



Geschäftsbericht

2020

Titelfoto:  
Kreativer Umgang mit der Corona-Pandemie

## Geschäftsbericht

# 2020

**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. €



<b>2020</b>	<b>263,3</b>
■ 2019	253,3
■ 2018	219,6
■ 2017	213,5
■ 2016	214,1

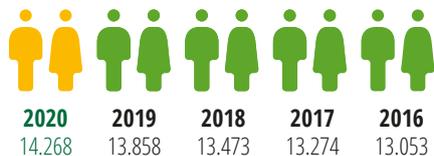
### Mieteinheiten

(Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)



<b>2020</b>	8.558	davon 6.718 Wohneinheiten
<b>2019</b>	8.429	
<b>2018</b>	8.342	
<b>2017</b>	8.324	
<b>2016</b>	8.297	

### Mitglieder



### Geschäftsguthaben

in Mio. €



<b>2020</b>	19,2
<b>2019</b>	18,6
<b>2018</b>	18,0
<b>2017</b>	17,7
<b>2016</b>	17,4

### Rücklagen

in Mio. €



<b>2020</b>	<b>53,7</b>
■ 2019	49,7
■ 2018	46,3
■ 2017	42,7
■ 2016	40,8

### Umsätze aus der Hausbewirtschaftung

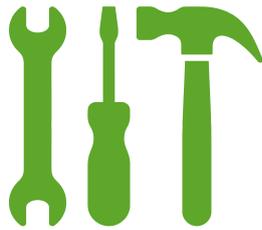
in Mio. €



<b>2020</b>	41,7
<b>2019</b>	41,3
<b>2018</b>	40,6
<b>2017</b>	40,4
<b>2016</b>	39,1

## Bau- und Instandhaltungsleistungen

in Mio. €



<b>2020</b>	36,7
<b>2019</b>	33,6
<b>2018</b>	19,8
<b>2017</b>	12,1
<b>2016</b>	17,7

## Jahresüberschuss

in Mio. €



<b>2020</b>	4,53
<b>2019</b>	4,17
<b>2018</b>	3,36
<b>2017</b>	3,79
<b>2016</b>	4,63

## Bruttodividende

in %



<b>2020</b>	2,0*
<b>2019</b>	2,0
<b>2018</b>	2,0
<b>2017</b>	2,0
<b>2016</b>	2,0

\* Im Jahresabschluss erfasst, Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung ausstehend.

## Mitarbeiter

im Durchschnitt



<b>2020</b>	127
<b>2019</b>	125
<b>2018</b>	126
<b>2017</b>	127
<b>2016</b>	125

## 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.



<b>Übersicht Charlottenburger Baugenossenschaft eG</b> .....	4
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	7
<b>Homestory   Unsere Hauswarte: Ansprechpartner Nummer Eins</b> .....	8
<b>Bericht des Vorstands</b> .....	10
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	20
<b>Lagebericht</b> .....	24
1. Grundlagen des Unternehmens .....	26
2. Wirtschaftsbericht .....	27
2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs .....	27
Wohnungswirtschaftliche Entwicklung .....	27
Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang .....	29
Laufende Investitionen .....	29
Entwicklung im Personalbereich .....	30
2.2 Vermögenslage der Genossenschaft .....	31
2.3 Finanzlage der Genossenschaft .....	33
2.4 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 .....	38
IT-Risiken .....	38
Andere Risiken .....	38
<b>Jahresabschluss 2020</b> .....	40
Bilanz zum 31.12.2020 .....	42
Gewinn- und Verlustrechnung 2020 .....	44
Anhang zum Jahresabschluss 2020 .....	45
<b>Liste der Wohnanlagen</b> .....	54
<b>Impressum, Bildnachweise</b> .....	56



## Unsere Hauswarte: Ansprechpartner Nummer Eins

Seit 113 Jahren sorgt die Charlotte für guten und bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder. Mehr als ein Drittel dieses langen Zeitraums, nämlich erstaunliche 40 Jahre mit dabei sind zwei Hauswarte: Sylvia Vondey in Reinickendorf und Mehmet Harmanci in Steglitz sorgen quasi schon ihr ganzes Berufsleben dafür, dass es möglichst allen Bewohnern in ihrer Wohnung oder in ihrem Wohnumfeld gut geht.

Unsere 60 Hauswarte sind meist die erste Adresse, wenn es Probleme zu lösen gilt. Sie spielen eine zentrale Rolle bei einer dienstleistungsorientierten Wohnungsgenossenschaft. Davon weiß auch Charlotte-Bestandsleiter Andreas Ohm zu berichten: „Unsere Hauswarte erzeugen eine Nähe zur Genossenschaft wie kaum jemand anderes und sind als Bindeglied zwischen unseren Mitgliedern und der Verwaltung unverzichtbar.“



Und auch Vorstandsmitglied Carsten Röding hat sich als Fan von eigenen Hauswarten geoutet, noch dazu, wenn sie im eigenen Bestand wohnen.

