



Geschäftsbericht

2017

Titelfoto:
CharlotteTreff in Berlin-Reinickendorf

Geschäftsbericht

2017

CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT 

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1, 14057 Berlin

Tel.: (030) 32 00 02-0

Fax: (030) 321 41 86

mail@charlotte-bau.de

www.charlotte-bau.de

Gegründet am 8. Februar 1907

In das Genossenschaftsregister eingetragen
am 11. März 1907

Vorstand

Dirk Enzesberger

Carsten-Michael Röding

Rudolf Orlob (bis 28.02.2017)

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Peter Lobanow

Übersicht

Charlottenburger Baugenossenschaft

Die Charlotte auf einen Blick

	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme in Mio. €	213,5	214,1	204,0	177,7	169,6
Mieteinheiten (Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)	8.324	8.297	8.015	8.000	7.917
Mitglieder	13.274	13.053	12.327	11.753	11.340
Geschäftsguthaben in Mio. €	17,7	17,4	16,6	15,9	15,5
Rücklagen in Mio. €	42,7	40,8	36,5	33,9	30,5
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €	40,4	39,1	37,1	37,3	36,4
Bau- und Instandhaltungsleistungen in Mio. €	12,1	17,7	37,8	24,1	20,4
Bilanzgewinn in T€	2.221,3	648,2	619,7	299,7	295,8
Bruttodividende in Prozent	2	2	2	2	2
Mitarbeiter (im Durchschnitt)	127	125	128	129	129

Mitgliedschaften

Die **Charlottenburger Baugenossenschaft** 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.

Inhaltsverzeichnis

Die Charlotte auf einen Blick und Mitgliedschaften	4
Inhaltsverzeichnis	5
Bericht des Aufsichtsrats	8
Lagebericht	12
1. Grundlagen des Unternehmens	12
2. Wirtschaftsbericht	13
2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs	13
- Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	13
- Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	13
- Laufende Investitionen	14
- Übersicht der Bauaktivitäten im Bestand	17
- Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	18
- Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	18
- Umweltschutz	18
- Risikomanagement	19
2.2 Vermögenslage	20
2.3 Finanzlage	22
2.4 Ertragslage	23
3. Prognosebericht	25
4. Chancen- und Risikobericht	26
4.1 Chancenbericht	26
4.2 Risikobericht	27
- Finanzrisiken	27
- Markt- und Bewirtschaftungsrisiken	27
- Bau- und Instandhaltungsrisiken	29
- Andere Risiken	29
Jahresabschluss 2017	32
Bilanz zum 31.12.2017	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	34
Anhang zum Jahresabschluss 2017	35
Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2017	46
Informationen zum Jahresabschluss 2017	46
Genossenschaftsarbeit	48
Soziale und kulturelle Angebote	49
Liste der Wohnanlagen	50
Geschenkkunde	53
Impressum, Bildnachweise	54

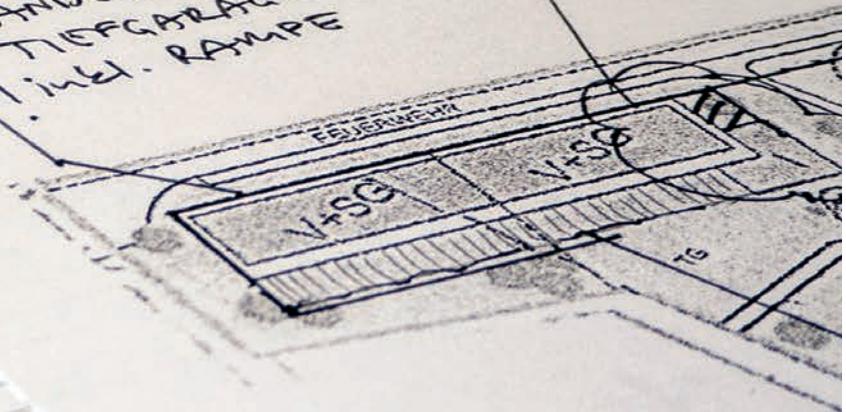


Haus A

Bericht des Aufsichtsrats

BS-PLAN 5-95
ÜBERARBEITUNGSBEDRUF

③ ÄNDERUNG
TIEFGARAGE
! incl. RAMPE





Firmentafel

Das Geschäftsjahr 2017 stand im Zeichen einer kontinuierlichen Geschäftsentwicklung. Im Februar beendete Herr Rudolf Orlob seine langjährige Vorstandstätigkeit und trat in den Ruhestand ein. Ihm folgte Herr Carsten Röding als neuer technischer Vorstand.

2017 endeten die Aufsichtsratsmandate der Herren Jochen Liedtke und Michael Stobbe. Auf der 110. ordentlichen Vertreterversammlung wurde Herr Liedtke wiedergewählt. Herr Rudolf Kersten trat neu in den Aufsichtsrat ein. Im Aufsichtsrat als Vorsitzender bzw. stellvertretende Vorsitzende wiedergewählt wurden Herr Peter Lobanow und Frau Michaela Lüdtke.

In insgesamt sieben Sitzungen, eine davon im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung, befasste sich der Aufsichtsrat mit der Mitgliederentwicklung und den hieraus resultierenden Ableitungen für die Aufnahme

neuer Mitglieder. Zusätzlich wurden die Änderungen im Genossenschaftsrecht und mögliche Auswirkungen auf die Satzung sowie die Einführung eines Nachbarschaftsfonds erörtert.

Regelmäßiger Gegenstand der Tagesordnung waren neben den Instandhaltungsmaßnahmen mögliche Projekte zur Erweiterung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft, sowohl auf neu zu erwerbenden Flächen als auch durch Ergänzungsbebauungen. Die aktuelle Marktentwicklung bietet den Genossenschaften jedoch kaum Möglichkeiten zum Neubau im Rahmen einer den Bedürfnissen ihrer Mitglieder angepassten Gestaltung der Nutzungsgebühren. Kurz- bis mittelfristig besteht daher auch für die Charlottenburger Baugenossenschaft nur die Möglichkeit über Dachgeschossausbauten und die Erschließung eigener Freiflächen vorhandene Potentiale zu nutzen.

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 Umfange 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 2017 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns – nämlich 2,0 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben für 2017 auszuschütten und den verbleibenden Gewinn im Geschäftsjahr 2018 in die Ergebnismrücklagen einzustellen – zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Michael Stobbe für seine engagierte und fachkundige Mitarbeit im Gremium seit 2015. Der Aufsichtsrat dankt auch Herrn Rudolf Orlob für die langjährige, vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit. Herr Orlob hat in diesen Jahren wichtige Entscheidungen für die bauliche Entwicklung der Genossenschaft verantwortet, die maßgeblich für die weiterhin adäquate Wohnungsversorgung der Mitglieder sein werden. Der Aufsichtsrat freut sich, mit Herrn Carsten Röding ganz in diesem Sinne weiter zu arbeiten.

Berlin, den 25.04.2018

Peter Lobanow
Aufsichtsratsvorsitzender



Modellansicht Neubauvorhaben Freudenberger Weg in Berlin-Spandau

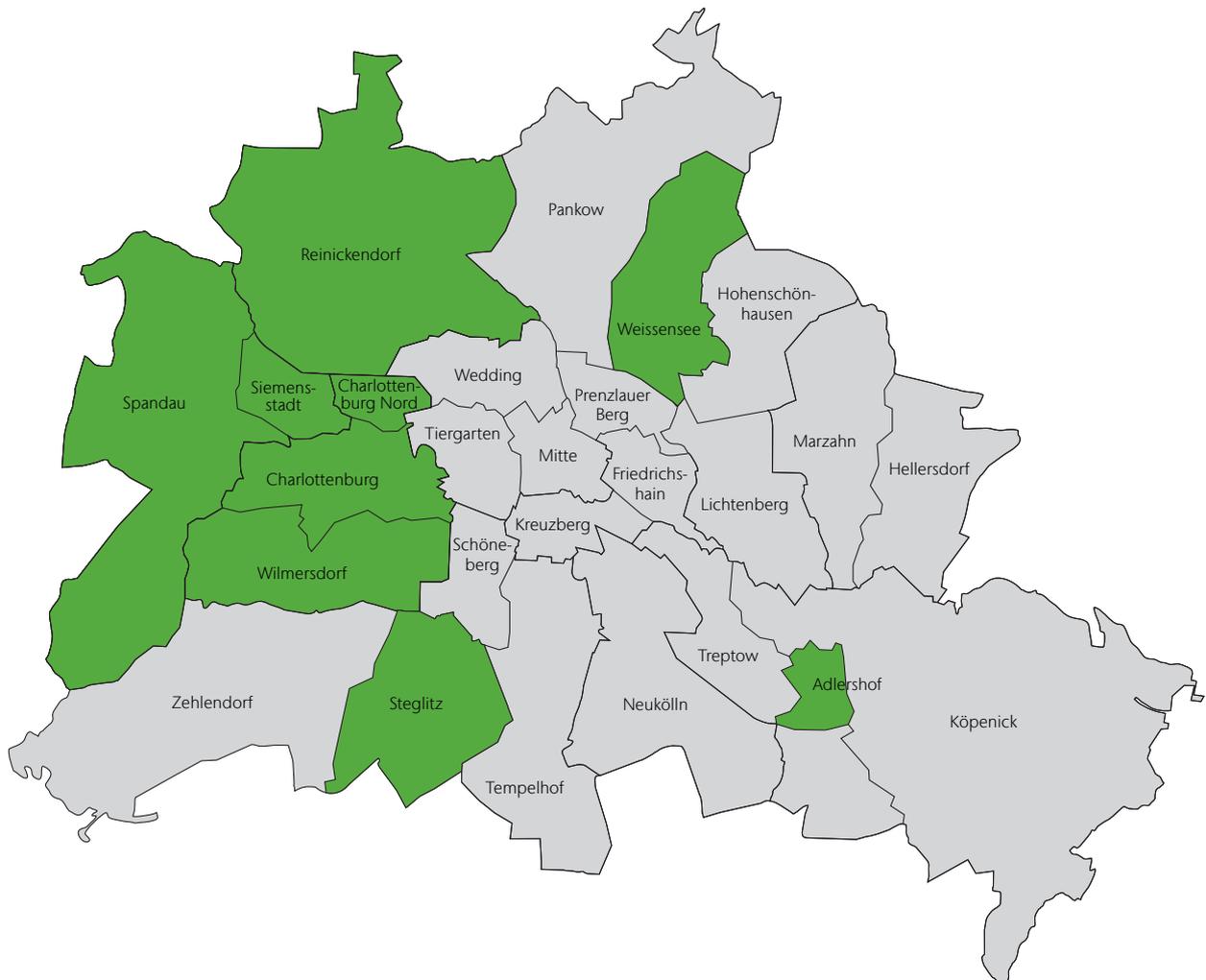


Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Charlottenburger Baugenossenschaft ist ein in Berlin tätiges und ansässiges 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 Wohnungsver-sorgung.

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.



Lagebericht

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Kraftvolle Wohnungswirtschaft

Der Wachstumskurs der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft setzte sich auch in 2017 kräftig fort. Vor allem in den großen Ballungsräumen sank der Wohnungsleerstand bei weiter anhaltendem Zuzug und hoher Nachfrage nach Wohnraum und bildet damit die Grundlage für einen weiter dauerhaften positiven Geschäftsverlauf.

Diese positive Entwicklung fiel, trotz des starken Zustroms von Geflüchteten, in vielen ländlichen Gebieten eher schwächer aus. Dort konnte zumindest der zu beobachtende Bevölkerungsrückgang etwas gedämpft werden. In den Metropolen nimmt die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum stetig zu. Dagegen stehen in metropolfernen Gegenden mehr der Ersatzneubau und die Befriedigung der Bedürfnisse spezieller Nachfragegruppen (z.B. Senioren, junge Familien) im Fokus. Eine wachsende Herausforderung stellen, bedingt durch den Bauboom, die begrenzten Baukapazitäten und die steigenden Baupreise dar.

Angespannter Wohnungsmarkt in Berlin

Auch im Jahr 2017 stieg in Berlin die Einwohnerzahl, vor allem durch den anhaltend starken Zustrom aus dem Ausland, aber auch durch eine Zunahme der Geburten, um rund 45.000 Einwohner an.

Im bereits durch deutliche Nachfrageüberhänge angespannten Wohnungsmarkt Berlin konnten im Jahr 2017 nur rd. 14.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Dieser Nachfrageüberhang bewirkt auch gemäß des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg einen Anstieg der Nettokaltmieten in Berlin von mit 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (+0,6 %). Es bleibt abzuwarten, wie sich die Regierungsbildung und die derzeit diskutierten weiteren Eingriffe in das Mietrecht langfristig auf die Preisbildung und die Erlössituation auswirken.

Prognose: Weiter auf Expansionskurs

Der mit einer dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung

Berlins einhergehende Beschäftigungsaufbau dürfte sich auch im Jahr 2018 fortsetzen. Auf dem Wohnungsmarkt kann auch in den Folgejahren, bedingt durch die wirtschaftliche und demografische Entwicklung, mit einem starken Neubaubedarf gerechnet werden. Nach Schätzung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. müssten jährlich ca. 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden, um die Nachfrage langfristig befriedigen zu können.

Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft konnte auch das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss abschließen. Der maßgebliche Umsatzträger war wieder die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungs- und Gewerberaumbestandes.

Die Charlotte bewirtschaftete am 31.12.2017:

6.666	Wohnungen mit Wohnfläche	423.652,33 m ²
167	Läden und Gewerbeeinheiten mit Nutzfläche	15.355,76 m ²
1.170	Garagen und Stellplätze mit Nutzfläche	15.181,84 m ²
279	Keller und andere Räume mit Nutzfläche	4.747,54 m ²
42	Mietergärten mit Nutzfläche	5.316,29 m ²
8.324	Mietobjekte mit Wohn- und Nutzfläche	464.253,76 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 1.302,2 T€ bzw. 3,3 % auf insgesamt 40.444,1 T€. Im Wesentlichen wurde die Erhöhung durch folgende Faktoren beeinflusst: Die Erlöse aus Betriebskostenumlagen erhöhten sich ins-

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs



Innenhof WIE 210 nach Sanierung in Berlin-Siemensstadt

besondere aufgrund der 153 in Spandau und Adlershof im Dezember 2015 und Mai/Juni 2016 neu vermieteten Wohnungen sowie durch erstmalige Heizkostenabrechnungen in Weißensee und Spandau um insgesamt 492,1 T€. Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichteten reduzierten sich im Geschäftsjahr 2017 um weitere 95,2 T€ auf 237,7 T€. Hierin sind durch die Genossenschaft anteilig gezahlte, freiwillige Mietminderungen in Höhe von 12,8 T€ für einzelne Modernisierungsmaßnahmen und den vierten Bauabschnitt der Wirtschaftseinheiten* 510 und 530 in Reinickendorf enthalten.

Die Sollmieten der Gewerbeeinheiten erhöhten sich geringfügig um 4,2 T€. Weiterhin erhöhten sich die Sollmieten für Wohnungen um 686,8 T€. Die Nutzungsgebühren der 6.666 Wohnungen erhöhten sich



WIE 530/540 in Berlin-Reinickendorf

im Geschäftsjahr 2017 bezogen auf die Wohnfläche zum 31.12.2017 von durchschnittlich 5,15 € auf 5,28 € je m² Wohnfläche. Die Erhöhungen ergaben sich vorrangig durch die Vollausswirkung des Neubaus in Adlershof sowie durch Mietanpassungen aufgrund von Mieterhöhungen, Mietsteigerungen nach Einzel- und Generalmodernisierungen sowie bei Mieterwechseln.

Die Zahl der Kündigungen von Nutzungsverträgen hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Gegenüber 379 im Geschäftsjahr 2016 gekündigten Verträgen, wurden 2017 insgesamt 332 Kündigungen registriert. Die Kündigungsquote verminderte sich dadurch von 5,69 % auf 4,98 %. Der Leerstand befindet sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Nach 21 Wohnungen im Vorjahr waren zum Stichtag 31.12.2017 37 Wohnungen bzw. 0,56 % nicht vermietet. In dieser Zahl sind 23 Wohnungen enthalten, in denen Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten vorgenommen wurden bzw. die als Umsetzwohnung oder Baubüro genutzt wurden.

Laufende Investitionen

Das Bauvolumen in den Geschäftsjahren 2014 bis 2016 mit insgesamt 79,6 Mio. € war in einem großen Umfang von den beiden Neubauvorhaben in der Cautiusstraße 17 in Spandau-Hakenfelde (WIE 206) und „Charlotte am Campus“ in Berlin-Adlershof (WIE 801) geprägt.



Neue Fassade der WIE 590 in Berlin-Reinickendorf

Nach einer zügigen und erfolgreichen Vermietung der 153 neu errichteten Wohnungen hat die Charlottenburger Baugenossenschaft ihren Fokus in 2017 im Wesentlichen auf die weitere Erhaltung und Modernisierung der Bestandsobjekte gelegt. Zusätzlich wurden künftige Sanierungen und Neubauvorhaben vorbereitet. Das Bauvolumen betrug insgesamt 12,1 Mio. €. Davon sind 8,7 Mio. € dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. 3,4 Mio. € waren als Zugänge bei den Wohnbauten und Außenanlagen, bei den Anlagen im Bau sowie als Bauvorbereitungskosten zu erfassen.

Die Generalsanierung der WIE 210 in Berlin-Siemensstadt wurde fortgesetzt und abgeschlossen. Neben der Erneuerung der Fassaden und Dächer wurden alle straßenseitigen Fenster, zum Teil durch Schallschutzfenster, ersetzt. Auf Nutzerwunsch wurden ebenfalls



Innenhof WIE 310 in Berlin-Charlottenhof nach Instandsetzung

die Hoffenster erneuert. Zum Abschluss wurden die Außenanlagen neu gestaltet und erweitert. 1,3 Mio. € wurden im Geschäftsjahr 2017 investiert. Insgesamt waren es 4,3 Mio. €.

Im Rahmen der altersgerechten Bestandsertüchtigung wurde der Einbau von zwei Aufzügen in der Fredericiastraße 23 und 26 (WIE 330) abgeschlossen. Den Mitgliedern der Genossenschaft wird somit ein möglichst langes Verbleiben in der eigenen Wohnung und im gewohnten Umfeld ermöglicht. Die Maßnahme hatte im Geschäftsjahr 2017 ein Volumen von 117,9 T€. Die Genossenschaft erhebt aktuell, wo weitere Aufzüge eingebaut werden können und ermittelt die entsprechenden Einbaukosten.

In Berlin-Reinickendorf wurde das umfangreiche Bauprogramm mit dem vierten Bauabschnitt fortgesetzt. In der WIE 530 B und in einem Aufgang der WIE 540 (Scharnweberstraße 45-48 und Engelmannweg 86) wurden im Umfang von 990,6 T€ die Dächer, Fassaden und Fenster erneuert. Für die Wiederherstellung der Außenanlagen wurden in 2017 bereits 101,7 T€ verwendet. Die Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2018. Zusätzlich erhielt die WIE 590 einen neuen Fassadenanstrich. Aufgewendet wurden hier 203,4 T€.

* nachfolgend WIE genannt

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

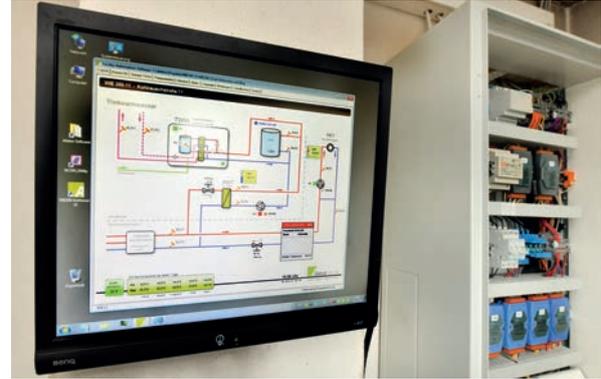


Wohnungsstation der WIE 702 in Berlin-Weißensee

Auch in Charlottenburg waren Fassaden sanierungsbedürftig. In der Crusiusstraße, Kollatzstraße und im Lerschpfad wurde die Hoffassade im Umfang von 786,2 T€ saniert und gedämmt. Die Maßnahme wird in 2018 mit der Sanierung der Kellerabgänge und Sockelbereiche abgeschlossen.

In Berlin-Weißensee wurden in Fortführung der Maßnahmen in den WIEs 701 und 703 auch die 128 Wohnungen der WIE 702 an das Fernwärmenetz angeschlossen. Alle Gasetagenheizungen wurden zurück gebaut. Sämtliche Wohnungen wurden mit neuen Wärmetauschern ausgestattet, die für die Beheizung und Warmwasserbereitung sorgen. Als Instandhaltungsaufwand ergaben sich hier 974,5 T€. In Weißensee ist die Umstellung auf Fernwärmeversorgung somit abgeschlossen.

Zusätzlich wurden in Spandau und Charlottenburg für 553,4 T€ weitere Heizungsanlagen erneuert, umgebaut



Erneuerung der Heizungszentrale in Berlin-Charlottenburg

oder optimiert, um den steigenden Primärenergiekosten entgegen zu wirken.

Neben den umfangreichen Sanierungsarbeiten legt die Genossenschaft auch großes Augenmerk auf die laufende Instandhaltung. Für die laufende Instandhaltung des Bestandes und der Gemeinschaftsanlagen wurden in 2017 insgesamt 3,5 Mio. € aufgewendet, für die Sanierung von Wohnungen bei Mieterwechsel bzw. auf Nutzerwunsch waren es 1,7 Mio. € und 626,3 T€ für den Austausch oder die Überarbeitung von Fenstern.

Für zukünftige Sanierungs- und Neubauvorhaben wurden insgesamt 783,7 T€ investiert. Für die Erstellung des Bebauungsplans im Falkenhagener Feld waren es 29,4 T€, für Bauvorbereitungsmaßnahmen für die geplante Errichtung von 159 Wohnungen und einer KiTa (WIE 207) insgesamt 98,4 T€ sowie für die Sanierung und Dachaufstockung in der WIE 410 in Steglitz waren es 629,7 T€. In Steglitz sollen voraussichtlich 105 neue Wohnungen entstehen.

Für die Vorbereitung des Bauprogramms in den WIEs 570 und 580 in Reinickendorf sind 22,5 T€ angefallen. Zusätzlich überprüft die Genossenschaft, ob im Charlottenburger Halemweg weitere 16 Wohnungen als Ergänzungsbebauung errichtet werden können.

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		1.752.396,89
Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen		
WIE 220: Erneuerung Loggiaverglasungen und Dach Müllhaus	145.837,11	
WIE 310: Sanierung Hoffassade/Wärmedämmung	786.217,57	
WIE 350/360: Umbau und Erneuerung der Heizungsanlage	410.268,36	
WIE 590: Fassadensanierung und -anstrich	203.358,96	
WIE 702: Abbau Gasetagenheizungen, Anschluss an Fernwärme	974.462,23	
WIE 704: Abdichtung Kellermauerwerk und Sanierung Kellerfußboden	352.964,74	2.873.108,97
Kosten der Gemeinschaftsanlagen		
Gasheizungen und Gasgeräte (Reparatur, Austausch)	108.215,48	
Heizungs- und Warmwasseranlagen (Umbau, Optimierung, Reparatur)	143.143,79	
Aufzugsanlagen (Umbau, Modernisierung und Reparatur)	220.046,31	
Sanitärinstallationen und Steigestränge	224.250,32	
Treppenhaussanierungen	166.810,46	
Gärten, Spiel-, Müll-, Stellplätze/Außenanlagen	698.011,06	1.560.477,42
Schönheitsreparaturen	43.629,33	
Fenstererneuerung und -überarbeitung	626.263,00	
Umbauten und Einzelmaßnahmen – Gewerbeeinheiten	152.666,64	
Umbauten und Einzelmaßnahmen – Wohnungen	1.699.283,34	2.521.842,31
Instandhaltungsaufwand		8.707.825,59
Aktivierbare Baumaßnahmen		
WIE 70: Umbau/Erweiterung Remise	119.617,74	
WIE 205: Erweiterung Außenanlagen (Sitzbank)	1.148,64	
WIE 530 B/540: Erneuerung Dach, Fassade, Fenster	990.630,18	1.111.396,56
Anlagen im Bau		
WIE 210: Erneuerung Dach, Fassade, Fenster (Fortführung und Fertigstellung)	1.325.521,78	
WIE 330: Einbau von 2 Aufzügen (Fortführung und Fertigstellung)	117.864,26	
WIE 530 B/540: Neugestaltung und Erweiterung Außenanlagen	101.706,40	1.545.092,44
Bauvorbereitungskosten		
WIE 205: Erstellung B-Plan für zukünftige Bebauung WIE 207	29.428,42	
WIE 207: Neuerrichtung von 159 Wohnungen	98.401,77	
WIE 231: Planung einer Ergänzungsbebauung mit ca. 10 Wohnungen	3.570,00	
WIE 410: Dachgeschossausbau mit 105 Wohnungen und Sanierung Bestand	629.735,02	
WIE 570/580: Sanierung Dach, Fassade, Fenster sowie Umgestaltung Heizung	22.548,85	783.684,06
Aktivierungsfähige Baukosten		3.440.173,06
Bauhaushalt insgesamt		12.147.998,65

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs



Die neue Kita der WIE 530 in Berlin-Reinickendorf

Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Sämtliche langfristigen Darlehen der Charlottenburger Baugenossenschaft sind dinglich gesichert. 2017 wurden fünf Darlehen im Umfang von 12.221,0 T€ in zwei neue Darlehen umfinanziert. Die bisherigen Fremdkapitalzinssätze zwischen 1,90 und 4,75 % konnten auf 1,79 bzw. 2,56 % reduziert werden. Die Tilgung ist dabei so ausgelegt, dass bis 2030 bzw. 2037 eine vollständige Rückzahlung erfolgt. Weiterhin wurden zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 78,0 T€ komplett zurückgeführt und während einer Prolongation eine Sondertilgung in Höhe von 27,3 T€ vorgenommen.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen konnte im Geschäftsjahr 2017 um 17 Basispunkte auf 3,05 % reduziert werden. Zusätzliche bzw. neue Fremdmittel wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht aufgenommen.

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. Zur Vermeidung von Auslaufspitzen wurden auch 10-jährige Zinsbindungen beigemischt. Der Auslauf von Darlehen bzw. Zinsbindungszeiträumen wird fortlaufend überwacht.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

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

	31.12.2017	31.12.2016
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	59	60
Auszubildende	4	3
Hauswarte	61	61
Regiehandwerker	3	3
	129	129

Die Löhne und Gehälter der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich ab dem 01.07.2017 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft um 2,4 %.

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

Die Genossenschaft verfügt über einen qualifizierten und erfahrenen Mitarbeiterbestand. Um die Qualität der Arbeit weiter zu fördern, haben die Mitarbeiter an inner- und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen. Hierfür wurden in 2017 insgesamt 44,9 T€ aufgewendet.

Umweltschutz

Die Genossenschaft unternimmt fortlaufend große Anstrengungen, um mit energetischen Sanierungen den Primärenergiebedarf der eigenen Wohngebäude nachhaltig zu verringern. Unter Beachtung des Denkmalschutzes werden Fassaden und Keller gedämmt sowie neue wärmeisolierte Fenster eingebaut. 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 mo-

derne, verbrauchoptimierte Zentralheizungsanlagen zu ersetzen bzw. die Objekte an die Fernwärme anzuschließen. Im Geschäftsjahr wurden in Berlin-Weißensee insgesamt 128 Gasetagenheizungen entfernt. 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 Betreiber-gesellschaft 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 31.12.2017 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, Berlin-Reinickendorf und Berlin-Adlershof wird den Nutzern der Charlotte durch die BEA der vergünstigte „Kiezstrom“ angeboten.

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

Ein weiterer Umweltaspekt ist das Abfallmanagement in den Wohnanlagen der Genossenschaft. In Zusammen-arbeit mit den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) und der Berlin Recycling GmbH werden die Müllstand-orte optimiert und überwacht. Falschbefüllungen von Müllbehältern werden beseitigt und Mitglieder entspre-chend informiert und sensibilisiert. In allen Wirtschaftseinheiten erfolgt eine komplette Mülltrennung.

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Charlottenburger Baugenossenschaft 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 Ver-lustrechnungen sowie die Ertrags- und Liquiditätsla-ge werden vorausschauend über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt. Die tatsächlichen Ist-Werte werden mit den Prognosen abgeglichen und Abweichungsana-lysen 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 gege-ben und eine entsprechende Reaktion möglich.

Ein wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse der Risiken aus der Finanzierungstätigkeit. Erläuterun-gen hierzu wurden bereits unter dem Punkt „Finan-zierungs- und Besicherungsmanagement“ gegeben. Vor dem Abschluss von Darlehensverträgen oder vor Investitionsentscheidungen werden sogenannte Sze-narienrechnungen erstellt, welche die zukünftigen Aus-wirkungen 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 %	2017	2016	2015	2014	2013
Fremdkapitalzinsen	13,9	15,2	15,0	14,3	13,1
planmäßige Tilgungen	20,5	21,3	21,4	19,1	17,5
Kapitaldienst	34,4	36,5	36,4	33,4	30,6

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

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Vermögenslage

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

	2017		2016		Veränderung
	€	%	€	%	€
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	185.261.602,49	92,0	186.966.305,40	92,5	-1.704.702,91
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,0	8.004,00	0,0	-8.004,00
	185.261.602,49	92,0	186.974.309,40	92,5	-1.712.706,91
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	751.018,99	0,4	300.171,06	0,2	450.847,93
Flüssige Mittel	15.423.205,79	7,6	14.840.364,11	7,3	582.841,68
Rechnungsabgrenzungsposten	14.183,10	0,0	34.756,72	0,0	-20.573,62
	16.188.407,88	8,0	15.175.291,89	7,5	1.013.115,99
Bilanzvolumen	201.450.010,37	100,0	202.149.601,29	100,0	-699.590,92
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	61.997.872,37	30,8	58.197.445,84	28,8	3.800.426,53
Pensionsrückstellungen	4.837.344,00	2,4	4.812.421,00	2,4	24.923,00
Fremdkapital	127.927.581,54	63,5	133.902.683,66	66,2	-5.975.102,12
	194.762.797,91	96,7	196.912.550,50	97,4	-2.149.752,59
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	1.210.606,12	0,5	677.442,22	0,3	533.163,90
Verbindlichkeiten	5.135.998,34	2,6	4.235.505,87	2,1	900.492,47
Dividendenausschüttung	340.608,00	0,2	324.102,70	0,2	16.505,30
	6.687.212,46	3,3	5.237.050,79	2,6	1.450.161,67
Bilanzvolumen	201.450.010,37	100,0	202.149.601,29	100,0	-699.590,92

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 12.007,3 T€ (Vorjahr: 11.951,0 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 13.161,4 T€ (Vorjahr: 12.802,0 T€) verrechnet.

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2017 um 699,6 T€ auf 201.450,0 T€ (Vorjahr: 202.149,6 T€) verringert. Die Veränderung des Bilanzvolumens wurde im Wesentlichen durch die nachfolgend aufgeführten Faktoren bestimmt:

Aufgrund von Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände im Umfang von 3.643,8 T€ (Vorjahr: 10.213,9 T€) sowie planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 5.347,8 T€ (Vorjahr: 5.204,8 T€) verminderte sich das Anlagevermögen um 1.704,7 T€ auf 185.261,6 T€ (Vorjahr: 186.966,3 T€). Der Bestand an flüssigen Mitteln und Bausparguthaben vergrößerte sich um 582,8 T€ auf 15.423,2 T€ (Vorjahr: 14.840,4 T€).

Auf der Passivseite steigerte sich das Eigenkapital durch das positive Jahresergebnis von 3.794,4 T€ (abzüglich der geplanten Ausschüttung in Höhe von 340,6 T€), den Gewinnvortrag aus dem Vorjahr (324,1 T€) sowie die um 346,6 T€ höheren Geschäftsguthaben auf 61.997,8 T€ (Vorjahr: 58.197,4 T€).

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 um insgesamt 3.800,4 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2017 T€	31.12. 2016 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	17.405,5	17.058,9	346,6
Gesetzliche Rücklage	1.769,1	1.743,2	25,9
Bauerneuerungsrücklage	37.025,5	35.154,2	1.871,3
Andere Ergebnismrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
Bilanzgewinn	2.221,3	648,2	1.573,1
abzüglich geplante Dividende	-340,6	-324,1	16,5
	61.997,8	58.197,4	3.800,4

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen erhöhte sich zum Geschäftsjahresende 2017 wieder von 28,8 % auf 30,8 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich insbesondere aufgrund von planmäßigen Tilgungen und Sondertilgungen im Umfang von insgesamt 5.959,6 T€ auf 127.927,6 T€ (Vorjahr: 133.902,7 T€). Neue Fremdmittel wurden nicht aufgenommen.

Der Vermögensaufbau der Charlottenburger Baugenossenschaft 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 185.261,6 T€ (Vorjahr: 186.974,3 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 194.762,8 T€ (Vorjahr: 196.912,6 T€) gedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

2. Wirtschaftsbericht

2.3 Finanzlage

Die Charlottenburger Baugenossenschaft 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	2017
Laufende Geschäftstätigkeit	T€
Jahresüberschuss	3.794,4
Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.347,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	8,1
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	25,0
Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten	-10,9
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich RAP	-430,3
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.426,3
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,3
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.985,7
Ertragsteueraufwand	154,0
Ertragsteuerzahlungen	-146,5
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.153,9
Investitionstätigkeit	
Investitionen in immat. Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-3.643,8
Investitionszuschuss	0,0
Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen	0,0
Erhaltene Zinsen	13,0
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.630,8
Finanzierungstätigkeit	
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	346,6
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0
Tilgungszuschuss	0,0
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-5.854,3
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-109,8
Gezahlte Zinsen	-3.998,7
Gezahlte Dividenden	-324,1
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.940,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	582,8
Finanzmittelbestand am 01.01.2017	14.840,4
Finanzmittelbestand am 31.12.2017	15.423,2

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich in 2017 gemäß der dargestellten Kapitalflussrechnung um 582,8 T€ auf 15.423,2 T€ (Vorjahr: 14.840,4 T€).

2.4 Ertragslage

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2017 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.794.403,73 € (Vorjahr: 4.626.767,59 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017		2016		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.444.063,53	99,2	39.141.891,35	97,8	1.302.172,18
Aktivierete Eigenleistungen	37.214,85	0,1	33.891,50	0,1	3.323,35
Sonstige Erträge	261.998,18	0,6	404.852,97	1,0	-142.854,79
Bestandsveränderungen	56.309,42	0,1	459.852,22	1,1	-403.542,80
Gesamtleistung	40.799.585,98	100,0	40.040.488,04	100,0	759.097,94
Betriebskosten und Grundsteuer	10.501.124,23	25,7	10.448.809,54	26,1	52.314,69
Instandhaltungsaufwand	8.707.825,59	21,3	7.583.643,22	18,9	1.124.182,37
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	589.684,01	1,4	288.806,73	0,7	300.877,28
Personalaufwendungen	6.001.501,07	14,7	5.846.140,11	14,6	155.360,96
Abschreibungen	5.347.783,41	13,1	5.204.842,64	13,	142.940,77
Zinsaufwendungen	4.006.751,59	9,8	4.257.233,24	10,6	-250.481,65
Übrige Aufwendungen	1.530.143,33	3,8	1.457.351,14	3,6	72.792,19
	36.684.813,23	89,8	35.086.826,62	87,5	1.597.986,61
Betriebsergebnis	4.114.772,75	10,2	4.953.661,42	12,5	-838.888,67
Zinsergebnis	-166.365,02		-180.352,83		13.987,81
Ertragsabhängige Steuern	-154.004,00		-146.541,00		-7.463,00
Jahresergebnis	3.794.403,73		4.626.767,59		-832.363,86



Modellansicht der Dachaufstockung WIE 410 in Berlin-Steglitz

Lagebericht

3. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2018 bis 2027 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 113,2 Mio. € investiert werden. Zusätzlich sollen im gleichen Zeitraum weitere 40,9 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet werden. Für den Neubau und die aktivierungsfähigen Baumaßnahmen sollen von 2018 bis 2022 Darlehensmittel in Höhe von insgesamt 102,4 Mio. € aufgenommen werden.

Neben der nachhaltigen Steigerung der Wohnzufriedenheit der Mitglieder und der Qualität der Wohnhäuser der Genossenschaft unternimmt die Charlottenburger Baugenossenschaft 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 280 Wohnungen erweitert werden. Bis 2027 sind insgesamt 490 Wohnungen geplant.

Die Entwicklungen im Prognosezeitraum 2018- 2022 sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.744,8	41.536,9	42.287,0	44.293,3	46.473,3
Instandhaltungsaufwand	8.550,0	8.000,0	8.000,0	8.160,0	8.160,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	12.830,0	15.000,0	19.850,0	15.500,0	5.400,0
Neubaumaßnahmen und Ankäufe	3.020,0	9.300,0	16.500,0	3.780,0	4.000,0
Darlehensaufnahme	17.600,0	22.700,0	33.850,0	19.850,0	8.400,0
Zinsaufwand	3.952,0	4.303,8	4.739,0	5.134,9	5.246,6
Liquide Mittel	10.265,5	10.401,2	7.040,2	9.421,6	10.639,7
Jahresüberschuss	3.162,8	3.436,6	3.539,1	3.701,4	4.656,4



Fassadenanstrich der WIE 590 in Berlin-Reinickendorf

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

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancenbericht

Die Lage am Berliner Wohnungsmarkt spitzt sich weiter zu. Ein stetig hoher Zustrom von Menschen, die in Berlin Ausbildung oder Arbeit suchen, kommt in die Stadt. So wuchs Berlin allein 2017 um rd. 45.000 Menschen, in den Jahren davor um durchschnittlich 49.000 Menschen pro Jahr, an. Bis 2030 wird ein weiteres Anwachsen der Bevölkerung auf 4.000.000 Menschen prognostiziert. Derzeit werden im Stadtentwicklungsplan Wohnen Rezepte diskutiert, dem Wohnungsmangel in der Stadt zu begegnen. Einig ist man sich darin, dass bis 2030 ca. 200.000 Wohnungen neu gebaut werden müssen. Doch liegen die aktuellen Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau mit nur rd. 14.000 Fertigstellungen in 2016 weit unter den benötigten 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr. Viele Vermieter können den angespannten Wohnungsmarkt nutzen, um bei Erst- oder Wiedervermietungen hohe Mietpreise und attraktive Renditen zu erzielen.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft profitiert von der Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt mittelbar. Die Nettokaltmieten bzw. Nutzungsgebühren der Charlotte liegen meist zwischen 20-40 Prozent 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 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 Projekte in Berlin erfordern Einstandsmieten, die meist nicht im Einvernehmen mit Bestandsobjekten stehen. Die derzeitige Vergabepaxis bei landeseigenen Grundstücken bestärkt die Genossenschaft darin, Baulandankäufe 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 Wohnungsversorgung 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 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 sind nach einer Überarbeitung attraktiver und kommen ggf. – bei der Notwendigkeit der Erstellung von Sozialwohnungen – zur Anwendung. Der durchschnittliche Zinssatz auf langfristiges Fremdkapital konnte im Geschäftsjahr durch Umfinanzierungen auf 3,05 Prozent gesenkt werden. Die langfristige Orientierung der Charlottenburger Baugenossenschaft zeigt sich auch in der langfristig ausgerichteten Finanzierung. Rund 93 Prozent 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 13.161,4 T€ für Betriebskosten unfertige Leistungen in Höhe von 12.007,3 T€ gegenüber.

Markt- und Bewirtschaftungsrisiken

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist ungebrochen. Die Charlottenburger Baugenossenschaft profitiert dabei von einer weiterhin geringen Leerstandsquote von aktuell 0,56 Prozent. Derzeit geht die Charlottenburger Baugenossenschaft von einem Anhalten der Marktnachfrage und einer konstant niedrigen Leerstandsquote aus.

Gleichzeitig 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. Ebenso gelingt es in der Zusammenarbeit mit Nutzern und Handwerksfirmen, die Nutzerwechsel in rd. 44 Prozent der Fälle ohne einen Leerstandsausfall durchzuführen.

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 die 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 Genossenschaftsmitglieder zeitnaher mit Wohnraum unterstützen und die Bindung an die Genossenschaft erhalten zu können. Gleichzeitig ist die Charlottenburger Baugenossenschaft bestrebt, Grundstücke oder Ankaufsobjekte außerhalb der Stadtgrenzen zu evaluieren.



Lagebericht

4. Chancen- und Risikobericht

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 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. Auch fällt es den Firmen immer schwerer, benötigte Nachwuchskräfte für sich zu gewinnen. Der Ressourcenknappheit bei Handwerkspartnern begegnet die Charlotte durch eine Ausweitung des für das Haus arbeitenden Handwerkerstamms. Den gestiegenen Marktpreisen begegnet die Baugenossenschaft zudem durch Offenheit für neue Verfahren und Methoden zum Zwecke der Kostendämpfung. Die Charlottenburger Baugenossenschaft 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.

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.

Obwohl die Charlottenburger Baugenossenschaft frühzeitig mit den Vorbereitungen zur Umsetzung der neuen EU-Datenschutzgrundverordnung begonnen hat, können die Auswirkungen und Rechtsprechungen aus heutiger Sicht noch nicht umfassend beurteilt werden.

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

Berlin-Charlottenburg, 25.04.2018

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND


Rödiger


Enzesberger

aktive
Langfristigen Bereich:
Immaterielle Vermögensgegenstände
und Sachanlagen
Geldverpflichtungskonten

2017
185.261.602,49
0,00
185.261.602,49

Mittel- und kurzfristiger Bereich:

Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände
Flüssige Mittel

751.018,99
15.423.205,79
14.183,10
16.188.407,88
201.450.010,37



61.997.872,37
4.837.344,00
127.927.581,54
194.762.797,91

1.210.606,12
5.135.998,34
340.608,00

92,0%	186.974.309,40	92,5%	-1.704.702,91
0,0%	8.004,00	0,0%	-8.004,00
92,0%	186.974.309,40	92,5%	-1.712.706,91

Jahresabschluss 2017

0,4%	300.171,06	0,2%	450.847,9
7,6%	14.840.364,11	7,3%	582.841,7
0,0%	34.756,72	0,0%	-20.573,0
8,0%	15.175.291,89	7,5%	1.013.111,9
100,0%	202.149.601,29	100,0%	-699.500,0

30,8%	58.197.445,84	28,8%	3.800,0
2,4%	4.812.421,00	2,4%	312,0
63,5%	133.902.683,66	66,2%	-5.900,0
96,7%	196.912.550,50	97,4%	-2.788,0

0,5%	677.442,22	0,3%	380,0
2,6%	4.235.505,87	2,1%	270,0
0,2%	324.102,70	0,2%	270,0

Jahresabschluss 2017

Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		45.595,00	47.218,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.001.267,54		183.580.328,18
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	0,00		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	8.417,00		6.584,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.038,00		147.001,00
5. Anlagen im Bau	101.706,40		3.138.044,22
6. Bauvorbereitungskosten	811.792,64		30.344,09
7. Geleistete Anzahlungen	16.785,91	185.216.007,49	16.758,91
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		12.007.308,47	11.950.999,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	198.101,02		137.338,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	552.917,97	751.018,99	162.832,57
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	12.520.715,87		12.547.415,40
2. Bausparguthaben	2.902.489,92	15.423.205,79	2.292.948,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		8.004,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.183,10	14.183,10	34.756,72
Bilanzsumme		213.457.318,84	214.100.600,34

Passiva	31.12.2017		31.12.2016
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitarbeiter	281.050,00		361.130,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.405.520,80		17.058.890,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr)	4.620,00	17.691.190,80	11.550,00
	3.144,60 (9.240,00)		
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	1.769.119,08		1.743.157,00
	25.962,08 (80.425,76)		
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	37.025.494,63		35.154.254,84
	1.871.239,79 (4.208.021,44)		
3. Andere Ergebnizrücklagen	3.917.041,30	42.711.655,01	3.917.041,30
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	324.102,70		309.885,01
2. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.794.403,73		4.626.767,59
3. Einstellung in Ergebnizrücklagen	-1.897.201,87	2.221.304,56	-4.288.447,20
Eigenkapital insgesamt		62.624.150,37	58.894.228,54
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	4.837.344,00		4.812.421,00
2. Steuerrückstellungen	154.006,12		146.542,22
3. Sonstige Rückstellungen	1.056.600,00	6.047.950,12	530.900,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.140.992,99		107.829.885,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.987.978,26		26.288.488,69
3. Erhaltene Anzahlungen	13.161.443,33		12.802.044,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	537.460,13		283.725,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.702.121,99		2.132.620,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr)	255.221,65	144.785.218,35	379.743,90
	350,33 (142.400,09)		
Bilanzsumme		213.457.318,84	214.100.600,34

Jahresabschluss 2017

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	40.444.063,53	39.141.891,35
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	56.309,42	459.852,22
3. Aktivierte Eigenleistungen	37.214,85	33.891,50
4. Sonstige betriebliche Erträge	261.998,18	404.852,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.369.006,21	16.931.040,34
6. Rohergebnis	22.430.579,77	23.109.447,70
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.766.010,97	4.766.584,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr)	1.235.490,10 337.622,60 (237.633,91)	6.001.501,07 1.079.556,06
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.347.783,41	5.204.842,64
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.527.499,28	1.456.097,14
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.998,98	12.675,82
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	4.186.115,59 179.364,00 (193.028,65)	4.450.261,89
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	154.004,00	146.541,00
13. Ergebnis nach Steuern	5.226.675,40	6.018.240,74
14. Sonstige Steuern	1.432.271,67	1.391.473,15
15. Jahresüberschuss	3.794.403,73	4.626.767,59

Anhang zum Jahresabschluss 2017

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Charlottenburger Baugenossenschaft (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 31.12.2016 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 29.197,24 € enthalten.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** sowie den **Technischen Anlagen und Maschinen** erfolgt die lineare Abschreibung abhängig vom Wirtschaftsgut über 3 bis 16 Jahre. Seit dem 01.01.2012 werden wieder geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 410,00 € 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.

Geldbeschaffungskosten wurden bis zum 31.12.2017 über die Laufzeit der Kreditverträge abgeschrieben.

Für die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ein versicherungsmathematisches Gutachten nach der Projected Unit Credit Method unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen erstellt. Der Berechnung wurde zum 31.12.2017 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 3,68 % 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: 2,80 %) ergibt sich bei den Pensionen eine um 421.007,00 € 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.

Anhang zum Jahresabschluss 2017

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs 2017 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

Die **unfertigen Leistungen** umfassen mit 12.007.308,47 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Die **Steuerrückstellungen** betragen im Geschäftsjahr 2017 auf Grundlage der auszuschüttenden Dividende und der damit verbundenen Steuerbelastung 154.006,12 €.

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 1.056.600,00 € setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	65.000,00
Rückstellung für Beiträge Berufsgenossenschaft	35.000,00
Rückstellung für Betriebskosten	63.700,00
Rückstellung für Personalkosten	187.000,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	640.000,00
Rückstellung für Steuerberatungskosten	8.500,00
Rückstellung für Archivierungskosten	19.300,00
Rückstellung für Prozesskosten	14.500,00
Rückstellung für Erbbauzinsen	23.600,00
Gesamt	1.056.600,00

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 von besonderer Bedeutung eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz zu berücksichtigen wären.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor:

Der Bilanzgewinn in Höhe von **2.221.304,56 €** ist wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2,0 % auf die am Beginn des Geschäftsjahres eingezahlten Geschäftsguthaben in Höhe von: **340.608,00 €**

Einstellung in die Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr 2018: **1.880.696,56 €**

G. Sonstige Angaben**1. Mitgliederentwicklung**

Stand am 01.01.2017	13.053
Zugänge	508
Abgänge	287
- durch Kündigung	137
- durch Tod	89
- durch Tod mit Erbübernahme	32
- durch Übertragung	15
- durch Ausschluss	14
Stand 31.12.2017	13.274

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 346.630,80 € auf 17.405.520,80 € erhöht.



Remise in Berlin-Hakenfelde (WIE 70)

2. Mitarbeiter der Genossenschaft

2017 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern (Januar und Februar 2017: 3 Vorstandsmitglieder) durchschnittlich 127 Mitarbeiter beschäftigt:

	2017	2016
Angestellte inkl. Aushilfen	59	58
Auszubildende	4	3
Hauswarte	61	61
Regiehandwerker	3	3
Gesamt	127	125

Jahresabschluss 2017

Anhang zum Jahresabschluss 2017

3. Mitglieder des Vorstands

	Vorstand bis/seit
Rudolf Orlob	bis 28.02.2017
Dirk Enzesberger	seit 01.07.2016
Carsten-Michael Röding	seit 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	
Martin Ernst	Volljurist	1998	
Désirée Hurt	Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	2015	
Rudolf Kersten	Dipl.-Ing. Maschinenbau, Dipl.-Wirtschaftsingenieur	14.06.2017	
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	
Michael Stobbe	Dipl.-Kaufmann, Controller, Prüfer - Kreisverwaltungsrat	bis 14.06.2017	

5. Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Anlagen

Anlagenspiegel
Forderungsspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin-Charlottenburg, 25.04.2018

Charlottenburger Baugenossenschaft eG DER VORSTAND


Röding


Enzesberger



Innenhof WIE 310 in Berlin-Charlottenhof nach Instandsetzung

Jahresabschluss 2017

Anhang zum Jahresabschluss 2017

Anlagenspiegel 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2017 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	407.232,04	19.932,50	0,00	0,00	427.164,54
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.437.001,53	1.111.396,56	0,00	4.583.665,77	308.132.063,86
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00	370.188,16
3. Technische Anlagen und Maschinen	47.995,93	2.865,38	0,00	0,00	50.861,31
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	948.974,92	180.857,81	3.068,45	3.068,45	1.126.764,28
5. Anlagen im Bau	3.138.044,22	1.545.092,44	0,00	-4.581.430,26	101.706,40
6. Bauvorbereitungskosten	30.344,09	783.684,06	0,00	-2.235,51	811.792,64
7. Geleistete Anzahlung	16.785,91	0,00	0,00	0,00	16.785,91
Summe II.	306.989.334,76	3.623.896,25	3.068,45	0,00	310.610.162,56
Anlagevermögen insgesamt	307.396.566,80	3.643.828,75	3.068,45	0,00	311.037.327,10

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
360.014,04	21.555,50	0,00	381.569,54	45.595,00	47.218,00
118.856.673,35	5.274.122,97	0,00	124.130.796,32	184.001.267,54	183.580.328,18
370.188,16	0,00	0,00	370.188,16	0,00	0,00
41.411,93	1.032,38	0,00	42.444,31	8.417,00	6.584,00
801.973,92	51.072,56	2.320,20	850.726,28	276.038,00	147.001,00
0,00	0,00	0,00	0,00	101.706,40	3.138.044,22
0,00	0,00	0,00	0,00	811.792,64	30.344,09
0,00	0,00	0,00	0,00	16.785,91	16.785,91
120.070.247,36	5.326.227,91	2.320,20	125.394.155,07	185.216.007,49	186.919.087,40
120.430.261,40	5.347.783,41	2.320,20	125.775.724,61	185.261.602,49	186.966.305,40

Jahresabschluss 2017

Anhang zum Jahresabschluss 2017

Forderungsspiegel per 31.12.2017

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)	198.101,02 (137.338,49)	170.948,62 (108.526,87)	8.933,10 (12.478,32)	18.219,30 (16.333,30)
Sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	552.917,97 (162.832,57)	552.917,97 (162.832,57)		
Gesamtbetrag (Vorjahr)	751.018,99 (300.171,06)	723.866,59 (271.359,44)	8.933,10 (12.478,32)	18.219,30 (16.333,30)

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2017

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	94.140.992,99 (107.829.885,56)	7.441.875,27 (5.521.135,18)	21.654.386,98 (25.912.605,34)	65.044.730,74 (76.396.145,04)	94.140.992,99 (107.829.885,56)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	33.987.978,26 (26.288.488,69)	1.151.281,61 (2.653.117,76)	6.227.966,43 (4.446.774,28)	26.608.730,22 (19.188.596,65)	33.987.978,26 (26.288.488,69)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	13.161.443,33 (12.802.044,88)	13.161.443,33 (12.802.044,88)				
aus Vermietung	537.460,13 (283.725,09)	537.460,13 (283.725,09)				
aus Lieferungen und Leistungen	2.702.121,99 (2.132.620,46)	2.366.002,28 (1.745.414,93)	336.119,71 (387.205,53)			
Sonstige Verbindlichkeiten	255.221,65 (379.743,90)	46.921,33 (166.913,04)		208.300,32 (212.830,86)		
Gesamt	144.785.218,35 (149.716.508,58)	24.704.983,95 (23.172.350,88)	28.218.473,12 (30.746.585,15)	91.861.761,28 (95.797.572,55)	128.128.971,25 (134.118.374,25)	

*GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern



WIE 530/540 in Berlin-Reinickendorf nach Instandsetzung



WIE 510 in Berlin-Reinickendorf nach Instandsetzung

Sonstige Informationen



Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2017

Informationen zum Jahresabschluss 2017

Sachanlagen

Die Verteilung der Zugänge bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ in Höhe von 1.111,4 T€ ist auf Seite 17 „Übersicht der Bauaktivitäten im Bestand“ ersichtlich.

Die Umbuchungszugänge in Höhe von insgesamt 4.583,7 T€ resultieren aus der Generalsanierung und der Neugestaltung der Außenanlagen in der Wohnanlage 210 in Berlin-Siemensstadt sowie aus dem Einbau von zwei Aufzügen in der Fredericiastraße in Berlin-Charlottenburg.

Der Zugang bei der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 180,9 T€ betreffen vorrangig die Erneuerung der Möblierung der Hausverwaltung Charlottenburg sowie die Neuausstattung der Küchen im Verwaltungsgebäude und in der Hausverwaltung Charlottenburg.

Die Zusammensetzung der Zugänge in „Anlagen im Bau“ ist auf Seite 17 ersichtlich.

Umlaufvermögen

In den „Unfertigen Leistungen“ werden mit 12.007,3 T€ umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen, die in 2018 abgerechnet werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von insgesamt 198,1 T€ enthalten rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen. Eine pauschale Einzelwertberichtigung in Höhe von 48,0 T€ ist hier bereits berücksichtigt. Hier sind ebenfalls Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erfasst, die erst 2018 verrechnet wurden.

Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden u.a. Forderungen aus Betriebskosten mit 257,4 T€, Forderungen an das Finanzamt mit 7,8 T€, Forderungen aus Fördermitteln mit 157,9 T€ und Forderungen aus Versicherungsschäden mit 116,1 T€ ausgewiesen.

Die „Flüssigen Mittel“ beinhalten Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 12.520,7 T€ sowie Bausparguthaben im Umfang von 2.902,5 T€.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

In den „Anderen Rechnungsabgrenzungsposten“ werden sonstige Zahlungen ausgewiesen, die in 2017 für 2018 getätigt wurden.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 346,6 T€ auf 17.405,5 T€ erhöht.

Der „Bauerneuerungsrücklage“ wurden gemäß des gemeinsamen Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand 1.871,2 T€ zugeführt, der gesetzlichen Rücklage 26,0 T€.

Rückstellungen

Für laufende Pensionszahlungen wurden im Geschäftsjahr 2017 365,5 T€ verbraucht. Zum 31.12.2017 wurden aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellung 390,4 T€ zugeführt. Gemäß versicherungsmathematischem Gutachten wurden die „Pensionsrückstellungen“ mit einem Rechnungszinssatz von 3,68 % abgezinst. Demnach untergliedert sich die Zuführung in 178,9 T€ Zinsanteil und 211,5 T€ Personalaufwand. Die Zusammensetzung der „Sonstigen Rückstellungen“ ist im Anhang dargestellt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verringerten sich aufgrund planmäßiger Tilgungen und einer Sondertilgung auf 128.129,0 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

537,5 T€ enthalten vorausbezahlte Mieten, Gebühren und Umlagen sowie Hinterlegungen für Schönheitsreparaturen. In dieser Position sind ebenfalls Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erfasst, die erst in 2018 verrechnet wurden.

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

	T€
Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen	1.839,1
Verbindlichkeiten aus Garantie- und Sicherheitseinbehalten	512,5
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	280,4
Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten	70,1
Gesamt	2.702,1

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ in Höhe von insgesamt 40.444,1 T€ gliedern sich in Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, sonstige Einheiten) und Einnahmen aus Sondereinrichtungen (Gästewohnungen) in Höhe von 28.796,4 T€ sowie Erlösschmälerungen in Höhe von 237,7 T€. Die Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten betragen 11.885,4 T€.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ in Höhe von 262,0 € setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

	T€
Auflösung von Rückstellungen	112,5
Eintrittsgelder	40,5
Zahlungen auf abgeschriebene Forderungen	14,8

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

	T€
Betriebskosten (ohne Grundsteuern)	9.071,5
Instandhaltungs- und nicht aktivierbare Modernisierungskosten	8.707,8
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	589,7
Gesamt	18.369,0

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in Höhe von 1.527,5 T€ sind u.a. enthalten:

	T€
Abschreibungen auf Mietforderungen	89,6
Kosten für die elektronische Datenverarbeitung	304,2
Kosten für Porto, Telefon, Büromaterial, Drucksachen	134,8
Reise-, Fahrt- und Autobetriebskosten	50,6
Kosten für Werbung und Repräsentation	125,6
Kosten für Personalgestellung und Zeitarbeit	48,3
Prüfungs- und Beratungskosten	74,5
Notar-, Grundbuch-, Gerichts- und Anwaltskosten	93,3
Raumkosten und Versicherungen	234,1
Mitgliedsbeiträge	48,0
Weiterbildungen	44,9
Kosten der Vertreter, Vertreterversammlung	4,2

Die „Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge“ (13,0 T€) umfassen Zinsen aus einem Bausparvertrag.

In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind mit 3.963,0 T€ Zinsen für die langfristige Finanzierung des Hausbesitzes, 42,8 T€ für sonstige Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten sowie 179,4 T€ für Abzinsungen von Rückstellungen enthalten.

Bei den „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ handelt es sich um Körperschaftsteuer (146,0 T€) und Solidaritätszuschlag (8,0 T€).

Die Position „Sonstige Steuern“ beinhaltet umlegbare und nicht umlegbare Grundsteuern (1.429,6 T€) sowie sonstige Steuern (2,6 T€).

Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2017

Genossenschaftsarbeit

Vertreterversammlung

An zwei Terminen, am 12. und 23.05.2017 fanden die Vertretervorgespräche statt. Inhaltlich dienten die Vertretervorgespräche der Vorbereitung der Vertreterversammlung und dem Austausch über Themen aus den Bezirken.

Zur Vertreterversammlung am 14.06.2017 erschienen 58 der 79 Vertreter (73 %) und stimmten der Feststellung des Jahresabschlusses 2016 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 Prozent auf die zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 eingezahlten Geschäftsguthaben zu verwenden, wurde zugestimmt.

Aufsichtsrat

2017 endeten die Aufsichtsratsmandate der Herren Jochen Liedtke und Michael Stobbe. Auf der 110. ordentlichen Vertreterversammlung wurde Herr Liedtke wiedergewählt. Herr Rudolf Kersten trat neu in den Aufsichtsrat ein.

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

Aufsichtsrat und Vorstand kamen in sieben Sitzungen, eine davon im Rahmen einer zweitägigen Klausurtagung, zusammen. Dabei befasste sich der Aufsichtsrat mit der Mitgliederentwicklung und den hieraus resultierenden Ableitungen für die Aufnahme neuer Mitglieder. Weiterhin verfolgte der Aufsichtsrat seine Pflichten, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Mitglieder

Im Jahr 2017 hat die Anzahl der Mitglieder weiter zugenommen und liegt nun bei 13.274 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 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 die sechs vorhandenen Gästewohnungen liegen unbegrenzte Bewilligungsbescheide durch die zuständigen Bezirksämter vor, die trotz der Zweckentfremdungsverbotsverordnung erteilt wurden. Im Rahmen einer Auslastungsprüfung wurde eine wenig nachgefragte große Gästewohnung in Berlin-Spandau aufgegeben und eine neue kleinere Gästewohnung eingerichtet und ausgestattet.

Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2017

Soziale und kulturelle Angebote



Unser Weihnachtsbasar lockt jedes Jahr viele Besucher an.

Mit CharlotteSozial 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 CharlotteTreffs und bei den Hof- und Sommerfesten sorgten die Sozialarbeiterinnen der Charlotte für ein umfangreiches Programmangebot – erfolgreich unterstützt durch viele ehrenamtliche Mitglieder, denen herzlich gedankt wird. Der Ende 2016 neu eröffnete CharlotteTreff in Berlin-Reinickendorf an der Scharnweber Straße/Ecke General-Barby-Straße (siehe Titelbild) wurde von den Mitgliedern sehr gut angenommen.

Besonderer Dank gilt den ehrenamtlichen Helfern des Vereins CharlotteAktiv, die mit der Organisation von Ausflügen, Konzert- und Theaterbesuchen, Schifffahrten und ähnlichem für eine Angebotsvielfalt sorgen.

Über aktuelle Themen rund um die Genossenschaft können sich Mitglieder durch die drei bis viermal im Jahr erscheinende Zeitung CharlotteInfo und die Internetseite www.charlotte-bau.de, auf dem Laufenden halten.

Derzeit arbeitet die Charlottenburger Baugenossenschaft an der Bereitstellung eines Mitgliederportals nebst App für mobile Endgeräte. Über diesen zusätzlichen Kommunikationskanal können voraussichtlich ab Mitte 2018 Mitglieder Daten und Dokumente zu Ihren Verträgen einsehen und in Teilen ändern. Zudem stehen Möglichkeiten einer erweiterten digitalen Kommunikation zwischen den Mitgliedern und der Genossenschaft zur Verfügung.

Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2017

Liste der Wohnanlagen

Spandau-Hakenfelde

WIE 10

Grafenwalder Weg 1-7
Hohenzollernring 104-106
Wegscheider Straße 7

WIE 20

Hohenzollernring 102.103
Wansdorfer Steig 16-23
Wegscheider Straße 8,9

WIE 30

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

WIE 40

Hohenzollernring 98, a, b, 99

WIE 50

Hohenzollernring 96, 97, a, b

WIE 60

Hohenzollernring 98c, d, e
Wegscheider Straße 12, 13

WIE 70

Hohenzollernring 97c, d, e
Wegscheider Straße 14, 15

WIE 80

Reußstraße 3, 5, 7
Streitstraße 63a-73
Wegscheider Straße 19-32

WIE 90

Wansdorfer Platz 4, 5
Wansdorfer Steig 12-15

WIE 100

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

WIE 110

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

WIE 120

Michelstadter Weg 2-32 ger.
Reußstraße 9, 11

WIE 130

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

WIE 140

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

WIE 150

Hakenfelder Straße 18, a, b
Michelstadter Weg 62-88 ger.
Streitstraße 44-51

WIE 160

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

WIE 170

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

WIE 181

Cautiusstraße 38, 40
Michelstadter Weg 47
Schwendyweg 48

WIE 183

Cautiusstraße 42, 44
Michelstadter Weg 49, 40

WIE 190

Schwendyweg 15-27 unger.

WIE 191

Cautiusstraße 36
Schwendyweg 31-47 unger.

WIE 192

Kornburger Weg 38

WIE 201

Cautiusstraße 47
Michelstadter Weg 54-60 ger.

WIE 202

Cautiusstraße 46, 48, a, b
Michelstadter Weg 46, 48

WIE 204

Streitstraße 60

WIE 206

Cautiusstraße 17

Spandau-Falkenhagener Feld

WIE 205

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

WIE 207

Falkenhagener Feld (in Planung)

Siemensstadt

WIE 210

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

WIE 220

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

Charlottenburg-Nord

WIE 231

Halemweg 35-41 unger.

WIE 232

Halemweg 43

WIE 233

Heckerdamm 265-267c unger.

WIE 240

Halemweg 27-33 unger.
Toeplerstraße 2

Charlottenburg

WIE 301

Eosanderstraße 4

WIE 302

Brauhofstraße 4, a

WIE 310

Crusiusstraße 2-14 ger.
Kollatzstraße 2-8, 10-12, 14-18 ger.,
19-22
Lerschpfad 8-16 ger.

WIE 330

Fredericiastraße 23-26
Königin-Elisabeth-Straße 5
Meerscheidstraße 12

WIE 340

Dresselstraße 1
Riehlstraße 4-6, 6a

WIE 341

Kaiserdamm 97

WIE 350

Kohlrauschstraße 1, 5, 9, a, 11, a, b, 13

WIE 360

Kohlrauschstraße 7

WIE 370

Haubachstraße 41, 43

Wilmerdorf

WIE 400

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

Steglitz

WIE 410

Bergstraße 17-28
Filandastraße 13, 14, 15
Lauenburger Straße 48-56 ger.
Lessingstraße 1, a, 2, 9-13
Wuthenowstraße 10-14

Reinickendorf

WIE 510

General-Barby-Straße 2-24 ger.
Scharnweberstraße 49
Zobeltitzstraße 47

WIE 520

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

WIE 530

Scharnweberstraße 44-48a

WIE 540

Engelmannweg 74-86
Zobeltitzstraße 45

WIE 550

Am Doggelhof 1, 2
Engelmannweg 1-11
Zobeltitzstraße 43

WIE 560

Auguste-Viktoria-Allee 73, 74, 75
Engelmannweg 63-73
Zobeltitzstraße 44

WIE 570

Engelmannweg 12-22
Zobeltitzstraße 42

WIE 580

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

WIE 590

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

WIE 600

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

WIE 610

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

WIE 620

Am Doggelhof 3, 4, 6, 8, 10
Scharnweberstraße 41, 42, 43
Zobeltitzstraße 38-41c

WIE 630

Zobeltitzstraße 40 d, e, f

WIE 640

Auguste-Viktoria-Allee 79, 80

Weißensee

WIE 701

Gounodstraße 87-95 unger.
Lindenallee 49-52
Meyerbeerstraße 102, 104
Mutziger Straße 1-4a

WIE 702

Benfelder Straße 1-4
Gounodstraße 99-103 unger.
Meyerbeerstraße 110, 112, 114
Mutziger Straße 5-8

WIE 703

Benfelder Straße 5-8
Gounodstraße 107, 109
Meyerbeerstraße 120, 122

WIE 704

Falkenberger Straße 2, 3, 4
Gartenstraße 19-21a

Adlershof

WIE 801

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

Mitgliedschaftsantrag

Geschenkurkunde

Hiermit beantrage ich,

Vor- und Zuname des Mitglieds

Geburtsdatum

Straße, Hausnummer

PLZ/Ort

für

Vor- und Zuname des Empfängers

Straße, Hausnummer

Geburtsdatum

Beruf/derzeitige Tätigkeit

Vor- und Zuname des gesetzlichen Vertreters, wenn nicht Empfänger

Mitglieds-Nr.

die Mitgliedschaft bei der Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1, 14057 Berlin.

Um bei der Charlotte Mitglied zu werden ist der Erwerb eines Geschäftsanteils in Höhe von 770,00 € notwendig. Desweiteren ist ein einmaliges Eintrittsgeld in Höhe von 100,00 € zu zahlen. Das Eintrittsgeld entfällt bei minderjährigen Kindern von Mitgliedern.

die Zeichnung eines zusätzlichen Anteils in Höhe von 770,00 €.

Ich selbst bin Mitglied bei der Charlotte.

Mitglieds-Nr.

Datum

Unterschrift des Mitglieds

Telefon und/oder E-Mailadresse für Rückfragen



Neue Fassade der WIE 590 in Berlin-Reinickendorf

CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT

Herausgeber

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1
14057 Berlin

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

Druck

Druckerei Conrad | www.druckereiconrad.de

Gestaltung/Satz

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

Bildnachweise

Charlottenburger Baugenossenschaft eG | Seite 25
Tina Merkau | Seite 1, Seite 8, Seite 14, Seite 15, Seite 16,
Seite 18, Seite 37, Seite 39, Seite 43, Seiten 44/45, Seite 56
Alexander Otto | Seiten 6/7, Seiten 30/31, Seite 49
mbpk Architekten und Stadtplaner GmbH | Seite 10/11
Berchner Baumanagement GmbH | Seite 24
thodonal88/Shutterstock | Seite 28

Hinweis

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