.117.540,39
7. Bauvorbereitungskosten	811.792,64	1.735.924,63	0,00	-671.488,19	1.876.229,08
8. Geleistete Anzahlungen	16.785,91	254.579,20	0,00	0,00	271.365,11
Summe II.	310.610.162,56	12.020.382,96	96.396,27	0,00	322.534.149,25
Anlagevermögen insgesamt	311.037.327,10	12.104.288,67	114.396,81	0,00	323.027.218,96

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
381.569,54	18.628,71	18.000,54	382.197,71	110.872,00	45.595,00
124.130.796,32	5.292.706,45	53.599,68	129.369.903,09	178.940.512,18	184.001.267,54
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	0,00
42.444,31	1.222,00	2.285,75	41.380,56	7.195,00	8.417,00
850.726,28	58.671,60	40.510,84	868.887,04	449.386,00	276.038,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.117.540,39	101.706,40
0,00	0,00	0,00	0,00	1.876.229,08	811.792,64
0,00	0,00	0,00	0,00	271.365,11	16.785,91
125.394.155,07	5.352.600,05	96.396,27	130.650.358,85	191.883.790,40	185.216.007,49
125.775.724,61	5.371.228,76	114.396,81	131.032.556,56	191.883.790,40	185.261.602,49



Anhang zum Jahresabschluss 2018

Forderungsspiegel per 31.12.2018

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)	153.229,22 (198.101,02)	124.685,68 (170.948,62)	13.664,56 (8.933,10)	14.878,98 (18.219,30)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	163.222,96 (552.917,97)	163.222,96 (552.917,97)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	316.452,18 (751.018,99)	287.908,64 (723.866,59)	13.664,56 (8.933,10)	14.878,98 (18.219,30)

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2018

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	89.149.203,78 (94.140.992,99)	5.706.497,68 (7.441.875,27)	23.426.082,32 (21.654.386,98)	60.016.623,78 (65.044.730,74)	89.149.203,78 (94.140.992,99)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	40.830.868,84 (33.987.978,26)	3.339.172,09 (1.151.281,61)	6.667.705,71 (6.227.966,43)	30.823.991,04 (26.608.730,22)	40.830.868,84 (33.987.978,26)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	13.357.356,13 (13.161.443,33)	13.357.356,13 (13.161.443,33)				
aus Vermietung	188.437,02 (537.460,13)	188.437,02 (537.460,13)				
aus Lieferungen und Leistungen	2.763.616,22 (2.702.121,99)	2.543.560,71 (2.366.002,28)	220.055,51 (336.119,71)			
Sonstige Verbindlichkeiten	253.429,71 (255.221,65)	49.485,01 (46.921,33)		203.944,70 (208.300,32)		
Gesamt	146.542.911,70 (144.785.218,35)	25.184.508,64 (24.704.983,95)	30.313.843,54 (28.218.473,12)	91.044.559,52 (91.861.761,28)	129.980.072,62 (128.128.971,25)	

*GPR = Grundpfandrechte

Vorjahreszahlen in Klammern



WIE 600 | Instandsetzung der Fenster in Reinickendorf

Sonstige Informationen



Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2018

Informationen zum Jahresabschluss 2018

Sachanlagen

Die Zugänge und Umbuchungszugänge bei den Sachanlagen sind im Anlagenspiegel auf den Seiten 50/51 ersichtlich. Die Umbuchungszugänge bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ in Höhe von 232,0 T€ resultieren aus der Fertigstellung der Außenanlagen in der Wirtschaftseinheit (WIE) 530 in Berlin-Reinickendorf. Der Abgang von 53,6 T€ betrifft die historischen Herstellungskosten der ursprünglichen Außenanlagen in der WIE 530.

Der Zugang bei den „Grundstücken ohne Bauten“ ist auf den Ankauf eines Grundstücks in Wildau zurück zu führen. Hier sollen in Zukunft Wohnungen entstehen.

Der Zugang bei der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 232,0 T€ betreffen vorrangig die Erneuerung der Möblierung der Hausverwaltung Reinickendorf sowie die Neuausstattung weiterer Küchen und Büros im Verwaltungsgebäude.

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

Umlaufvermögen

In den „Unfertigen Leistungen“ werden mit 12.188,1 T€ umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen, die in 2019 abgerechnet werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von insgesamt 153,2 T€ enthalten rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen. Eine pauschale Einzelwertberichtigung in Höhe von 78,0 T€ ist hier bereits berücksichtigt.