Sylvia Vondey ist seit Dezember 1980 Hauswartin bei der Charlotte. Seit 2018 betreut sie das Objekt Meller Bogen 17/19. Auch ihr Mann war sehr lange als Hauswart bei der Charlotte tätig. An ihre Anfangszeit kann sie sich noch gut erinnern: „Damals bestand die Geschäftsstelle aus drei Mitarbeitern plus Vorstand. Das war alles ein wenig überschaubarer.“

Mehmet Harmanci wurde in der Türkei geboren und hat ebenfalls 1980, im zarten Alter von 17 Jahren, als Gartenarbeiter (wie sein Vater) bei der Charlotte angefangen. Durch eine Umstrukturierung wurde der Bereich Gartenregie aufgelöst und Herr Harmanci ab 2007 als Hauswart in Steglitz eingesetzt. Dort ist er vom Gartenarbeiter zum Allrounder gereift. Besonders die Heizungsanlagen haben es ihm angetan. „Manchmal hängt alles an einem einzigen Hebel und dann läuft sie wieder“. In seinen Anfangszeiten war Harmanci Außenverteidiger der Fußball-Betriebssportmannschaft.

„Unter jedem Dach steckt ein Ach“. Und so können beide von vielen schönen, aber auch von traurigen Momenten erzählen. Von Familien, bei denen selbst die Enkelkinder in der Charlotte-Wohnung leben, von Schabernacken am Meller Bogen, die Wasserbomben aus den oberen



Stockwerken geworfen haben, von abgebrochenen Waschbecken, bei denen die Ursache nur zu vermuten ist.

Im Jahre 2020 ganz oben in der Hitliste: Corona. „Die Pandemie hat die Vereinsamung älterer Bewohner augenscheinlicher werden lassen“, weiß Frau Vondey zu berichten. Geholfen haben die Aktionen von CHARLOTTE | Sozial wie gezielte Anrufe, Hausaushänge, Postkartenaktionen, Balkonkonzerte und Aufrufe zu mehr nachbarschaftlicher Unterstützung. All das hat zur Verbesserung des Grundgefühls beigetragen.

Die Pandemie wird irgendwann mal Geschichte sein. Aber beide sind sich sicher, dass ihnen auch danach auf den letzten Metern ihres beruflichen Werdegangs nicht langweilig werden wird, denn in der Charlotte-Familie „erlebste immer was“.



Reges Treiben auf der Baustelle in Steglitz



## Bericht des Vorstands

## Bericht des Vorstands



Modernisierung der Grünen Häuser (WIE 40/50)



Dachausbau bei den Grünen Häusern (WIE 40/50)

### Laufende Investitionen

Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 36,7 Mio. €. Davon sind 7,3 Mio. € dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. 29,4 Mio. € waren als Zugänge bei den Anlagen im Bau und 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 musste die Genossenschaft allerdings Anpassungen des Standards vornehmen, um die negativen Auswirkungen des Mietendeckels aufzufangen. So wurden beispielsweise weniger Bäder modernisiert und die Wohnungen unrenoviert zur Vermietung übergeben. Die Kosten für die Wiederherrichtung der Wohnungen konnten bzw. mussten auf 1,8. Mio. € ggü. 2,3 Mio. € in 2019 gesenkt werden.

In Berlin-Spandau wurde zwischen der Wegscheider Straße und dem Hohenzollernring die Bestandsertüchtigung der „Grünen Häuser“ bzw. der Wirtschaftseinheiten (WIE) 10 bis 70 fortgeführt. Neben der Moder-

nisierung und Sanierung von Fassaden und Dächern werden die Fenster erneuert. Die in 2019 begonnenen Maßnahmen des Teilbereiches der Wirtschaftseinheiten 40 und 50 wurden in 2020 ebenso abgeschlossen wie der Bereich der WIE 30. Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich voraussichtlich bis in das Jahr 2023. Neben der Modernisierung/Sanierung von Dach, Fassade, Fenstern und Außenanlagen wurde der Bau von vier neuen Dachgeschosswohnungen (WIE 40/50) fortgesetzt sowie teilweise (WIE 50) abgeschlossen inkl. Einbau eines Aufzuges.



Grüne Häuser in Hakenfelde: Vorher-Nachher-Vergleich



159 fertiggestellte Neubauwohnungen am Freudenberger Weg



Neuer Aufzug in der Kohlrauschstraße 1

Im Falkenhagener Feld (zukünftige WIE 207) wurde das größte Neubauvorhaben der Charlottenburger Bau-genossenschaft eG mit 159 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 85 Stellplätzen und einer integrierten Kindertagesstätte fortgesetzt. Die ersten 48 Wohnungen wurden im Dezember 2020 vermietet. Das Bauvorhaben wird im Sommer 2021 vollständig fertiggestellt sein.

In Berlin-Reinickendorf wurde nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten in den Wirtschaftseinheiten 570 und 580 (Engelmannweg 12-22, Auguste-Viktoria-Allee 76-78 und Zobelitzstraße 42) mit der Erneuerung der Außenanlagen begonnen.



Remisenhof in Hakenfelde (WIE 50/70)

In der Wirtschaftseinheit 310 (Crusiusstraße, Kollatzstraße und im Lerschpfad) in Berlin-Charlottenburg wurde die Erneuerung der Außenanlagen im „offenen Block“ inkl. Einbau von Rigolen für die Regenentwässerung und Neubau eines Müll- und Fahrradhauses abgeschlossen. In einem Teilbereich des „geschlossenen Blocks“ wurde mit der Erneuerung von Grundleitungen im Kellergeschoss begonnen. Weitere Grundleitungserneuerungen wurden in Wilmersdorf (WIE 400) und Spandau-Hakenfelde (WIE 10) gestartet.

Die Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand ist weiterhin ein strategisches Ziel der Charlotte. Ursprünglich sollten in der WIE 350 in Charlottenburg (Kohlrauschstraße) vier Aufzüge hofseitig vor die vorhandenen Treppenhäuser gebaut werden. Aufgrund der finanziellen Auswirkungen des Mietendeckels wurde nun nur ein Aufzug im Bereich der Kohlrauschstraße 1 in 2020 realisiert.

Die Sanierung, Fundamentertüchtigung und Heizungs-umstellung in der Wirtschaftseinheit 410 (Lauenburger Straße, Berg-, Filanda-, Lessing- und Wuthenowstraße) in Berlin-Steglitz wurden im Geschäftsjahr 2020 trotz der Beeinträchtigungen durch die Pandemie in der WIE





Visualisierung des Neubauvorhabens an der Jungfernheide (derzeitiger Planungsstand)

410A erfolgreich abgeschlossen. 2018 wurde mit der Umrüstung der Gasetagen- und Gaszentralheizungen auf eine Fernwärmeversorgung begonnen. Im Rahmen der Planung des Dachgeschossausbaus wurden auch Baugrund und Fundamente untersucht. Hierbei musste festgestellt werden, dass die vorhandenen Fundamente aus dem Wiederaufbau der Gebäude nach dem II. Weltkrieg verstärkt werden müssen, um eine dauerhafte Standicherheit der Gebäude zu gewährleisten. Die Verstärkung der Fundamente mit dem sogenannten Hochdruck-Injektions-Verfahren wurde im Juni 2020 ebenfalls abgeschlossen. Hierbei hat die Genossenschaft die Möglichkeit genutzt, gleichzeitig die Grundleitungen der Gebäude zu erneuern. Für den ersten Abschnitt des Dachgeschossausbaus wurden im Geschäftsjahr 2020 die Vergabeverfahren durchgeführt und Ende Juni mit dem Bau von 52 neuen Dachgeschosswohnungen begonnen. Insgesamt sollen in Steglitz voraussichtlich 110 neue Wohnungen entstehen. Der Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt (WIE 410A) wurde im Herbst 2020 eingereicht.

Neben den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten legt die Genossenschaft weiterhin großes Augenmerk auf die laufende Instandhaltung, die Sanierung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten zur Wiedervermietung, die Erneuerung von Außenanlagen/ Spielplätzen (WIE 510 mit Bewohnerbeteiligung) und den „gebündelten“ Fensteraustausch. Die Fenstersanierung in den Wirtschaftseinheiten 600 und 610 in Berlin-Reinickendorf konnte in 2020 abgeschlossen werden.

Die Planung der Ergänzungsbebauung „CHARLOTTE | an der Jungfernheide“ in Charlottenburg-Nord, ein Gemeinschaftsprojekt mit der Berliner Baugenossenschaft eG, wurde fortgeführt. Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf konzentriert sich die Charlotte auf den Neubau von 15 Genossenschaftswohnungen und einen Gemeinschaftsraum in einem Riegel im Innenbereich der Wohnanlage. Der Bauantrag wurde im Oktober 2020 gestellt.

## Bericht des Vorstands

Für eine zukünftige Bebauung in Wildau (Brandenburg) wurden diverse Abstimmungsgespräche im politischen Raum geführt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG hat im Geschäftsjahr 2018 in Wildau ein 22.064 m<sup>2</sup> großes Grundstück, mit der Absicht einer späteren Bebauung, erworben. Für das Grundstück existiert aktuell noch kein Bebauungsplan.

### Soziales und Kulturelles

Coronabedingt konnte die Charlotte ihre vielfältigen sozialen und kulturellen Angebote im Geschäftsjahr 2020 nicht wie gewohnt durchführen. So mussten zum Beispiel die Hoffeste sowie der Weihnachtsbasar ausfallen.

Auch die Angebote in den sechs CHARLOTTE | Treffs waren von den Kontaktbeschränkungen stark betroffen. Dank der Sozialarbeiterinnen der Charlotte und durch viele ehrenamtliche Mitglieder konnte aber dennoch ein reduziertes Programm angeboten werden. Gleiches gilt für unsere ehrenamtlichen Helfer des Vereins CHARLOTTE | Aktiv, die mit der Organisation von Ausflügen, Konzert- und Theaterbesuchen, Schifffahrten und Ähnlichem leider nur in wenigen Monaten für eine besondere Angebotsvielfalt sorgen konnten. Für den Einsatz in besonders schwierigen Zeiten danken wir herzlich.

Mit verschiedenen Alternativkonzepten und -projekten hat die Charlotte versucht, das genossenschaftliche Leben in Coronazeiten aufrecht zu erhalten. So haben wir im Frühjahr und Winter in ausgewählten Nachbarschaften Konzerte bzw. Musik vor dem Balkon angeboten, was sowohl bei den Künstlern als auch von den Bewohnern viele positive Rückmeldungen auslöste. Im Dezember wurden vier Nadelbäume des Charlotte-Baumbestandes temporär zu leuchtenden Weihnachtsbäumen verwandelt – ein wenig Licht in dunklen Zeiten.





Santa Klaus und Frau Holle im Einsatz



Stolzer 3. Platz beim BBU-Zukunftsaward 2020

Mit einer ganz besonderen Aktion haben die Charlotte-Mitarbeiter unseren älteren Bewohnern eine kleine Freude bereitet. Alle über achtzigjährigen Charlotte-Bewohner haben im letzten Jahr eine handgeschriebene Postkarte mit einem Sommergruß erhalten.

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 2020 fortgesetzt – wenngleich 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 neu gestaltete Internetseite [www.charlotte1907.de](http://www.charlotte1907.de) informieren.

### Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Genossenschaft unternimmt fortlaufend große Anstrengungen, um mit energetischen Sanierungen den Primärenergiebedarf der eigenen Wohngebäude nachhaltig zu verringern. Unter Beachtung des Denkmalschutzes werden Fassaden gedämmt, neue wärmeisolierte Fenster eingebaut sowie Kellerdecken gedämmt. Die Dachböden bzw. obersten Geschossdecken sind vollständig gedämmt. Vorhandene Heizungsanlagen werden optimiert, neue Heizungsanlagen nach Möglichkeit mit BHKW-Unterstützung konzipiert. Die Genossenschaft konzentriert sich ebenfalls darauf, die noch vorhandenen Gasetagenheizungen durch moderne, verbrauchsoptimierte Zentralheizungsanlagen zu ersetzen bzw. die Objekte an die Fernwärme anzuschließen. Die Strategie der CO<sub>2</sub>-Reduzierung bei der Wärmeversorgung wird auch in Bezug auf die zukünftige CO<sub>2</sub>-Bepreisung helfen, die zusätzlichen Kosten bzw. Abgaben in einem vertretbaren Rahmen zu halten.



Hochbeet aus Holz in der WIE 130A

In 2020 konnte die komplette Umstellung der WIE 410 in Berlin-Steglitz auf Fernwärmeversorgung mit dezentraler Regelung über Wohnungsstationen abgeschlossen werden.

Die 159 Wohnungen, die aktuell im Falkenhagener Feld errichtet werden, die 110 neuen Dachgeschosswohnungen in Berlin-Steglitz sowie die projektierten 15 neuen Wohnungen in Charlottenburg-Nord werden ebenfalls an das Berliner Fernwärmenetz angeschlossen.

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 17.418 MWh

Fernwärme (Abrechnungsjahr 2019) wurden im Vergleich zur konventionellen Erzeugung insgesamt 1.271 t CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart.

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

Zum 31.12.2020 summiert sich die vermietete Dachfläche auf insgesamt 24.610 m<sup>2</sup>. Die Leistung der installierten PV-Anlagen beträgt 1.153 kWp. An verschiedenen Standorten 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. In Berlin-Reinickendorf (WIE 570/580) wurde ein neues BHKW mittels Crowdfunding durch die Charlotte-Mitglieder mitfinanziert. Die CO<sub>2</sub>-Einsparung der BHKW liegt bei 1.070 t.

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

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

Ferner legt die Charlottenburger Baugenossenschaft eG Wert auf eine nachhaltige Gestaltung der Außenanlagen. Mit vielfältigen, einheimischen Bepflanzungen wird ein Beitrag zur Artenvielfalt in der Stadt geleistet. Die „Charlotte“ ist Partner des Projekts „Treffpunkt Vielfalt“, das durch die Stiftung „Mensch und Umwelt“ durchgeführt wird und aus dem Bundesprogramm „Biologische Vielfalt“ bezuschusst wird. In diesem Rahmen konnte neben der Pilotfläche an der Auguste-Viktoria-Allee in Reinickendorf auch der sogenannte Remisenhof in der WIE 50/70 in Berlin-Spandau (Hakenfelde) bienen-, insekten- und menschenfreundlich gestaltet werden. Das Thema Nachhaltigkeit und Gärtnern wird auch von immer mehr Nachbarschaften mit sogenannten Nachbarschaftsbeeten, die über den CHARLOTTE | Nachbarschaftsfonds gefördert werden können, gelebt.

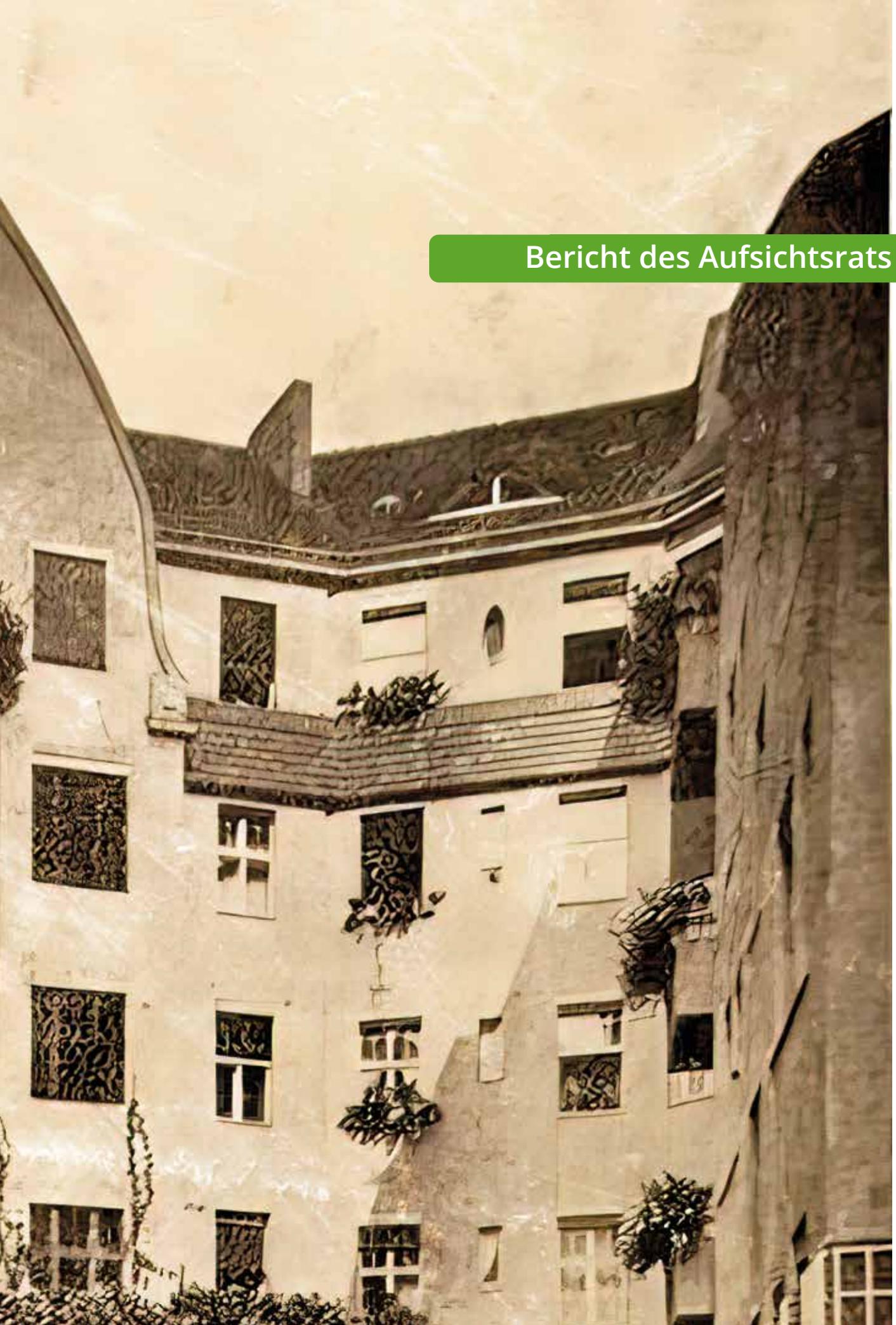
Neben der Förderung der Fahrradmobilität durch die Schaffung von abschließbaren und überdachten Fahrradhäusern hat die Charlottenburger Baugenossenschaft in Kooperation mit der Gasag zwei E-Smarts als Poolfahrzeuge für dienstliche Fahrten der Mitarbeiter geleast.

Das Thema Elektromobilität wird in den nächsten Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen. Für den Neubau im Falkenhagener Feld wurden in der Tiefgarage bereits 8 der 85 Stellplätze mit Ladeinfrastruktur ausgestattet, eine Erweiterung auf 21 Stellplätze ist möglich.



Hier fing alles an: Gründungshaus der Charlotte in der Eosanderstraße 4

## Bericht des Aufsichtsrats





Dachgeschossaufbau in Steglitz (WIE 410B)

Das Kalender- und Geschäftsjahr 2020 wird untrennbar für alle mit dem Corona-Virus und der Covid-19-Pandemie in Erinnerung bleiben. Doch gab es neben den Auswirkungen der Pandemie für die Charlottenburger Baugenossenschaft eG eine Vielzahl von weiteren, die Genossenschaft betreffenden, Ereignissen. So trat bspw. im Februar 2020 das MietenWoG Bln, der Berliner Mietendeckel, in Kraft. Ab Oktober konnten die ersten Wohnungen des Neubaus CHARLOTTE | Am Spektepark an die neuen Nutzer übergeben werden.

Noch vor dem Auftreten der ersten Corona-Erkrankungen begrüßten Aufsichtsrat und Vorstand im Februar die Ende 2019 gewählten Vertreter der Genossenschaft im Rahmen einer Informations- und Beteiligungsveranstaltung. Mit Inkrafttreten des MietenWoG Bln im Februar 2020 hat sich der Aufsichtsrat laufend über die prozessualen und finanziellen Auswirkungen des Gesetzes informiert. Aufsichtsrat und Vorstand kamen

zudem 2020 in acht gemeinsamen Sitzungen und einer zweitägigen Klausurtagung zusammen. Mehrere Sitzungen wurden coronabedingt mittels Videokonferenz 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 Szenarien 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 zwei 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 Fortschreibung der Digitalisierungsstrategie der Genossenschaft informiert. Der Aufsichtsrat hat sich zudem zu Anfragen beraten, die Mitglieder direkt an den Aufsichtsrat gerichtet haben.

Schwerpunkte der zweitägigen Klausurtagung im November waren vorbereitende Arbeiten zur Fortschreibung von Satzung und Wahlordnung sowie steuerliche Fragestellungen zur Geschäftsentwicklung der Genossenschaft. Ebenso wurden hier Beschlüsse zur weiteren Umsetzung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben im Rahmen des 10-Jahresbauhaushaltes sowie der Fortschreibung des Wirtschaftsplanes für die entsprechenden Perioden gefasst.

2020 endeten die Aufsichtsratsmandate von Frau Dr. Astrid Baar, Herrn Martin Ernst und Herrn Peter Lobanow. Auf der 113. ordentlichen Vertreterversammlung wurden Frau Dr. Astrid Baar, Herr Martin Ernst und Herr Peter Lobanow wiedergewählt. Im Aufsichtsrat als Vorsitzender bzw. stellvertretende Vorsitzende wiedergewählt wurden Herr Peter Lobanow und Frau Michaela Lüdtkke.

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

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

befunden.

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat vom Gesetzgeber im Rahmen des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie weitergehende Vollmachten zur Feststellung des Jahresabschlusses erhalten und stellt den Jahresabschluss am 03.05.2021 fest.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand zuzustimmen, vom Bilanzgewinn in Höhe von 2.262.577,36 € 2,0 % Dividende (366.064,00 €) auf die Geschäftsguthaben für 2020 auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.896.513,36 € im Geschäftsjahr 2021 in die Ergebnisrücklagen einzustellen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich bei Vertretern, ehrenamtlich tätigen Mitgliedern und den Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr Engagement für unsere CHARLOTTE in dieser besonderen Zeit und wünschen ihnen alles Gute. Bleiben Sie gesund!

Berlin, den 26.03.2020



**Peter Lobanow**  
Aufsichtsratsvorsitzender



Unsere Auszubildenden präsentieren die zentrale Botschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Berlin



## Lagebericht

### 1. Grundlagen des Unternehmens

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

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



## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### Wohnungswirtschaftliche Entwicklung

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr.<sup>1</sup> Für 2021 wird zwar mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet. Allerdings ist eine Prognose angesichts der weltweiten Corona-bedingten Wirtschaftskrise und der Risiken weiterer Infektionswellen mit hohen Unsicherheiten behaftet.<sup>2</sup>

Mit dem Wirtschaftsaufschwung endete 2020 auch der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt 2020 waren rund 44,8 Mio. Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 477.000 Personen oder 1,1 % niedriger als 2019.<sup>3</sup> Dank verschiedener arbeitsmarktpolitischer Instrumente – insbesondere das angepasste Kurzarbeitergeld – nahm die Arbeitslosigkeit aber nur vergleichsweise moderat zu. Die Quote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 % auf 5,9%.<sup>4</sup> Auch die Einkommen haben sich schwach negativ entwickelt. Das Arbeitnehmerentgelt sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 %.<sup>5</sup> Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich 2020 im Vorjahresvergleich um 0,5 % (2019: +1,4 %).<sup>6</sup>

#### Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft weiter stabil

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft musste 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1,0 % gewachsen. Zurückzuführen ist dieser erste reale Rückgang seit sieben Jahren wohl vor allem auf Umsatzrückgänge in der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien.

Bei der Wohnungsvermietung sind hingegen bisher keine signifikanten Mietrückstände oder Einnahmeausfälle feststellbar. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im

Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.<sup>7</sup>

Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,4 % deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung.<sup>8</sup> Auch bei Andauern der Pandemielage ist für 2021 mit einer weitgehenden Stabilität der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu rechnen.

Nachdem die Baupreise jahrelang kontinuierlich anstiegen, machte sich die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Corona-Krise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer preisreduzierend bemerkbar. Im 4. Quartal 2020 gab es deshalb einen minimalen Rückgang der Preise für den Neubau von Wohngebäuden von 0,1 %.<sup>9</sup> 2021 dürfte auch das Auslaufen der Mehrwertsteuersenkung wieder für steigende Bauleistungspreise sorgen.

#### Berlins Wirtschaftswachstum jäh gestoppt

Die Wirtschaftsleistung der Hauptstadt ist 2020 von der Krise stärker betroffen als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. 2020 wird der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Berlin mit einem voraussichtlichen Minus von 6,0 % noch stärker als im Bundesdurchschnitt ausfallen (Bund: -5,0 %). Hintergrund ist die stärkere Ausrichtung der Berliner Wirtschaft auf Dienstleistungen und Handel, die beide durch die Pandemie und ihre Folgen besonders stark in Mitleidenchaft gezogen worden sind.

Eine Prognose für 2021 ist angesichts der zahlreichen Unsicherheitsfaktoren schwierig. Ein Lichtblick könnte die Entwicklung im Baugewerbe sein; allerdings ist hier noch unklar, wie sich der Mietendeckel weiter negativ auswirken wird. Eine Rückkehr der Wirtschaftsleistung auf Vorkrisenniveau wird wohl frühestens 2022 denkbar sein.<sup>10</sup>

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,5 %.<sup>11</sup> Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7 %<sup>12</sup> auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1 %.<sup>13</sup> Selbst im 4. Quartal – im Bund von einem (minimalen) Preisrückgang bei Neubauten gekennzeichnet – stiegen die Baupreise in Berlin weiter.

Die Arbeitslosigkeit stieg in Berlin im Jahresdurchschnitt von 7,8 % (2019) deutlich auf 9,7 %.<sup>14</sup> Gleichzeitig ist die Zahl der Erwerbstätigen 2020 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 0,2 % auf 2.063.200 gesunken. Damit waren 3.500 Personen weniger erwerbstätig als im Vorjahr. Berlin weist hier unter allen Bundesländern den geringsten prozentualen Rückgang auf.<sup>15</sup> Die Einkommen zeigten eine leicht positive Entwicklung. Insgesamt ist der Berliner Arbeitsmarkt robust. Auch hier sind die Unsicherheitsfaktoren aber erheblich.

#### **Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum trotz weniger Bevölkerungsdynamik**

Die Stagnation im 1. und 3. Quartal 2020 sowie ein Bevölkerungsrückgang im 2. Quartal führten in Berlin zu einem leichten Rückgang der Einwohnerzahlen. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung noch um 11.700 Personen bzw. 0,3 % gewachsen. Das Defizit entstand insbesondere durch den geringeren Zuzug aus dem Ausland.<sup>16</sup> Da die deutsche Volkswirtschaft und auch Berlin-Brandenburg bisher deutlich besser durch die Krise kommen als beispielsweise südeuropäische Volkswirtschaften, dürfte bei einem Wiederanziehen der deutschen Wirtschaftsleistung mit einem erneuten deutlichen Anstieg der Einwanderung zu rechnen sein.

Deshalb, aber auch wegen des seit Jahren aufgebauten deutlichen Nachfrageüberhangs, bleibt die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt. Verfassungsrechtlich angegriffene Maßnahmen wie der „Berliner Mietendeckel“ oder die fortdauernde Debatte um die Enteignung großer Wohnungsunterneh-

men sind mit ursächlich dafür, dass sich daran aufgrund von Investitionszurückhaltung am Wohnungsmarkt auf mittlere Sicht wahrscheinlich auch wenig ändern wird.

#### **Brandenburg: Wirtschaftseinbruch entspricht voraussichtlich Bundesniveau**

Für das erste Halbjahr 2020 meldete das Statistische Landesamt im September 2020 einen Rückgang der Brandenburger Wirtschaftsleistung um 4,9 %.<sup>17</sup> Das würde fast exakt dem Bundesdurchschnitt entsprechen. Eine vorläufige Schätzung für das zweite Halbjahr 2020 lag zum Zeitpunkt dieser Publikation (Februar 2021) noch nicht vor. Für die Entwicklung 2021 gibt es auch für das Land Brandenburg erhebliche Unsicherheitsfaktoren; wobei sich aber die Ansiedlung der „Gigafactory“ von Tesla, die Eröffnung des BER und weitere größere Niederlassungen in der Region positiv bemerkbar machen dürften. Gleichzeitig ist aber in der Lausitzregion mit der Abkehr von der Braunkohle ein enormer Strukturwandel zu bewältigen, dessen weiterer Verlauf noch unklar ist.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2020 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg geringfügig um 0,6 %. Gegenüber dem Vorjahr (+1,4 %) war das ein deutlicher Rückgang.<sup>18</sup> Das Wachstum der Nettokaltmieten lag mit einem Plus von 1,6 %<sup>19</sup> über dem allgemeinen Inflationsniveau. Gleichzeitig stiegen die Baupreise im Schnitt deutlich um 3,3 % trotz der vorübergehenden Absenkung der Mehrwertsteuer.<sup>20</sup>

Auch in Brandenburg stieg die Arbeitslosigkeit und lag im Jahresdurchschnitt 2020 bei 6,2 %, 0,4 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.<sup>21</sup> Die Zahl der Erwerbstätigen ist 2020 gegenüber dem Vorjahr in Brandenburg um 1,1 % (bzw. 12.600 Personen) auf 1.117.000 zurückgegangen.<sup>22</sup> Trotzdem setzte sich ein leichter Zuwachs bei den Einkommen fort.<sup>23</sup>

#### **Wohnungsmarkt differenziert sich immer weiter aus**

Der Trend der divergierenden Brandenburger Bevölkerungsentwicklung setzte sich auch 2020 fort. Insgesamt

stieg die Bevölkerungszahl in Brandenburg. Bis September 2020 stieg die Einwohnerzahl um 7.700 bzw. 0,3%.<sup>24</sup> Die positive Bevölkerungsentwicklung wird jedoch durch das gestiegene Geburtendefizit von 10.200 Personen belastet. Die Wanderungsgewinne kommen aber vor allem dem Berliner Umland (10.800 Personen) zugute, mit einer entsprechenden Zunahme der Wohnraumnachfrage. Im weiteren Metropolenraum setzte sich hingegen der Bevölkerungsrückgang weiter fort.

### Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss ab. Der maßgebliche Umsatzträger war wieder die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungs- und Gewerberaumbestandes.

Die Charlotte bewirtschaftete am 31.12.2020:

6.718	Wohnungen mit Wohnfläche	427.265,03 m <sup>2</sup>
165	Läden und Gewerbeeinheiten mit Nutzfläche	15.258,07 m <sup>2</sup>
1.382	Garagen und Stellplätze mit Nutzfläche	17.922,35 m <sup>2</sup>
267	Keller und andere Räume/Flächen mit Nutzfläche	4.563,04 m <sup>2</sup>
26	Mietergärten mit Nutzfläche	3.356,74 m <sup>2</sup>
<b>8.558</b>	<b>Mietobjekte mit Wohn- und Nutzfläche</b>	<b>468.365,23 m<sup>2</sup></b>

In der Position „Läden und Gewerbeeinheiten“ sind sechs Gästewohnungen mit insgesamt 353 m<sup>2</sup> Wohnfläche enthalten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 436,0 T€ auf insgesamt 41.728,9 T€. Im Wesentlichen beruht die Steigerung aus Anpassungen der Nutzungsgebühren im Jahr 2019 (297,1 T€), die sich im Berichtsjahr erstma-

lig vollständig auswirkten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr führte ein Zuwachs von 51 Wohnungen zu einer Erlössteigerung. Es entstanden 48 Wohnungen durch die Fertigstellung und Übergabe der ersten zwei von fünf Häusern beim Bauvorhaben CHARLOTTE I Am Spektepark. