



Geschäftsbericht

2021

Geschäftsbericht

2021

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. €



2021	287,2
■ 2020	263,3
■ 2019	253,3
■ 2018	219,6
■ 2017	213,5

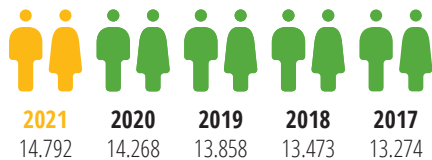
Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



2021	8.685	davon 6.849 Wohneinheiten
2020	8.558	
2019	8.429	
2018	8.342	
2017	8.324	

Mitglieder



Geschäftsguthaben

in Mio. €



2021	19,9
2020	19,2
2019	18,6
2018	18,0
2017	17,7

Rücklagen

in Mio. €



2021	58,3
■ 2020	53,7
■ 2019	49,7
■ 2018	46,3
■ 2017	42,7

Umsätze aus der Hausbewirtschaftung

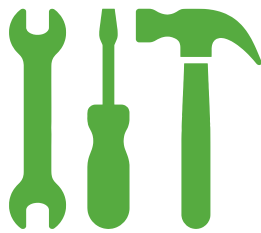
in Mio. €



2021	43,4
2020	41,7
2019	41,3
2018	40,6
2017	40,4

Bau- und Instandhaltungsleistungen

in Mio. €



2021	26,5
2020	36,7
2019	33,6
2018	19,8
2017	12,1

Jahresüberschuss

in Mio. €



2021	5,54
2020	4,53
2019	4,17
2018	3,36
2017	3,79

Bruttodividende

in %



2021	2,0
2020	2,0
2019	2,0
2018	2,0
2017	2,0

Mitarbeiter

im Durchschnitt



2021	125
2020	127
2019	125
2018	126
2017	127

Mitgliedschaften

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

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



Übersicht Charlottenburger Baugenossenschaft eG	4
Inhaltsverzeichnis	7
Homestory Sozialarbeit in der Pandemie	8
Bericht des Vorstands	10
Bericht des Aufsichtsrats	20
Lagebericht	24
1. Grundlagen des Unternehmens	26
2. Wirtschaftsbericht	27
2.1 Rahmenbedingungen	27
2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs	27
Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	27
Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	29
Entwicklung im Personalbereich	30
2.3 Vermögenslage der Genossenschaft	31
2.4 Finanzlage der Genossenschaft	33
2.5 Ertragslage der Genossenschaft	35
3. Prognosebericht	36
4. Chancen- und Risikobericht	37
4.1 Chancenbericht	37
4.2 Risikobericht	37
Allgemeine Wirtschafts- und Marktrisiken	37
Markt- und Bewirtschaftungsrisiken	38
Zinsrisiken	38
Bau- und Instandhaltungsrisiken	39
IT-Risiken	39
Andere Risiken	39
Jahresabschluss 2021	40
Bilanz zum 31.12.2021	42
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	44
Anhang zum Jahresabschluss 2021	45
Liste der Wohnanlagen	54
Impressum, Bildnachweise	56



Unser Team von CHARLOTTE | Sozial

Homestory Sozialarbeit in der Pandemie

Zwei Jahre ist es her, dass das Corona-Virus in Deutschland Einzug hielt. Die Corona-Pandemie hat sich auch spürbar auf die Aufgaben- und Leistungsgebiete der Sozialarbeit ausgewirkt. Die dadurch ausgelösten Herausforderungen haben den Alltag der Fachkräfte, aber auch den der Adressaten der Angebote und Leistungen inzwischen nachhaltig verändert.

Mitten in den Vorbereitungen zahlreicher Aktivitäten wie Hoffeste, Ausflüge, Besichtigungen, kleine Nachbarschaftsfeste, Angebote in unseren Treffs und Gemeinschaftsräumen mussten zum Schutz vor einer Ansteckung alle Veranstaltungen abgesagt und unsere Treffpunkte geschlossen werden. Das nachbarschaftliche und genossenschaftliche Leben kam mit einem Mal zum Erliegen.

Für unser Team von CHARLOTTE | Sozial war das gefühlt wie eine Vollbremsung von zweihundert auf null. Statt wie bisher Menschen im persönlichen Kontakt zusammenzubringen, galt es nun, unsere Bewohner dabei zu unterstützen, sich voneinander fernzuhalten – und trotzdem in guter Nachbarschaft miteinander zu leben? Ja, das geht, wie uns so viele Bewohner eindrucksvoll gezeigt haben. Es hat sich sehr schnell ein anderes nachbarschaftliches Miteinander in der Charlotte entwickelt, ein solidarischeres. In zahlreichen Häusern boten sich Nachbarn gegenseitige Unterstützung an und lernten sich dadurch besser kennen. „Wir fanden es sehr bemerkenswert, wie sich unsere Bewohner ohne jegliche Vorbehalte um ihre Hausnachbarn gekümmert haben“, berichtet Sozialarbeiterin Michaela Mäschl.

Der Aufruf und die einfache Möglichkeit, das Unterstützungsangebot über den Hausaushang an die Nachbarn zu bringen, haben es vielerorts einfacher gemacht, Hilfe anzubieten und anzunehmen. Um vor allem die älteren Bewohner, die sich zum Eigenschutz möglichst in ihrer Wohnung aufhalten sollten, nicht alleine zu lassen, hat CHARLOTTE | Sozial seit Januar 2021 versucht mit möglichst vielen von ihnen regelmäßig in telefonischen Kontakt zu treten. Mäschl: „Das war natürlich kein Ersatz für die gesellige Zeit, die sonst in unseren Treffs erlebt wird. Doch waren viele der Angerufenen sehr dankbar für die kleine Ablenkung in der Isolation.“ Vereinsamung war allerdings auch schon vorher ein Thema, um das sich unser Sozialteam gekümmert hat, durch Corona wurde es nur präsenter.

Vor allem aber wurde bei einigen Bewohnern konkreter Hilfebedarf ersichtlich, der deutlich über die Unterstützung in der Pandemiezeit hinausging. So konnten wir Bewohner, die bis zu unseren Anrufen die Angebote von uns nicht kannten, beispielsweise beim Antrag auf Leistungen der Pflegeversicherung, Vermittlung von Hilfeangeboten wie Pflegediensten, der Beantragung von Transferleistungen, bei der Auseinandersetzung mit Behörden, erforderlichen Veränderungen in der Wohnung (wie Schwellenentfernung oder Badanpassung) und vielem mehr unterstützen.

Natürlich hat sich die Pandemie auch auf die direkte Sozial-Beratung ausgewirkt, ob es nun um Mietschulden oder um die Unterstützung bei Anträgen wie zur Feststellung von Schwerbehinderung ging. Oftmals wurde aus der persönlichen Beratung eine telefonische oder digitale, je nachdem, was in der jeweiligen Situation das Hilfreichste und Pragmatischste war. Schwieriger wurde die Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten, die in den letzten zwei Jahren durch die veränderte Lebenssituation zugenommen haben. Bei den einen hieß der Rückzug in die eigenen vier Wände geballtes Familienleben mit Home-Office und Home-Schooling, für andere wurde das Leben nun sehr isoliert und einsam.

Die sehr unterschiedlichen Herausforderungen haben in einigen Nachbarschaften zu Spannungen geführt bzw. vorhandene Konflikte sogar noch verstärkt. Gemeinsame vermittelnde Gespräche waren aufgrund des Infektionsschutzes lange Zeit nicht möglich, und so wurde versucht, in Telefonaten zwischen den Konfliktparteien zu vermitteln und ggf. Absprachen für ein konfliktfreieres Miteinander im Haus zu treffen. Nicht immer ist das gelungen, aber in vielen Fällen hat es ein gegenseitiges Verständnis der Nachbarn gefördert.

Die größten Einschränkungen gab es jedoch in unseren Treffs und bei allen anderen Aktivitäten, bei denen wir unsere Bewohner zusammenbringen und eine gute Nachbarschaft fördern wollten. Für unsere neue Nachbarschaft im Falkenhagener Feld (Am Spektepark) konnten wir nicht, wie wir uns das ausgedacht hatten, ein schönes Willkommensfest für die neuen Nachbarn, verbunden mit einem Dank an die „alten“ Nachbarn, veranstalten. Auch der neue Gemeinschaftsraum konnte wegen der Pandemie noch nicht mit Leben gefüllt werden.

Dennoch haben wir den Bewohnern der Charlotte in dieser anstrengenden Pandemie-Zeit etwas Schönes bereiten können. Und auch unsere Künstler, mit denen wir schon lange zusammenarbeiten, konnten wir dadurch unterstützen. So haben wir Hoffeste und Weihnachtsaktionen in kleinere Events verwandelt und es gab immer wieder Musik und Darbietungen vor den Balkonen und Fenstern.

Schritt für Schritt nähern wir uns nun langsam wieder unserer alten Normalität. So konnten wir – zwar mit deutlichen Einschränkungen – die CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräume im Sommer 2021 wieder öffnen. Perspektivisch ermöglichen uns die weiteren Öffnungsschritte wieder fast ein Leben wie vor Corona.



WIE 410B | Dachgeschossneubau in Steglitz (CHARLOTTE | obenauf)

Bericht des Vorstands



Bericht des Vorstands



WIE 570/580 | Neugestaltete Innenhöfe im Engelmannweg



WIE 341 | Begrünte Tiefgaragenüberdachung am Kaiserdamm 97

Laufende Investitionen

Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 26,5 Mio. €. Davon sind gut 7,2 Mio. € dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. 19,3 Mio. € waren als Zugänge bei den Gebäuden und Außenanlagen, bei den Anlagen im Bau oder als Bauvorbereitungskosten zu erfassen.

Die Schaffung von neuem Wohnraum und die Modernisierung des Bestandes spielten damit wie in den vergangenen Jahren eine ebenso große Rolle wie auch die Instandhaltung des Charlotte-Wohnungsbestandes. Im Bereich der Herrichtungen von Wohnungen zur Wiedervermietung ist die Charlotte nach Aufhebung des

„Mietendeckels“ weitestgehend zum alten Standard zurückgekehrt. Aufgrund der Nachlaufeffekte und sehr begrenzter Handwerkerkapazitäten sind die Kosten für die Wiederherrichtung der Wohnungen allerdings mit gut 1,7 Mio. € unter dem üblichen Niveau geblieben.

In Berlin-Spandau wurde zwischen der Wegscheider Straße und dem Hohenzollernring die Modernisierung der „Grünen Häuser“ bzw. der Wirtschaftseinheiten (WIE) 10 bis 70 fortgeführt. Neben der Erneuerung und Sanierung von Fassaden und Dächern wurden die noch nicht modernisierten Fenster ersetzt. Den Schwerpunkt bildete die Wirtschaftseinheit 20. Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich voraussichtlich bis in das Jahr 2023.

Im Falkenhagener Feld (WIE 207) wurde das größte Neubauvorhaben der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, CHARLOTTE | Am Spektepark, mit 159 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 85 Stellplätzen und einer integrierten Kindertagesstätte vollständig an die Nutzer übergeben.

In Berlin-Reinickendorf wurde nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten in den Wirtschaftseinheiten 570 und 580 (Engelmannweg 12-22, Auguste-Viktoria-Allee 76-78 und Zobeltitzstraße 42) die Erneuerung der Außenanlagen mit erneuerten Spielplätzen und neuen Fahrrad- und Müllhäusern weitestgehend abgeschlossen.

In der Wirtschaftseinheit 310 (Crusiusstraße, Kollatzstraße und Lerschpfad) wurde in einem Teilbereich des „geschlossenen Blocks“ die Erneuerung von Grundleitungen im Kellergeschoss beendet. Weitere Grundleitungserneuerungen wurden in Spandau-Hakenfelde (WIE 40-70) realisiert.

Die Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand ist weiterhin ein strategisches Ziel der Charlotte. Im Bereich der „Grünen Häuser“ wurde in einem Hausaufgang ein zusätzlicher Hublift errichtet, um vollständig schwellenlos den Aufzug zu erreichen.

Für den ersten Abschnitt des Dachgeschossausbaus in der Wirtschaftseinheit 410B (Lauenburger Straße, Berg-, Filanda-, Lessing- und Wuthenowstraße) in Berlin-Steglitz wurden im Geschäftsjahr 2021 die Baumaßnahmen des Dachgeschoss-Neubaus im sogenannten „offenen Block“ (WIE 410B) fortgesetzt. Trotz starker Beeinträchtigung durch Lieferengpässe bei Baumaterialien, insbesondere Holz, konnten die ersten 15 Wohnungen im Dezember 2021 an die neuen Nutzer übergeben werden. Der Bauantrag für den 2. Bauabschnitt wurde nach intensiven Verhandlungen mit der bezirklichen Bauaufsicht im Juni 2021 genehmigt (Genehmigungsfreistellungsverfahren, Befreiungen und Abweichungen). Die Planungen wurden parallel fortgesetzt und die Vergaben der Bauleistungen konnten in 2021 abgeschlossen werden, sodass mit den vorbereitenden Arbeiten begonnen wurde. Die erheblichen Material- und Baupreissteigerungen konnten durch zahlreiche Verhandlungen und Einzelvergaben unterhalb der Steigerungen gemäß des Statistischen Landesamtes gehalten werden (ca. 10% gegenüber dem 1. Bauabschnitt). Allerdings bleiben Lieferengpässe und Materialpreissteigerungen der Industrie ein Risiko bei der Baudurchführung. Insgesamt sollen in Steglitz 110 neue Wohnungen entstehen.

Neben den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten legt die Genossenschaft weiterhin großes Augenmerk auf die laufende Instandhaltung, die Herrichtung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten zur Wiedervermietung sowie die Erneuerung von Außenanlagen inklusive Spielplätzen.

Die Planung der Ergänzungsbebauung CHARLOTTE | An der Jungfernheide in Charlottenburg-Nord, ein Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Baugenossenschaft eG, wurde fortgeführt. Nach intensiven Abstimmungen zum Denkmalschutz konnte eine Zustimmung der Obersten Denkmalschutzbehörde erreicht werden.

Für eine zukünftige Bebauung in Wildau (Brandenburg) wurden weitere Abstimmungsgespräche im politischen Raum geführt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft



WIE 208 | Ankaufsinvestition Weißenburger Straße 57 a-c



WIE 560 | Sanierte Balkone in der Kohlrauschstraße 1

hat im Geschäftsjahr 2018 in Wildau ein 22.064 m² großes Grundstück, mit der Absicht einer späteren Bebauung, erworben. Für das Grundstück existiert aktuell noch kein Bebauungsplan.

Nach mehr als 30 Jahren hat die Genossenschaft wieder eine Ankaufsinvestition getätigt. Im August 2021 unterzeichnete die Genossenschaft den Kaufvertrag für ein Grundstück, bebaut mit 30 Wohneinheiten in mehreren Gebäuden. Der Eigentumsübergang für das in Berlin-Spandau gelegene Objekt erfolgt in 2022.





Impressionen von unseren Nachbarschaftsveranstaltungen



Soziale und kulturelle Angebote

Auch im Jahr 2021 beeinflussten die Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie die sozialen und kulturellen Angebote der Charlotte sehr. So mussten die Hoffeste sowie der Weihnachtsbasar leider erneut ausfallen. Auch die Angebote in den sechs CHARLOTTE | Treffs waren von den Kontaktbeschränkungen stark betroffen. Dank CHARLOTTE | Sozial und durch viele ehrenamtlich engagierte Mitglieder konnte aber dennoch ein reduziertes Programm angeboten werden. Ein erstes Teilnehmungsformat zur zukünftigen Nutzung und Organisation des neuen Gemeinschaftsraums im Dachgeschoss-Neubau der Lessingstraße 13 in Berlin-Steglitz konnte ebenfalls durchgeführt werden.

Mit verschiedenen Alternativkonzepten und -projekten hat die Charlotte versucht, das genossenschaftliche Leben in Coronazeiten aufrechtzuerhalten – insbeson-

dere mit Freiluftangeboten. Im Juni fand in Kooperation mit der Komischen Oper Berlin ein Hofkonzert im „geschlossenen Block“ in Steglitz mit Tangotanz unter dem Motto „Tango, Oper und Charlotte“ statt. Bei herrlichem Sommerwetter genossen es die Mitglieder im Hof oder auf ihren Balkonen.

Im Frühsommer und Winter wurden in weiteren Nachbarschaften Konzerte bzw. Musik vor dem Balkon angeboten, die sowohl bei den Künstlern als auch von den Bewohnern viele positive Rückmeldungen auslöste. Im Dezember wurden wieder Charlotte-Weihnachtsbäume erleuchtet und Santa und Frau Holle begleiteten die Open-Air-Adventskonzerte.

Im Rahmen des vom Berliner Senat geförderten Programmes von investiven Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen in Großsiedlungen der Nachkriegszeit

Bericht des Vorstands



WIE 207 | Brandwandgestaltung und Monika-Steindel-Platz

konnte die Charlotte Zuschüsse für die Bestandssiedlung im Falkenhagener Feld akquirieren. In einem Vertreterrundgang wurde unter anderem die Gestaltung einer Brandwand besprochen. Nach einem Beteiligungsverfahren hat sich die Nachbarschaft für den passenden

Spruch „Die größte aller Künste ist die des Zusammenlebens.“ entschieden, der im Spätherbst auf der Fassade angebracht wurde..

Eine weitere nachbarschaftsbildende Aktion im Neubau CHARLOTTE | Am Spektepark wurde an drei Sommernachmittagen angeboten. Der mittlerweile leider verstorbene Künstler Günter Deniselle gestaltete Nachbarschaftsleinwände mit den Nachbarn, die dann zu einem Nachbarschaftsbild in den Eingangsbereichen der Häuser zusammengeführt wurden.

Die im Jahr 2018 ausgebauten Kooperation mit ALBA Berlin im Rahmen der ALBA-Jugendpartnerschaft, die es Jungen und Mädchen in unseren Kiezen ermöglicht, ein regelmäßiges Basketballtraining mit geschulten ALBA-Jugendtrainern zu erhalten sowie in Ferien-Kiez-Camps und Schulturnieren sportliche Betätigung und Fitness zu erfahren, wurde auch in 2021 fortgesetzt – allerdings erneut aufgrund der Pandemie mit nur sehr eingeschränktem Angebot.

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

Über aktuelle Themen rund um die Genossenschaft konnten sich die Mitglieder in drei Ausgaben des Mitgliederjournals CHARLOTTE1907 sowie über das Mitgliederportal und die Internetseite www.charlotte1907.de informieren.

Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Charlotte unternimmt weiterhin fortlaufend große Anstrengungen, um mit energetischen Sanierungen den Primärenergiebedarf der eigenen Wohngebäude nachhaltig zu verringern. Unter Beachtung des Denkmal-

schutzes werden Fassaden gedämmt, neue wärmeisolierte Fenster eingebaut sowie Kellerdecken gedämmt. Die Dachböden bzw. obersten Geschossdecken sind vollständig gedämmt. Vorhandene Heizungsanlagen werden optimiert, neue Heizungsanlagen so konzipiert, dass der CO₂-Ausstoß minimiert wird. Die Genossenschaft konzentriert sich ebenfalls darauf, die noch vorhandenen Gasetagenheizungen durch moderne, verbrauchsoptimierte Zentralheizungsanlagen zu ersetzen bzw. die Objekte an die Fernwärme anzuschließen.

Die Strategie der CO₂-Reduzierung bei der Wärmeversorgung wird auch in Bezug auf die zukünftige CO₂-Bepreisung helfen, die zusätzlichen Kosten bzw. Abgaben in einem vertretbaren Rahmen zu halten. In 2021 hat die Charlotte Vorbereitungen für einen Klima- und Sanierungsfahrplan getroffen, der zur Zeit erarbeitet wird.

In 2020/21 konnten alle 159 neuen Wohnungen im Falkenhagener Feld an die Fernwärme angeschlossen werden. Dies ist auch für die zum größten Teil noch im Bau befindlichen 110 neuen Dachgeschosswohnungen in Berlin-Steglitz sowie die projektierten 15 neuen Wohnungen in Charlottenburg-Nord vorgesehen.

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 18.798 MWh Fernwärme (Abrechnungsjahr 2020) wurden im Vergleich zur konventionellen Erzeugung insgesamt 1.395 Tonnen CO₂-Emissionen eingespart.

Mit der Berliner Energieagentur GmbH (BEA) besteht eine aktive Kooperation. Die Genossenschaft hat an die BEA Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) vermietet. Die BEA betreibt auch diverse Blockheizkraftwerke.

Nach Inbetriebnahme der Mieter-/Kiezstrom-PV-Anlage im Neubau CHARLOTTE | Am Spektepark in 2021 summiert sich die vermietete Dachfläche auf insgesamt



WIE 207 | Kiezstrom-PV-Anlage der BEA



WIE 701 | Eröffnung der E-Lastenfahrradstation

26.921 m². Die Leistung der installierten PV-Anlagen beträgt 1.153 kWp. An verschiedenen Standorten schwerpunktmäßig in Berlin-Spandau und Berlin-Reinickendorf wird den Nutzern der Charlotte durch die BEA der vergünstigte „Kiezstrom“ angeboten. Dies erfolgt auch mittels diverser Blockheizkraftwerke (BHKW), die die BEA betreibt. Damit können die Mitglieder nicht nur beim Allgemeinstrom (Aufzug, Treppenhauslicht usw.), sondern auch in ihrer privaten Wohnung vom günstigen und sa-



berer Strom profitieren. Mit der Vermietung der Dachflächen trägt die Charlottenburger Baugenossenschaft eG zur umweltfreundlichen und klimaneutralen Stromerzeugung bei.

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

Ferner legt die Charlottenburger Baugenossenschaft eG Wert auf eine nachhaltige Gestaltung der Außenanlagen. Durch die Errichtung von Fahrradhäusern mit überwiegend Dachbegrünung wird die Fahrradmobilität gefördert und mit vielfältigen, einheimischen Bepflanzungen wird ein Beitrag zur Artenvielfalt in der Stadt geleistet. Die Charlotte war bis 2021 Partner des Projekts „Treffpunkt Vielfalt“, das durch die Stiftung „Mensch und Umwelt“ durchgeführt und aus dem Bundesprogramm „Biologische Vielfalt“ bezuschusst wurde. In diesem Rahmen konnte neben der Pilotfläche an der Auguste-Viktoria-Allee in Reinickendorf auch der soge-



nannte Remisenhof in der WIE 50/70 in Berlin-Spandau (Hakenfelde) bienen-, insekten- und menschenfreundlich gestaltet und im Frühjahr 2021 eingeweiht werden. Darüber hinaus hat die Charlotte im Rahmen eines neuen eigenen Budgets für „Unseren Treffpunkt Vielfalt“ sieben sogenannte Bienen-Inseln, überwiegend in Spandau, hergestellt. Das Thema Nachhaltigkeit und Gärtnern wird auch von immer mehr Nachbarschaften mit sogenannten Nachbarschaftsbeeten, die über den CHARLOTTE | Nachbarschaftsfonds gefördert werden können, gelebt.

Neben der Förderung der Fahrradmobilität durch die Schaffung von abschließbaren und überdachten Fahrradhäusern bietet die Charlottenburger Baugenossenschaft eG in Kooperation mit dem Start-up Sigo an drei Standorten (Spandau, Weißensee und Wilmersdorf) insgesamt sechs E-Lastenfahrräder zur Nutzung an.

Das Thema Mobilität und Elektromobilität wird in den nächsten Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Charlotte stehen in der Zentrale zwei E-Smarts als Poolfahrzeuge zur Verfügung.

Die im Neubau im Falkenhagener Feld in Kooperation mit der Berliner Energieagentur installierten acht Stellplätze mit Ladeinfrastruktur sind voll vermietet. Die Charlotte hat sich für weitere Pilotprojekte in Adlershof, Spandau und Steglitz entschieden, für die in 2021 Bewohnerbefragungen durchgeführt wurden. In Steglitz wurde ein Car-Sharing-Angebot mit zwei E-Pkws vorbereitet, das derzeit realisiert wird.



Bericht des Aufsichtsrats



Das Kalender- und Geschäftsjahr 2021 ist das zweite Jahr, das von der Corona-Pandemie und deren Folgen betroffen ist. Mit der Verfügbarkeit von Impfstoffen im Verlauf des Jahres 2021 konnte ein Stück Freiheit zurückgewonnen werden, doch waren und sind noch vielfältige Auswirkungen der Covid-19-Pandemie in allen Lebensbereichen spürbar. Die weltweite epidemische Lage führt zu Material- und Rohstoffengpässen, einhergehend mit teils enormen Preissteigerungen, etwa bei Energie und Baustoffen.

Neben den Auswirkungen der Pandemie prägten eine Folge von weiteren Themen das Geschäftsjahr 2021. Im März 2021 urteilte das Bundesverfassungsgericht, dass das 2020 erlassene MietenWoG Bln, der Berliner „Mietendeckel“, mit seinen Restriktionen auch für die Genossenschaften verfassungswidrig sei. Der Aufsichtsrat hat sich in der Folge regelmäßig über den Stand der Rückführung der offenen Nutzungsgebühren nach der Feststellung der Verfassungswidrigkeit des MietenWoG und über pandemiebedingte Nutzungsgebührenrückstände informieren lassen. Im Frühjahr 2021 konnte die Genossenschaft weitere Wohnungen des Neubaus CHARLOTTE | Am Spektepark an ihre Nutzer übergeben und das Bauvorhaben im Juli 2021 in vereinbarter Qualität und unterhalb des geplanten Budgets abgeschlossen werden. Im August 2021 erwarb die Genossenschaft ein mehrere Gebäude mit insgesamt 30 Wohnungen in Berlin-Spandau, die das Angebot an genossenschaftlichem Wohnraum sinnvoll ergänzen. Der Eigentumsübergang erfolgte mit Abschluss behördlicher Prüfungen zum 01.01.2022. Ein weiterer Meilenstein wurde in Berlin-Steglitz mit der Übergabe der ersten 15 Wohnungen im Dezember 2021 erreicht, coronabedingt leicht verzögert. Im November 2021 erfolgte die Beschlussfassung der Vertreterversammlung zur Fortschreibung von Satzung und Wahlordnung im Rahmen einer außerordentlichen Vertreterversammlung.

Der Pandemie geschuldet wurden die Vertretervorgespräche zum Jahresabschluss im Mai als Videokonferenz durchgeführt. Aufgrund der Vorgaben der Infektionsschutzverordnung war die ursprünglich geplante Durchführung der Vertreterversammlung im Juni nicht möglich und konnte erst im September erfolgen. Aufsichtsrat und Vorstand kamen zudem 2021 in zehn gemeinsamen Sitzungen zusammen. Mehrere Sitzungen wurden aufgrund der pandemischen Lage mittels Videokonferenzen durchgeführt. Dabei befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand mit der aktuellen Vermietungs- und Mitgliederentwicklung der Genossenschaft sowie fortlaufend mit Planungen und Sachständen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsvorhaben. Es wurden wiederholt Entwicklungen bewertet und zugehörige Finanzkennzahlen diskutiert sowie deren Auswirkung auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft erörtert. Zudem erfolgten gemeinsame Beschlussfassungen zur Fortschreibung des Bauhaushaltes der Genossenschaft sowie zu Darlehensaufnahmen zur Finanzierung der Bautätigkeiten. Der Aufsichtsrat hat bei Begehungen den Baufortschritt von Neubau- und Sanierungsvorhaben in Augenschein genommen und Informationen zu den Bautenständen auch von den verantwortlichen Architekten und Ingenieuren erhalten. Weiterhin wurde die Entwicklung von branchenrelevanten Kennzahlen und Vergleichswerten geprüft und über die Weiterführung der Digitalisierungsstrategie der Genossenschaft informiert. Der Aufsichtsrat hat sich zudem zu Anfragen beraten, die Mitglieder direkt an den Aufsichtsrat gerichtet haben.

2021 endeten die Aufsichtsratsmandate von Herrn Rudolf Kersten und Herrn Jochen Liedtke. Auf der 114. ordentlichen Vertreterversammlung wurden Herr Rudolf Kersten und Herr Jochen Liedtke wiedergewählt. Im Aufsichtsrat als Vorsitzender bzw. stellvertretende Vorsitzende wiedergewählt wurden Herr Peter Lobanow und Frau Michaela Lütke.

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,

- dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand zuzustimmen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.768.725,65 € 2,00% Dividende (376.375,00 €) auf die Geschäftsguthaben für 2021 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 2.392.350,65 € im Geschäftsjahr 2022 in die Ergebnisrücklagen einzustellen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

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

Bleiben Sie gesund!

Berlin, den 21.04.2022

Peter Lobanow

Aufsichtsratsvorsitzender





Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

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

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



2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschafts- und Gesellschaftsleben führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Als Folge des Krieges wird es ebenfalls zu einer verstärkten Fluchtbewegung nach Deutschland kommen, die eine große Notwendigkeit an humanitärer Unterstützung und Versorgung mit angemessenem Wohnraum mit sich bringt.

Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021, nach dem Einbruch im Vorjahr, erholen. Die Wirtschaftsleistung hat das Vorkrisenniveau allerdings noch nicht wieder erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8% gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6% zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1% gegenüber 2020 erhöht. Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3%; eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. Nach ersten Prognosen des Statistischen Bundesamtes im Januar 2022 könnte sich die Inflation weiter verfestigen. Wesentliche Faktoren dabei sind nicht mehr nur der temporäre Effekt der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung 2020, sondern zunehmend auch Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und eine extreme Steigerung der Energiepreise. Angesichts des hartnäckigen Preisauftriebs wird ein Ende der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank immer wahrscheinlicher.

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft behauptet sich in der Pandemie

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3% deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung. Anders verhält es sich bei den Baupreisen.

Nachdem sich im Juli 2020 die von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6%), gab es 2021 bei den Preisen für Neubau von Wohngebäuden einen massiven Anstieg von 9,1% gegenüber 2020. Im November 2021 sind die Baupreise sogar um 14,4% gegenüber November 2020 gestiegen, der höchste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahr seit August 1970.

Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben für die Wohnungsunternehmen eine hohe finanzielle Belastung, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Des Weiteren ist noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die zwangsläufig auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen können.

Berlin: Wirtschaft erholt sich

Die Investitionsbank Berlin (IBB) erwartete laut einer Prognose von Ende Dezember 2020 für das Gesamtjahr 2021 ein Wachstum der Berliner Wirtschaft von knapp 3,0% (Bund: +2,8%). Schon im 1. Halbjahr 2021 nahm das BIP preisbereinigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um 2,1% zu. Nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020 (-3,3%) ist das eine klare Erholung. Wenn es gelingen sollte, die Pandemielage bald in den Griff zu bekommen, rechnet die IBB für das Jahr 2022 mit einer weiteren Verbesserung der Wirtschaftsleistung um rund 4,0%.

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 18.400, bzw. 0,9% auf 2.086.000 Personen. Damit wies Berlin die höchste Zuwachsrates aller Bundesländer auf, wobei die Erwerbstätigenzahl im zweiten Jahr der Pandemie, in nur vier Bundesländern überhaupt, zunahm. Nachdem die Bundeshauptstadt 2020 schon den geringsten Rückgang der Beschäftigungszahlen vermerken konnte, erweist sich der Berliner Arbeitsmarkt somit weiter als robust. Dies ist überwiegend auf die positive Entwicklung in der Dienstleistungsbranche (+1,0%) zurückzuführen. Erfreulicherweise hatte auch das Baugewerbe einen Zuwachs an Erwerbstätigen zu verzeichnen (+0,8%).

Insgesamt stieg die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt trotzdem leicht von 9,7 auf 9,8%. Die Einkommen verzeichneten zuletzt eine negative Entwicklung. Laut vierteljährlicher Verdiensterhebung lagen die Reallöhne im 3. Quartal 2021 in Berlin um 0,3% unter denen des Vorjahresquartals. Die stark gestiegenen Verbraucherpreise zehrten die positive Nominallohnentwicklung vollständig auf.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, Herausforderungen beim Neubau

Der Druck auf den Berliner Mietwohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen und die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht. Bis zum Ende des 3. Quartals wuchs die Bevölkerung um 6.526 Personen bzw. 0,18% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

2021 ist erstmals seit 2010 auch die Zahl der Baufertigstellungen gesunken, nachdem die Zahl der erteilten Baugenehmigungen bereits seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen war. Die Liste der Bauhemmnisse ist lang: Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung oder fehlende Baugrundstücke. Dazu kamen drastisch gestiegene Baupreise: Der Neubau von Wohngebäu-

den verteuerte sich im Schnitt um 9,1%. Im Vorjahr lag der Anstieg noch bei 3,1%. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief dagegen mit einem Minus von 0,1% deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Umsätze im Bauhauptgewerbe fielen von Januar bis November 2021 um 2,6% auf 3,19 Milliarden Euro.

Obwohl der „Berliner Mietendeckel“ inzwischen gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Hinzu kommt die andauernde Entignungsdebatte, die voraussichtlich auch 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen wird. Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperativere Wohnungspolitik – beispielsweise auf Grundlage eines angestrebten „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen“ – Gestalt annehmen.

Brandenburg: Schwächere Erholung, aber Perspektiven

Im 1. Halbjahr 2021 erholte sich auch die Brandenburger Wirtschaft von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm preisbereinigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um 1,2% zu. Damit würde die wirtschaftliche Entwicklung aber bisher unter dem prognostizierten Bundesdurchschnitt bleiben. Eine Prognose für 2022 ist pandemiebedingt mit großen Unsicherheitsfaktoren verbunden, auf mittlere Sicht ist aber von einem stark positiven Effekt der Tesla-Fabrik und anderer Industrieansiedlungen (BASF, Alltech, Rock Tech etc.) auf die Region auszugehen. Auf der anderen Seite bedeutet der Strukturwandel in der Lausitz eine gewaltige Herausforderung für die kommenden Jahre. Die Chancen sind groß: Die Lausitz soll eine europäische Modellregion für den Strukturwandel von nachhaltigen Energien, Forschung, Innovation, Wissenschaft und Gesundheit werden. Die Umsetzung verläuft bisher eher schleppend.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg um 3,6%, im Vorjahr lag die Preisveränderung noch bei

0,6%. Damit lag die Teuerungsrate sogar noch über dem Bundesdurchschnitt (+3,1%). Die Arbeitslosigkeit sank leicht und lag im Jahresdurchschnitt 2021 bei 5,9%. Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2021 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,4% (bzw. 4.400 Personen) auf 1.124.500 gestiegen. Damit war Brandenburg eines von nur vier Bundesländern mit einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl. Wie in Berlin resultierte die positive Entwicklung in Brandenburg überwiegend aus den Zuwächsen im Dienstleistungsbereich. Eine Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes hält an.

Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes hält an

Die Bevölkerungszahl in Brandenburg stieg bis zum Ende des 3. Quartals um 7.612 Personen bzw. 0,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Einem gestiegenen Geburtendefizit von 12.815 Personen stehen in den ersten drei Quartalen 2021 Wanderungsgewinne von 18.943 Personen gegenüber. Die Wanderungsgewinne kommen immer noch vor allem dem Berliner Umland zugute, was dort eine entsprechende Zunahme der Wohnraumnachfrage zur Folge hat. Aber auch Städte der „zweiten Reihe“, wie Brandenburg an der Havel, können mittlerweile davon profitieren.

Die Baugenehmigungen von Wohnungen stiegen von Januar bis November 2021, gegenüber dem Vorjahreszeitraum, um 19,0% auf 13.654. Im selben Zeitraum erzielten die Brandenburger Baugewerbebetriebe gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen nahezu unveränderten Umsatz (+0,7%). Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 2,4% zwar etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung, jedoch höher als im Vorjahr (+1,6%). Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt noch stärker als in Berlin (+9,1%) um 11,7%.

Unternehmensentwicklung

Der Jahresüberschuss des abgelaufenen Geschäftsjahres ist, gegenüber den Planungen, um mehr als 600 T€ gestiegen. Das Geschäftsjahr ist insgesamt als sehr positiv zu bewerten. Der höhere Überschuss entstand im Wesentlichen durch geringere Aufwendungen im

Personalbereich und bei den Abschreibungen. Durch die planmäßig fortgeführten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen strebt die Genossenschaft weiterhin in der Hauptstadtregion eine langfristige Attraktivität der Bestände an und erwartet eine positive Entwicklung. Die nachfolgende Darstellung einiger Kennzahlen zeigt die Unternehmensentwicklung:

T€	Plan 2021	IST 2021	IST 2020
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.526,4	43.428,4	41.728,9
Instandhaltungsaufwand	7.360,0	7.231,9	7.326,8
Zinsaufwand (ohne Abzinsung)	3.858,1	3.962,4	3.916,6
Liquide Mittel	19.519,4	14.374,5	13.858,4
Jahresüberschuss	4.925,5	5.537,5	4.525,2

Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG bewirtschaftete am 31.12.2021:

6.849	Wohnungen mit Wohnfläche	435.382,92 m ²
165	Läden und Gewerbeeinheiten mit Nutzfläche	15.840,40 m ²
1.382	Garagen und Stellplätze mit Nutzfläche	17.922,35 m ²
263	Keller und andere Räume/Flächen mit Nutzfläche	4.525,79 m ²
26	Mietergärten mit Nutzfläche	3.356,74 m ²
8.685	Mietobjekte mit Wohn- und Nutzfläche	477.028,20 m²

In der Position „Läden und Gewerbeeinheiten“ sind sechs Gästewohnungen mit insgesamt 353 m² Wohnfläche enthalten. Durch den Neubau von Wohnungen in den Bezirken Spandau und Steglitz konnte die Genossenschaft 129 Wohnungen zusätzlich anbieten. Zwei weitere Wohnungen sind durch die Umwandlung von

2. Wirtschaftsbericht

2.2 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Gewerbe in Wohnraum entstanden. Neben den Wohnungen wurden drei Gewerbeeinheiten errichtet, wovon zwei durch die Genossenschaft selbst, beispielsweise als Gemeinschaftsraum für die eigenen Mitglieder, genutzt werden. Im Neubau CHARLOTTE | Am Spektepark entstand eine Kita mit einer Fläche von ca. 611 m².

Durch den Neubau konnte die Genossenschaft die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern. So stiegen die Umsatzerlöse um 1.699,4 T€ auf insgesamt 43.428,4 T€, dies bedeutet eine Steigerung von 4,1%. Diese Steigerung ist durch verschiedene Faktoren hervorgerufen. So wurden neu errichtete Wohnungen erstmalig am Markt vermietet und aus fertiggestellten Modernisierungen und den sich daraus ergebenden Modernisierungsmietanpassungen sind höhere Sollmieten entstanden. Darüber hinaus konnten bei Anschlussvermietungen größtenteils höhere Erträge als zuvor vereinbart werden. Umsatzsteigerungen aus dem Vorjahr, die sich im Berichtsjahr erstmalig vollständig auswirkten, führten ebenfalls zu Umsatzwachstum. Die gerichtlich festgestellte Verfassungswidrigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) und die damit einhergehende Nachforderung der nunmehr höheren Nutzungsentgelte trug ebenfalls zu einem kleinen Teil der Steigerung bei.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren, bezogen auf die Wohnfläche am 31.12.2021, erhöhten sich von 5,54 € auf 5,61 € je m² Wohnfläche. Die Erlösschmälerung aufgrund von Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichten erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um 39,7 T€ auf 457,5 T€. Ursachen dafür sind, neben der Vorhaltung einer unterjährig hohen Anzahl von Umsetzwohnungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nach wie vor lange Leerstandsdauer bei gekündigten Wohnungen mit Instandsetzungsbedarf durch fehlende Kapazitäten von Handwerksfirmen. Zusätzlich tragen pandemiebedingte Einschränkungen, bspw. bei Wohnungsbesichtigungen, zur steigenden Leerstandsdauer bei. Nach der

Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) hat die Genossenschaft entschieden, die Aufwendungen für die Herrichtung von Wohnungen zur Wiedervermietung wieder zu erhöhen. Aufgrund der bereits zuvor genannten Kapazitätsengpässe konnten nicht alle geplanten Mittel investiert werden. Die Kündigungs- bzw. Fluktuationsquote erhöhte sich in 2021 leicht auf 5,59%. Dabei stieg der Leerstand von 70 Wohnungen im Vorjahr auf 84 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2021. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,23% nach 1,04% im Vorjahr.

Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand stellt sich am Stichtag 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	60	61
Auszubildende	3	5
Hauswarte	58	58
Regiehandwerker	3	3
	126	129

Die Löhne und Gehälter der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich aufgrund von Tarifanpassungen um 1,2% zum 01.01.2021 und in Höhe von 2,9% zum 01.11.2021.

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

Für Qualifizierungen von Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 43,4 T€ investiert, dies sind 2,6 T€ mehr als im Vorjahr. Die Genossenschaft leistete damit ihren Beitrag zur Förderung einer qualitativ gut ausgebildeten und motivierten Belegschaft.

2. Wirtschaftsbericht

2.3 Vermögenslage der Genossenschaft

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

	2021		2020		Veränderung €
	€	%	€	%	
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen	258.921.027,73	94,6	236.104.792,52	94,2	22.816.235,21
	258.921.027,73	94,6	236.104.792,52	94,2	22.816.235,21
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	433.068,87	0,2	605.966,89	0,3	-172.898,02
Flüssige Mittel	14.374.485,09	5,2	13.858.425,74	5,5	516.059,35
Rechnungsabgrenzungsposten	82.739,56	0,0	8.432,71	0,0	74.306,85
	14.890.293,52	5,4	14.472.825,34	5,8	417.468,18
Bilanzvolumen	273.811.321,25	100,0	250.577.617,86	100,0	23.233.703,39
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	80.377.058,96	29,4	74.460.607,06	29,7	5.916.451,90
Pensionsrückstellungen	5.206.113,00	1,9	5.195.114,00	2,1	10.999,00
Fremdkapital	180.292.285,53	65,8	161.885.621,29	64,6	18.406.664,24
	265.875.457,49	97,1	241.541.342,35	96,4	24.334.115,14
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	2.232.022,87	0,9	2.250.214,78	0,9	-18.191,91
Verbindlichkeiten	5.253.095,55	1,9	6.419.996,73	2,6	-1.166.901,18
(eventuelle) Dividende	376.375,00	0,1	366.064,00	0,1	10.311,00
Rechnungsabgrenzungsposten	74.370,34	0,0	0,00	0,0	74.370,34
	7.935.863,76	2,9	9.036.275,51	3,6	-1.100.411,75
Bilanzvolumen	273.811.321,25	100,0	250.577.617,86	100,0	23.233.703,39

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 13.432,0 T€ (Vorjahr: 12.697,6 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 14.072,7 T€ (Vorjahr: 13.784,3 T€) verrechnet. Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2021 um 23.233,7 T€ auf 273.811,3 T€ (Vorjahr: 250.577,6 T€) erhöht.

2. Wirtschaftsbericht

2.3 Vermögenslage der Genossenschaft

Das Anlagevermögen beträgt 94,6% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehender Mittel finanziert. Im Geschäftsjahr 2021 zeichnete die Charlottenburger Baugenossenschaft eG erstmalig Anteile an einem Fonds. Ziel ist es, weiteres Fondsguthaben in den nächsten Jahren zu erwerben, um im Rahmen einer langfristigen Anlagestrategie Vermögen zu bilden. Zu

geeigneten Zeitpunkten können über entsprechende Liquidierungen Darlehen abgelöst oder Bauvorhaben finanziert werden.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um insgesamt 5.916,4 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	19.639,4	18.884,2	755,2
Gesetzliche Rücklage	1.986,2	1.915,3	70,9
Bauerneuerungsrücklage	52.442,1	47.847,6	4.594,5
Andere Ergebnismrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
Bilanzgewinn	2.768,7	2.262,6	506,1
abzüglich (eventuelle) Dividende	-376,4	-366,1	-10,3
	80.377,0	74.460,6	5.916,4

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen sank zum Geschäftsjahresende 2021 von 29,7% auf 29,4%.

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

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

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Der Finanzmittelbestand der Charlottenburger Bau- genossenschaft eG erhöhte sich zum 31.12.2021 um 516,1 T€ auf 14.374,5 T€. Davon sind 4.661,7 T€ in Form eines Bausparvertrages festverzinslich gebunden mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten. Die

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

Kapitalflussrechnung	2021	2020
Laufende Geschäftstätigkeit	T€	T€
Jahresüberschuss	5.537,5	4.525,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen	6.390,8	5.773,6
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	11,0	4,6
Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten	-12,2	-12,0
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich RAP	98,5	634,4
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten inkl. PRAP	-1.170,7	1.902,0
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,1	-0,3
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.935,8	3.894,6
Ertragsteueraufwand (Veränderung Steuerrückstellung)	59,3	149,8
Ertragsteuerzahlungen	0,8	-302,4
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.850,9	16.569,5
Investitionstätigkeit		
Investitionen in immat. Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen	-29.210,6	-29.520,6
Investitionszuschuss	0,0	0,0
Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen	3,3	0,3
Erhaltene Zinsen	26,7	22,1
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-29.180,6	-29.498,2
Finanzierungstätigkeit		
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	755,3	547,9
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	26.068,5	10.000,0
Tilgungszuschuss	0,0	0,0
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-7.644,5	-6.903,4
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-5,2	-5,3
Gezahlte Zinsen	-3.962,4	-3.916,6
Gezahlte Dividenden	-365,9	-352,7
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	14.845,8	-630,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	516,1	-13.558,8
Finanzmittelbestand am 01.01.2021	13.858,4	27.417,2
Finanzmittelbestand am 31.12.2021	14.374,5	13.858,4

2. Wirtschaftsbericht

2.4 Finanzlage der Genossenschaft

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden weitere 26,1 Mio. € für die Finanzierung von Neubau und Modernisierungen bereitgestellt. Bei den hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Sämtliche langfristigen Darlehen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG sind dinglich gesichert. Finanzderivate, wie zum Beispiel Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente, wurden nicht eingesetzt.

Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz aller Darlehen konnte im Geschäftsjahr 2021 um weitere 12 Basispunkte auf 2,32 % reduziert werden. Der Anteil der Zinsaufwendungen und des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) ist für die vergangenen fünf Jahre nachfolgend dargestellt:

	2021 %	2020 %	2019 %	2018 %	2017 %
Fremdkapitalzinsen	12,7	13,1	12,6	12,5	13,9
planmäßige Tilgungen	24,7	23,4	21,0	20,4	20,5
Kapitaldienst	37,4	36,5	33,6	32,9	34,4

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.

Der Gesamtdarlehensbestand der Genossenschaft verteilt sich auf insgesamt acht Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen. Bei Kreditneuaufnahmen oder Prologationen verhindert das aktive Darlehensmanagement

eine Clusterbildung. Unter Ausnutzung des niedrigen Zinsniveaus wurden für ausgewählte Darlehensverträge in 2021 Vereinbarungen zur Optimierung des Zins- und Tilgungsniveaus getroffen.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Genossenschaft sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie denen bei den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen kann.

2. Wirtschaftsbericht

2.5 Ertragslage der Genossenschaft

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2021 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.537.451,30 € (Vorjahr: 4.525.154,71 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021		2020		Veränderung €
	€	%	€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.428.366,56	97,2	41.766.907,46	98,1	1.661.459,10
Abschlag gem. MietenWoG Bln			-37.966,45	-0,1	
Aktivierete Eigenleistungen	99.034,12	0,2	80.336,51	0,2	18.697,61
Sonstige Erträge	454.019,45	1,0	348.801,45	0,8	105.218,00
Bestandsveränderungen	734.424,27	1,6	415.904,65	1,0	318.519,62
Gesamtleistung	44.715.844,40	100,0	42.573.983,62	100,0	2.141.860,78
Betriebskosten und Grundsteuer	11.682.302,26	26,1	10.924.595,71	25,7	757.706,55
Instandhaltungsaufwand	7.231.940,24	16,2	7.326.771,95	17,2	-94.831,71
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	343.617,61	0,8	617.494,90	1,5	-273.877,29
Personalaufwendungen	7.090.462,08	15,9	7.125.097,16	16,7	-34.635,08
Abschreibungen	6.390.841,83	14,3	5.773.583,98	13,6	617.257,85
Zinsaufwendungen	3.962.409,25	8,9	3.916.587,24	9,2	45.822,01
Übrige Aufwendungen	2.344.460,09	5,2	2.110.864,55	5,0	233.595,54
	39.046.033,36	87,4	37.794.995,49	88,9	1.251.037,87
Betriebsergebnis	5.669.811,04	12,6	4.778.988,13	11,1	890.822,91
Zinsergebnis	-73.076,75		-99.831,78		26.755,03
Ertragsabhängige Steuern	-59.282,99		-154.001,64		94.718,65
Jahresergebnis	5.537.451,30		4.525.154,71		1.012.296,59

3. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2022 bis 2031 bestehen langfristige Erfolgs-, Finanz- und Wirtschaftspläne. Es werden durchweg positive Geschäftsergebnisse erwartet.

Die Genossenschaft rechnet mit weiter steigenden Sollmieten. Insbesondere durch die Erstvermietung der Dachgeschosswohnungen, aber auch durch die erstmalige Bilanzierung unseres neu erworbenen Ob-

jekts sowie durch die moderate Umlage von Modernisierungsaufwendungen werden die Umsatzerlöse deutlich wachsen.

Zur Finanzierung der Bauvorhaben plant die Genossenschaft die Aufnahme weiterer Fremdmittel. Ein Ausblick auf die wichtigsten Kennzahlen des folgenden Jahres bietet die folgende Übersicht:

	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€	2026 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.576,3	46.147,1	47.532,2	48.201,4	49.137,3
Instandhaltungsaufwand	7.800,0	7.956,0	7.956,0	7.956,0	8.115,1
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	9.725,00	7.226,4	3.478,5	2.200,0	2.200,0
Neubaumaßnahmen und Dachausbau	16.463,9	11.530,0	4.025,5	30,0	500,0
Darlehensaufnahme	25.500,0	30.105,0	10.000,0	0,0	0,0
Zinsaufwand	3.843,8	4.433,9	4.668,4	4.610,6	4.379,5
Liquide Mittel	9.445,6	7.840,7	10.985,1	9.843,4	9.990,9
Jahresüberschuss	5.688,0	4.433,6	4.868,6	4.500,3	4.879,3

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegung voraus-

sichtlich Auswirkungen auf die Umsatzziele, da die Genossenschaft entschieden hat, sich an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen zu beteiligen. Sollten die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Lagebericht

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Chancenbericht

Durch Imagekampagnen und Diskussionen in den Medien wird deutlich, dass Genossenschaften auf dem nach wie vor sehr angespannten Wohnungsmarkt in Berlin allgemein über ein qualitativ hochwertiges und preiswertes Mietangebot verfügen.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist mit ihrer Durchschnittsmiete für Wohnraum von 5,61 € pro Quadratmeter nettokalt und gleichzeitig guten und gepflegten Beständen ein nachgefragter Vermieter. Das Interesse an einer Mitgliedschaft bei der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist ungebrochen hoch. Trotz bestehender Aufnahmebeschränkungen stieg die Zahl der Mitglieder 2021 um rund 500 Mitglieder an.

Trotz coronabedingter Materialengpässe bei CHARLOTTE | obenauf in Berlin Steglitz und einiger Monaten Verspätung entwickelt sich das Vorhaben gut. Bedingt durch den fast fertigen ersten Bauabschnitt lässt sich jetzt erkennen, wie die fertiggestellte Wohnanlage 2024 aussehen wird. Des Weiteren befinden sich bis zu 120 Wohnungen in unterschiedlichen Stadien der Planung bzw. der Bauerstellung in Berlin-Steglitz bzw. in Berlin-Charlottenburg. Die neu errichteten Wohnungen ermöglichen weiteren Mitgliedern, von denen gegenwärtig viele noch nicht bei der Genossenschaft wohnen, attraktiven und insbesondere barrierearmen Wohnraum zu nutzen. Zudem gewinnen die Quartiere der Genossenschaft beispielsweise durch die Schaffung von neuen Gemeinschaftsflächen und Außenanlagen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Nach wie vor ist die umgesetzte Mietenpolitik der Genossenschaft zurückhaltend. Die „Charlotte“ kommt somit ihrem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, im besten Sinne nach.

4.2 Risikobericht

Die Risiken der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ergeben sich aus den für eine Wohnungsbaugenossenschaft typischen Risiken. Diese sind:

- Allgemeine Wirtschafts- und Marktrisiken
- Vermietungsrisiken
- Zinsrisiken
- Bau- und Instandhaltungsrisiken
- IT-Risiken
- Andere Risiken

Allgemeine Wirtschafts- und Marktrisiken

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle wirtschaftlich und statistisch relevanten Kennzahlen in Form von Berichten und Soll-Ist-Vergleichen ausgewertet. Anhand einer langfristigen Wirtschaftsplanung über zehn Jahre werden Erfolgs- und Finanzpläne, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Ertrags- und Liquiditätssituation – erforderlichenfalls in Szenarien abgewogen – dargestellt und mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Nutzer, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Erlösausfälle können hieraus resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle und Modernisierung von Heizanlagen hat die Genossenschaft in den vergangenen Jahren konsequent das Ziel verfolgt, sowohl den CO₂-Ausstoß der Bestände als auch den Betriebskostenanstieg für die Nutzer dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Nutzer mit sehr niedrigem Einkommen wird trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energie- und Betriebskosten der Nutzer führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Genossenschaft beobachtet laufend die weitere Entwicklung und reagiert bedarfsweise, unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des

4. Chancen- und Risikobericht

4.2 Risikobericht

Unternehmens, mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen hat die Charlottenburger Baugenossenschaft eG eine Studie zur Entwicklung einer angepassten Klimastrategie in Auftrag gegeben, die gegebenenfalls zu Anpassungen der gegenwärtigen Strategie führen wird.

Auch 2021 hat sich die Covid-19-Pandemie fortgesetzt. Die Genossenschaft ist in vielen Bereichen von den Auswirkungen betroffen, jedoch traten in nur wenigen Fällen zeitliche Verzögerungen bei der Baudurchführung- oder -fertigstellung auf.

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

Ende September 2021 hat die Volksabstimmung zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen in Berlin die erforderliche Mehrheit erhalten. Laut Beschlusstext ist die Berliner Landesregierung nun aufgefordert, alle Maßnahmen einzuleiten, die erforderlich sind, um Bestände von Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen in Berlin und Gewinnerzielungsabsicht zu enteignen und in Gemeineigentum zu überführen. Die Landesregierung hat dazu beschlossen, eine Experten-

kommission einzusetzen, welche die Möglichkeiten der Umsetzung und der Rechtsstaatlichkeit des Vorhabens vorab prüfen soll. Verschiedene Stellungnahmen oder Gutachten haben das Vorhaben als zulässig, andere jedoch als verfassungswidrig bewertet. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG sowie der Verband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen halten das Begehren für verfassungswidrig und eine Enteignung, auch der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, für eher unwahrscheinlich. Endgültige Rechtssicherheit kann aber erst nach einem Verzicht der Landesregierung auf die Umsetzung des Volksentscheids entstehen oder ggfs. nach folgenden höchstrichterlichen Entscheidungen geschaffen werden.

Markt- und Bewirtschaftungsrisiken

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist ungebrochen. Die Genossenschaft verzeichnet unmittelbar als Folge der Pandemie längere Durchlaufzeiten von der Kündigung bis zur Wiedervermietung einer Wohnung. Dies liegt einerseits an reduzierten Interessentenzahlen bei der Durchführung von Wohnungsbesichtigungen aufgrund ergriffener Vorsichtsmaßnahmen und Kontaktbeschränkungen, als auch an Material- und Kapazitätsengpässen bei vertraglich gebundenen Handwerksunternehmen. Die Genossenschaft mindert diese Risiken durch frühzeitige Beauftragungen und beschleunigten Terminfolgen.

Zinsrisiken

Die Genossenschaft kann sich aufgrund ihrer guten wirtschaftlichen Lage und des immer noch günstigen Zinsniveaus Fremdmittel für Modernisierungs- und Neubauvorhaben zu niedrigen Konditionen sichern. Das Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Prolongationen geringgehalten.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnte im Geschäftsjahr durch Umfinanzierungen oder Neuaufnahmen auf 2,32% gesenkt werden.

Dabei werden Neukreditierungen mit 30-jähriger und 10-jähriger Zinsbindungszeit miteinander kombiniert.

Bau- und Instandhaltungsrisiken

Die Corona-Pandemie führt nach wie vor zu Preissteigerungen bei Bau- und Instandhaltungsleistungen. Firmen berichten insbesondere über Preisanhebungen von Lieferanten, bspw. durch gestiegene Materialkosten oder Logistikkosten bei Lieferketten. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG arbeitet seit vielen Jahren mit angestammten Handwerkspartnern zusammen und ist bestrebt, ein attraktiver und zuverlässiger Auftraggeber zu bleiben. Zur Risikominderung werden Partner frühzeitig kommunikativ in Planungen einbezogen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie den der Modernisierung und Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und insbesondere zu einem verzögerten Eintritt von geplanten Einnahmen kommen.

IT-Risiken

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG nutzt mit Wodis-Sigma von Aareon eine vielfach bei Wohnungsunternehmen eingesetzte Standardsoftwarelösung. Dabei erhält die Genossenschaft alle Lösungen, auch aus dem Microsoft-Umfeld, als Cloud-Service von Aareon. Das ERP-System und angegliederte Lösungen wie Archiv- und Portalsysteme werden durch den Hersteller regelmäßig gewartet und zertifiziert und sind mittels redundant ausgelegter Rechenzentren sowie Datenschutz- und Datenzugriffskonzepten gesichert. Die Genossenschaft hat zur Sicherung der Arbeitsfähigkeit im mobilen Arbeiten Notebooks für Mitarbeiter beschafft. Der Zugriff auf die Systeme der Genossenschaft erfolgt dabei über Softwaretoken und getunnelte Verbindungen mittels der Nutzung von Terminal-Servern im Rechenzentrum von Aareon. Die Mitarbeiter der Genossenschaft werden durch eigene IT-Mitarbeiter

sowie einen externen Datenschutzbeauftragten unterstützt und regelmäßig geschult.

Andere Risiken

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

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

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

Berlin-Charlottenburg, 01.04.2022

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND


Rödinger


Enzesberger



Jahresabschluss 2021

2021

Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		59.696,00	87.745,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	212.575.058,18		194.826.598,18
2. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64		1.221.562,64
3. Technische Anlagen und Maschinen	11.068,00		4.751,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	581.520,38		615.776,00
5. Anlagen im Bau	34.055.330,41		38.783.105,41
6. Bauvorbereitungskosten	366.872,73		293.889,18
7. Geleistete Anzahlungen	9.047.918,54	257.859.330,88	271.365,11
III. Finanzanlagen		1.002.000,85	0,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		13.432.000,79	12.697.576,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	177.332,40		170.912,53
2. Sonstige Vermögensgegenstände	255.736,47	433.068,87	435.054,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	9.712.803,42		9.213.841,95
2. Bausparguthaben	4.661.681,67	14.374.485,09	4.644.583,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		82.739,56	8.432,71
Bilanzsumme		287.243.322,04	263.275.194,38

Passiva	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	213.290,00		257.180,00
2. der verbleibenden Mitglieder	19.639.390,80		18.884.200,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr)	9.240,00 6.310,00 (3.850,00)	19.861.920,80	11.550,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	1.986.192,08 70.899,08 (53.403,00)		1.915.293,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	52.442.084,13 2.697.826,57 (2.209.174,35)		47.847.559,40
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.917.041,30	58.345.317,51	3.917.041,30
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.537.451,30		4.525.154,71
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.768.725,65	2.768.725,65	-2.262.577,35
Eigenkapital insgesamt		80.975.963,96	75.095.401,06
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.206.113,00		5.195.114,00
2. Steuerrückstellungen	212.958,07		163.714,78
3. Sonstige Rückstellungen	2.019.064,80	7.438.135,87	2.086.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.214.869,10		106.992.326,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	53.045.732,85		54.828.463,04
3. Erhaltene Anzahlungen	14.072.705,98		13.784.275,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	204.486,35		193.129,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.969.990,04		4.704.674,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr)	247.067,55 0,00 (0,00)	198.754.851,87	231.595,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		74.370,34	0,00
Bilanzsumme		287.243.322,04	263.275.194,38

Jahresabschluss 2021

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.428.366,56	41.728.941,01
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	734.424,27	415.904,65
3. Aktivierte Eigenleistungen	99.034,12	80.336,51
4. Sonstige betriebliche Erträge	454.019,45	348.801,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.809.592,27	17.439.234,94
6. Rohergebnis	26.906.252,13	25.134.748,68
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.579.484,93	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr)	1.510.977,15	7.125.097,16
	402.117,01 (395.967,52)	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.390.841,83	5.773.583,98
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.342.777,61	2.109.545,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.654,25	22.109,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	4.062.140,25	4.038.528,24
	99.731,00 (121.941,00)	
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	59.282,99	154.001,64
13. Ergebnis nach Steuern	6.987.401,62	5.956.101,58
14. Sonstige Steuern	1.449.950,32	1.430.946,87
15. Jahresüberschuss	5.537.451,30	4.525.154,71
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.768.725,65	2.262.577,35
17. Bilanzgewinn	2.768.725,65	2.262.577,36

Anhang zum Jahresabschluss 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter GnR 139 B eingetragen.

Der Abschluss umfasst den Lagebericht, die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel) und ist unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften, dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 wurde beachtet.

Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2020 wurden unverändert übernommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Nutzungsdauer der **Wohnbauten** wurde auf 50 Jahre festgelegt. Die Abschreibung von nachträglichen Herstellungskosten für Wohngebäude erfolgt durch die Nachaktivierung ebenfalls mit 2,00% jährlich. Die **Ge-**

schäftsbauten werden über 25 Jahre; Fahrradhäuser, Wege und Außenanlagen je nach betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer über 10 bzw. 20 Jahre abgeschrieben. In den Zugängen des Sachanlagevermögens sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 99.034,12 € enthalten; diese enthalten ausschließlich die direkt zurechenbaren Personalkosten für die Projektsteuerung bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellkosten einbezogen.

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

Die Genossenschaft besitzt seit 2021 Anteile an einem Fonds, der Ausweis erfolgt unter **Finanzanlagen**.

Im Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten erfasst. Nicht umlage- und abrechnungsfähige Kosten sind nicht enthalten. Der auf den Leerstand entfallende Kostenanteil wurde abgezogen.

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

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

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen.

Anhang zum Jahresabschluss 2021

Für die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** in Höhe von 5.206.113,00 € 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 31.12.2021 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 1,87% zugrunde gelegt. Aufgrund der notwendigen kaufmännischen Beurteilung von zukünftigen Entwicklungen und Kostensteigerungen ist in die o.g. Berechnung eine Rentendynamik in Höhe von 1,50% und eine Gehaltsdynamik von 2,00% eingeflossen.

Bei einer Abzinsung mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (gemäß Bundesbank: 1,35%) ergibt sich bei den Pensionen eine um 258.622,00 € höhere Rückstellung. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeitrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

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

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen, ausgewiesen. Zum 31.12.2021 sind mit 73.769,78 € Zuwendungen für investive Wohnumfeldmaßnahmen in Großsiedlungen der Nachkriegszeit enthalten.

C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs 2021 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

In den Zugängen bei den **Geleisteten Anzahlungen** (8.776.553,43 €) sind die Aufwendungen für den Kauf eines Gebäudes mit Grundstück in Berlin-Spandau enthalten. Der Besitzübergang wird in 2022 vollzogen.

Die **Unfertigen Leistungen** umfassen mit 13.432.000,79 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind im Forderungsspiegel (s. Anlage) ersichtlich.

Die **Steuerrückstellungen** (212.958,07 €) beinhalten die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag für die Jahre 2019 und 2021.

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 2.019.064,80 € setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für Betriebskosten	329.325,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	771.000,00
Rückstellung für Verwaltungskosten	654.739,80
Rückstellung für Personal	144.000,00
Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	65.000,00
Rückstellung für Beiträge Berufsgenossenschaft	55.000,00
Gesamt	2.019.064,80

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 (s. Anlage) verwiesen. Abweichend zum Vorjahr werden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen vollständig mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr ausgewiesen.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 199.349,28 € enthalten.

Mit 113.911,53 € beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen.

Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung jeweils gesondert unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

E. Vorgänge von besonderer Bedeutung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen auch in Deutschland Auswirkungen zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor:

	€
Der Bilanzgewinn in Höhe von ist wie folgt zu verwenden:	2.768.725,65
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,00%:	376.375,00
Einstellung in die Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr 2022:	2.392.350,65

Im Jahresabschluss und Lagebericht wird aus Vorsichtsgründen von der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,0% wie im Vorjahr ausgegangen, da die Entscheidung über eine Ausschüttung ausschließlich von der noch stattfindenden Vertreterversammlung getroffen wird.

G. Sonstige Angaben

1. Mietkautionen

Die zum Bilanzstichtag getrennt vom Vermögen verwalteten Mietkautionen betragen 475.323,03 €.

2. Mitgliederentwicklung

Stand am 01.01.2021	14.268
Zugänge	775
Abgänge	251
- durch Kündigung	70
- durch Tod	155
- durch Tod mit Erbübernahme	3
- durch Übertragung	15
- durch Ausschluss	11
Stand 31.12.2021	14.792

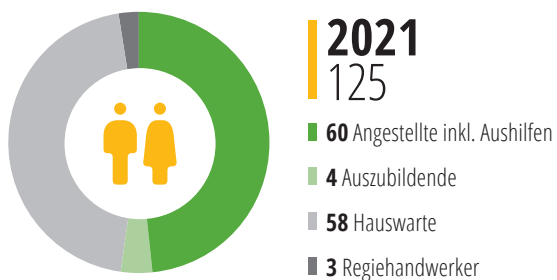
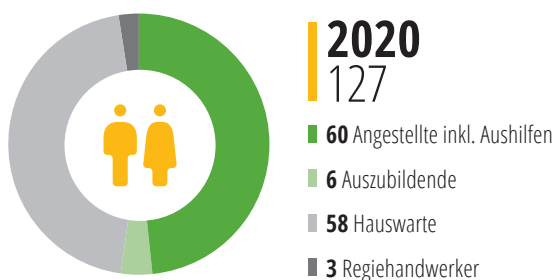
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um 755.190,80 € auf 19.639.390,80 € erhöht.

Jahresabschluss 2021

Anhang zum Jahresabschluss 2021

3. Mitarbeiter der Genossenschaft

2021 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 125 Mitarbeiter beschäftigt:



4. Mitglieder des Vorstands

Vorstand	seit
Dirk Enzesberger	01.07.2016
Carsten-Michael Röding	01.01.2017

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

	Aufsichtsrat seit	Funktion
Dr. Astrid Baar	2012	Schriftführerin
Wolfgang Bosien	2015	
Hans-Peter Brüggem	2018	
Martin Ernst	1998	
Rudolf Kersten	2017	
Jochen Liedtke	2013	
Peter Lobanow	2010	Vorsitzender
Michaela Lüdtker	2011	stellv. Vorsitzende
Britta Schmigotzki	2007	

6. Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107
14195 Berlin

Anlagen

Anlagenspiegel
Forderungsspiegel
Verbindlichkeitspiegel

Berlin-Charlottenburg, 01.04.2022

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND


Röding


Enzesberger

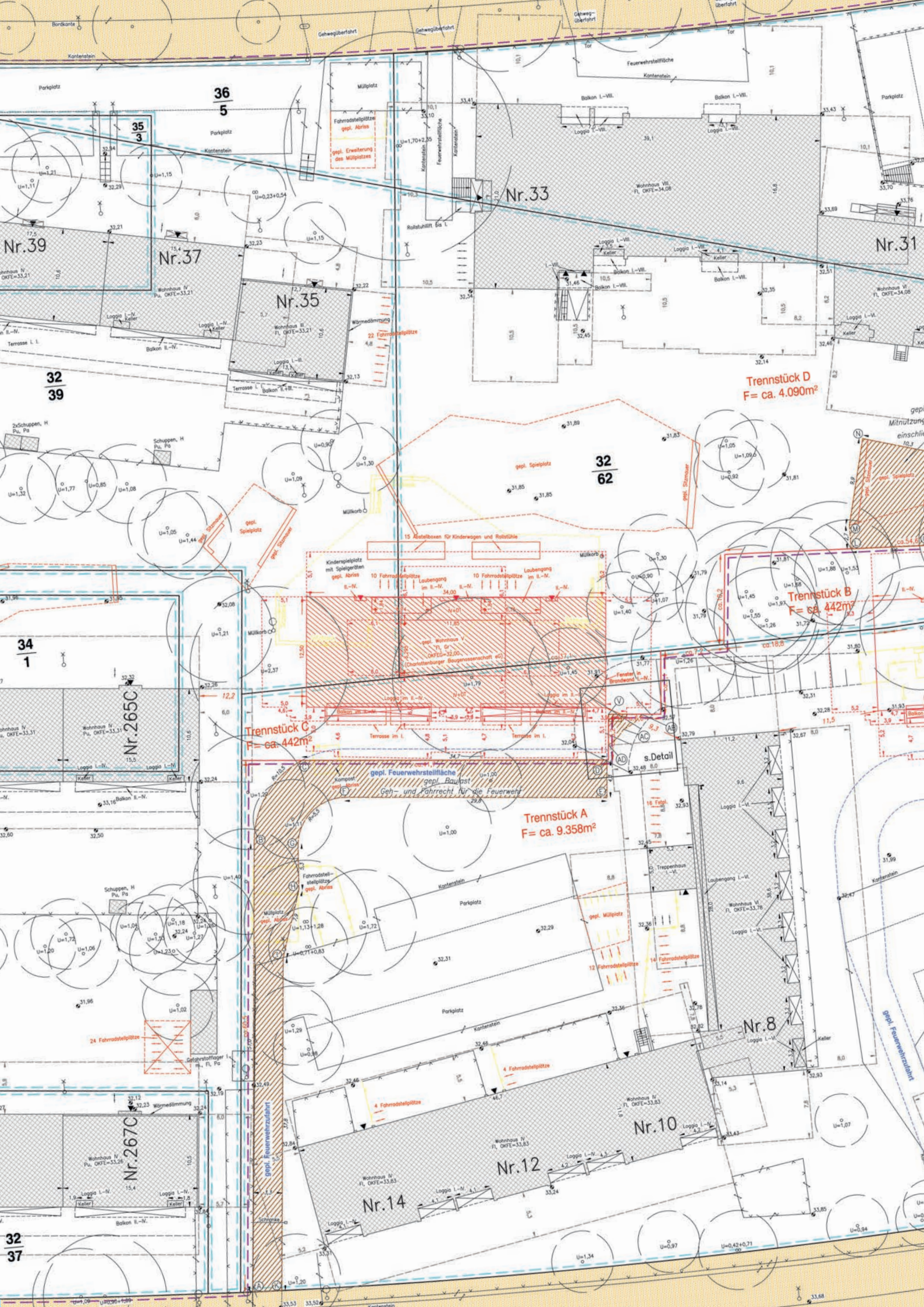


Anhang zum Jahresabschluss 2021

Anlagenspiegel 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2021 €
	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	536.316,67	4.575,55	0,00	0,00	540.892,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	334.620.974,34	1.263.130,47	80.100,74	22.700.394,07	358.504.398,14
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00	370.188,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64	0,00	0,00	0,00	1.221.562,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	48.575,56	7.686,21	0,00	0,00	56.261,77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.666.479,80	111.080,49	46.482,50	0,00	1.731.077,79
a) Betriebsausstattung	455.415,42	24.954,30	15.787,83	0,00	464.581,89
b) Geschäftsausstattung	1.046.971,51	47.849,53	30.211,65	0,00	1.064.609,39
c) Personenkraftwagen	48.940,61	0,00	0,00	0,00	48.940,61
d) Geringwertige Wirtschaftsgüter	115.152,26	38.276,66	483,02	0,00	152.945,90
6. Anlagen im Bau	38.783.105,41	17.972.619,07	0,00	-22.700.394,07	34.055.330,41
7. Bauvorbereitungskosten	293.889,18	72.983,55	0,00	0,00	366.872,73
8. Geleistete Anzahlungen	271.365,11	8.776.553,43	0,00	0,00	9.047.918,54
Summe II.	377.276.140,20	28.204.053,22	126.583,24	0,00	405.353.610,18
III. Finanzanlagen	0,00	1.002.000,85	0,00	0,00	1.002.000,85
Anlagevermögen insgesamt	377.812.456,87	29.210.629,62	126.583,24	0,00	406.896.503,25

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2021 €	im Geschäftsjahr €	Abgänge €	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
448.571,67	32.624,55	0,00	481.196,22	59.696,00	87.745,00
139.794.376,16	6.215.064,54	80.100,74	145.929.339,96	212.575.058,18	194.826.598,18
370.188,16	0,00	0,00	370.188,16	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.221.562,64	1.221.562,64
43.824,56	1.369,21	0,00	45.193,77	11.068,00	4.751,00
1.050.703,80	141.783,53	42.929,92	1.149.557,41	581.520,38	615.776,00
322.570,42	16.810,67	15.378,20	324.002,89	140.579,00	132.845,00
564.040,51	86.696,20	27.068,70	623.668,01	440.941,38	482.931,00
48.940,61	0,00	0,00	48.940,61	0,00	0,00
115.152,26	38.276,66	483,02	152.945,90	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	34.055.330,41	38.783.105,41
0,00	0,00	0,00	0,00	366.872,73	293.889,18
0,00	0,00	0,00	0,00	9.047.918,54	271.365,11
141.259.092,68	6.358.217,28	123.030,66	147.494.279,30	257.859.330,88	236.017.047,52
0,00	0,00	0,00	0,00	1.002.000,85	0,00
141.707.664,35	6.390.841,83	123.030,66	147.975.475,52	258.921.027,73	236.104.792,52



36

5

Nr.33

Nr.37

Nr.35

Nr.31

32

39

Trennstück D
F= ca. 4.090m²

32

62

Trennstück B
F= ca. 442m²

Trennstück C
F= ca. 442m²

Trennstück A
F= ca. 9.358m²

Nr.265C

Nr.267C

Nr.8

Nr.10

Nr.12

Nr.14

34

1

32

37

Anhang zum Jahresabschluss 2021

Forderungsspiegel per 31.12.2021

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	177.332,40 (170.912,53)	156.427,56 (146.084,89)	10.656,43 (13.319,23)	10.248,41 (11.508,41)
Sonstige Vermögensgegenstände	255.736,47 (435.054,36)	255.736,47 (435.054,36)		
Gesamtbetrag	433.068,87 (605.966,89)	412.164,03 (581.139,25)	10.656,43 (13.319,23)	10.248,41 (11.508,41)

Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2021

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	127.214.869,10 (106.992.326,70)	8.136.079,19 (5.926.365,48)	24.122.246,93 (24.388.262,59)	94.956.542,98 (76.677.698,63)	127.214.869,10 (106.992.326,70)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	53.045.732,85 (54.828.463,04)	1.814.657,94 (1.767.364,22)	7.452.121,28 (7.409.384,91)	43.778.953,63 (45.651.713,91)	53.045.732,85 (54.828.463,04)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	14.072.705,98 (13.784.275,16)	14.072.705,98 (13.784.275,16)				
aus Vermietung	204.486,35 (193.129,86)	204.486,35 (193.129,86)				
aus Lieferungen und Leistungen	3.969.990,04 (4.704.674,02)	3.969.990,04 (4.159.102,91)	(545.571,11)			
sonstige Verbindlichkeiten	247.067,55 (231.595,76)	61.184,89 (40.514,50)		185.882,66 (191.081,26)		
Gesamt	198.754.851,87 (180.734.464,54)	28.259.104,39 (25.870.752,13)	31.574.368,21 (32.343.218,61)	138.921.379,27 (122.520.493,80)	180.260.601,95 (161.820.789,74)	

*GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreswerte in Klammern

Liste der Wohnanlagen

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Spandau Hakenfelde

WIE 10

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

WIE 20

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

WIE 30

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

WIE 40

Hohenzollernring 98, a, b, 99

WIE 50

Hohenzollernring 96, 97, a, b

WIE 60

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

WIE 70

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

WIE 80

Reußstr. 3, 5, 7
Streitstr. 63a-73
Wegscheider Str. 19-32

WIE 90

Wandsorfer Platz 4, 5
Wandsorfer Steig 12-15

WIE 100

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

WIE 110

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

WIE 120

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

WIE 130

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

WIE 140

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

WIE 150

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

WIE 160

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

WIE 170

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

WIE 181

Cautiusstr. 38, 40
Michelstadter Weg 47
Schwendyweg 48

WIE 183

Cautiusstr. 42, 44
Michelstadter Weg 49, 40

WIE 190

Schwendyweg 15-27 unger.

WIE 191

Cautiusstr. 36
Schwendyweg 31-47 unger.

WIE 192

Kornburger Weg 38

WIE 201

Cautiusstr. 47
Michelstadter Weg 54-60 ger.

WIE 202

Cautiusstr. 46, 48, a, b
Michelstadter Weg 46, 48

WIE 204

Streitstr. 60

WIE 206

Cautiusstr. 17

Spandau Falkenhagener Feld

WIE 205

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

WIE 207

Freudenberger Weg 9, 11, a-c

Siemensstadt

WIE 210

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

WIE 220

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

Charlottenburg-Nord

WIE 231

Halemweg 35-41 unger.

WIE 232

Halemweg 43

WIE 233

Heckerdamm 265-267c unger.

WIE 240

Halemweg 27-33 unger.
Toeplerstr. 2

Charlottenburg

WIE 301

Eosanderstr. 4

WIE 302

Brauhofstr. 4, a

WIE 310

Crusiusstr. 2-14 ger.
Kollatzstr. 2-8, 10-12, 14-18 ger.,
19-22
Lerschpfad 8-16 ger.

WIE 330

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

WIE 340

Dresselstr. 1
Riehlstr. 4-6, 6a

WIE 341

Kaiserdamm 97

WIE 350

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

WIE 360

Kohlrauschstr. 7

WIE 370

Haubachstr. 41, 43

Wilmersdorf

WIE 400

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

Steglitz

WIE 410

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

Reinickendorf

WIE 510

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

WIE 520

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

WIE 530

Scharnweberstr. 44-48a

WIE 540

Engelmannweg 74-86
Zobeltitzstr. 45

WIE 550

Am Doggelhof 1, 2
Engelmannweg 1-11
Zobeltitzstr. 43

WIE 560

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

WIE 570

Engelmannweg 12-22
Zobeltitzstr. 42

WIE 580

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

WIE 590

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

WIE 600

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

WIE 610

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

WIE 620

Am Doggelhof 3, 4, 6, 8, 10
Scharnweberstr. 41, 42, 43
Zobeltitzstr. 38-41c

WIE 630

Zobeltitzstr. 40d, e, f

WIE 640

Auguste-Viktoria-Allee 79, 80

Weißensee

WIE 701

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

WIE 702

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

WIE 703

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

WIE 704

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

Adlershof-Köpenick

WIE 801

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

CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT

Herausgeber

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1
14057 Berlin

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

Druck

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH | www.pierereg.de

Gestaltung/Satz

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

Bildnachweise

Titel, Seiten 8, 12 (2), 13 (2), 14, 16 (2), 20/21, 25 [Tina Merkau], *Seite 6* [Stiftung für Mensch und Umwelt], *Seiten 10/11, 49* [Max Oberüber], *Seite 15* [Carsten Röding], *Seite 17* [Berliner Energieagentur (1), Michael Krebs (1)], *Seite 18* [Johannes Ibal], *Seite 24* [www.siemens.com], *Seite 52* [Dipl. Ing. Matthias Ahnefeld, ÖbVI], *Seite 26* [Grafik von Susanne Babst], *Seiten 40/41* [AdobeStock_IckeT]

Hinweis

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