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden u.a. Forderungen gegenüber Lieferanten mit 7,8 T€, Forderungen an das Finanzamt mit 7,7 T€ und Forderungen aus Versicherungsschäden mit 115,6 T€ ausgewiesen. Die „Flüssigen Mittel“ beinhalten Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten in

Höhe von 11.599,3 T€ sowie Bausparguthaben im Umfang von 3.514,3 T€.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

In den „Anderen Rechnungsabgrenzungsposten“ werden sonstige Zahlungen ausgewiesen, die in 2018 für 2019 getätigt wurden.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 292,9 T€ auf 17.698,5 T€ erhöht.

Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 wurden der „Bauerneuerungsrücklage“ gemäß des gemeinsamen Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand vorab 1.643,7 T€ zugeführt, der gesetzlichen Rücklage 35,5 T€. Die restliche Ergebnisverwendung aus 2017 in Höhe von 1.880,7 T€ wurde vollständig der „Bauerneuerungsrücklage“ zugeführt.

Rückstellungen

Für laufende Pensionszahlungen wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 378,1 T€ verbraucht. Zum 31.12.2018 wurden aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellung 551,6 T€ zugeführt. Gemäß des versicherungsmathematischen Gutachtens wurden die „Pensionsrückstellungen“ mit einem Rechnungszinssatz von 3,21 % abgezinst. Demnach untergliedert sich die Zuführung in 162,4 T€ Zinsanteil und 389,2 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 8.000,0 T€ und den planmäßigen Tilgungen sowie einer Sondertilgung auf 129.626,6 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 188,4 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	1.817,6
Verbindlichkeiten aus Garantie- und Sicherheitseinbehalten	453,4
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	374,9
Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten	117,7
Gesamt	2.763,6

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ in Höhe von insgesamt 40.613,4 T€ gliedern sich in Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, sonstige Einheiten) und Einnahmen aus Sondereinrichtungen wie z.B. Gästewohnungen in Höhe von 28.975,7 T€ sowie Erlösschmälerungen in Höhe von 351,1 T€. Die Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten betragen 11.988,8 T€.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ in Höhe von 421,1 € setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	T€
Auflösung von Rückstellungen	111,3
Erträge aus einer Erbschaft	167,6
Eintrittsgelder	37,4
Zahlungen auf abgeschriebene Forderungen	22,5

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

	T€
Betriebskosten (ohne Grundsteuern)	9.186,8
Instandhaltungs- und nicht aktivierbare Modernisierungskosten	9.249,3
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	433,4
Gesamt	18.869,5

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

	T€
Abschreibungen auf Mietforderungen	92,3
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	469,0
Kosten für Porto, Telefon, Büromaterial, Drucksachen	148,5
Reise-, Fahrt- und Autobetriebskosten	57,8
Kosten für Werbung und Repräsentation	163,6
Kosten für Personalgestellung und Zeitarbeit	30,5
Prüfungs- und Beratungskosten	74,0
Notar-, Grundbuch-, Gerichts- und Anwaltskosten	57,5
Raumkosten und Versicherungen	307,1
Mitgliedsbeiträge	53,8
Weiterbildungen	24,6
Kosten der Vertreter, Vertreterversammlung	9,9

Die „Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge“ (16,0 T€) umfassen Zinsen aus einem Bausparvertrag.

In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind mit 3.579,5 T€ Zinsen für die langfristige Finanzierung des Hausbesitzes, 34,8 T€ für sonstige Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten sowie 162,8T€ für Abzinsungen von Rückstellungen enthalten.

Bei den „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ handelt es sich um Körperschaftsteuer (148,7 T€) und Solidaritätszuschlag (8,2 T€).

Die Position „Sonstige Steuern“ beinhaltet umlegbare und nicht umlegbare Grundsteuern (1.429,6 T€) sowie sonstige Steuern (39,4 T€). In den sonstigen Steuern ist die Erbschaftsteuer in Höhe von 38,3 T€ enthalten.

Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2018

Genossenschaftsarbeit

Genossenschaftsarbeit

Vertreterversammlung

An zwei Terminen, am 08. und 24.05.2018 fanden die Vertretervorgespräche statt. Inhaltlich dienten die Vertretervorgespräche der Vorbereitung der Vertreterversammlung und dem Austausch über Themen aus den Bezirken.

Zur Vertreterversammlung am 06.06.2018 erschienen 61 der 79 Vertreter (77%) und stimmten der Feststellung des Jahresabschlusses 2017 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 2017 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden, wurde zugestimmt.

Aufsichtsrat

2018 endeten die Aufsichtsratsmandate von Frau Desirée Hurt und Herrn Wolfgang Bosien. Auf der 111. Ordentlichen Vertreterversammlung wurde Herr Bosien wiedergewählt. Herr Hans-Peter Brügggen trat neu in den Aufsichtsrat ein. Herr Peter Lobanow dankte Frau Hurt, die sich aus privaten Gründen nicht zur Wiederwahl stellte, für ihr Engagement der letzten Jahre.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates im Anschluss an die Vertreterversammlung wurden erneut Herr Lobanow zum Vorsitzenden und Frau Michaela Lüdtke zu seiner Stellvertreterin gewählt.

Aufsichtsrat und Vorstand kamen in zehn Sitzungen zusammen. Dabei befasste sich der Aufsichtsrat mit der Mitgliederentwicklung und den hieraus resultierenden Ableitungen für die Aufnahme neuer Mitglieder, dem Ankauf eines Grundstücks in Wildau sowie fortlaufend Planungen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben. Begleitend zu den Vorhaben wurden Szenarien zu Wirtschaftsplanungen und Finanzierungsüberlegungen erörtert sowie die Entwicklung von branchenrelevanten Kennzahlen und Vergleichs-

werten geprüft. Zudem begleitete der Aufsichtsrat die Weiterentwicklung des Corporate Designs der Charlotte. Weiterhin verfolgte der Aufsichtsrat seine Pflichten, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Mitglieder

Im Jahr 2018 hat die Anzahl der Mitglieder weiter zugenommen und liegt nun bei 13.473 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 Wohnungsgenossenschaften Deutschlands steht unseren Mitgliedern darüber hinaus die Möglichkeit offen, Gästewohnungen von anderen Genossenschaften in Deutschland in vielen attraktiven Städten und Regionen zu günstigen Konditionen zu mieten. Gleichsam 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.

2018 wurde der Nachbarschaftsfonds ins Leben gerufen. Über ein aus Genossenschaftsmitteln zur Verfügung gestelltes Budget haben Mitglieder der Charlotte die Möglichkeit, Geld für die Durchführung von Initiativen und Projekten zu erhalten. Ziel entspre-

Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2018

Soziale und kulturelle Angebote

chender Vorhaben muss es sein, bestehende Nachbarschaften zu stärken. Dabei erfolgt die Bewertung und die Gewährung von Mitteln für entsprechende Initiativen und Projekte über den aus Obleuten gewählten ehrenamtlichen Nachbarschaftsfonds-ausschuss. Wir möchten uns an dieser Stelle für das Wirken der Fondsausschussmitglieder herzlich bedanken.

Soziale und kulturelle Angebote

Durch 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 einer Betreuung versorgt.

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 dem ISTAF – dem Leichtathletikevent in Berlin, für Museumsbesuche o.ä. zur Verfügung stellen.

Im Jahr 2018 haben wir unsere Kooperation mit ALBA Berlin im Rahmen der ALBA Jugendpartnerschaft um eine Schule und eine Kita in unseren Quartieren erweitert. 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.

Über aktuelle Themen rund um die Genossenschaft können sich Mitglieder durch die im Rahmen des Corporate Designs weiterentwickelte Ausgabe der CHARLOTTE 1907 – Das Mitgliederjournal informieren. Ende des Jahres 2018 feierte zudem unser neues Internetangebot über die Internetseite www.charlotte1907.de Premiere. Bei der Neugestaltung unseres Internetangebotes konnten viele Anregungen von Mitgliedern zu Verbesserungen umgesetzt werden. So stellen wir sukzessive auf Bitten von Mitgliedern kurze Videos bereit, die einfach und prägnant richtiges Verhalten in allen Fragen rund um die Nutzung von Wohnraum veranschaulichen.

Bereits seit dem Frühsommer 2018 steht unseren Mitgliedern ein neues Mitgliederportal zur Verfügung, dass seit Herbst 2018 auch in der Form von Apps für verschiedene Betriebssysteme von mobilen Endgeräten nutzbar ist. Über dieses Angebot ist es unseren Mitgliedern möglich, online Dokumente aus ihren Vertragsakten einzusehen, Self-Services, bspw. für die Änderung von Daten, zu nutzen oder 24 Stunden 7 Tage die Woche Anliegen an die Charlotte zu übersenden und über deren Bearbeitungsstand automatisch informiert zu werden.

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 | www.druckereiconrad.de

Gestaltung/Satz

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

Bildnachweise

Tina Merkau | Titel, Seite 6, Seite 8, Seiten 20-33,
Seite 36, Seite 38, Seite 49, Seite 52, Seiten 54/55
Michael Krebs | Seiten 10/11, Seite 47, Seite 59
Alexander Otto | Seiten 12/13, Seiten 40/41
Berchner Baumanagement GmbH | Seiten 16/17
JOJOMOTO | Seite 34
Charlottenburger Baugenossenschaft eG | Seite 35

Hinweis

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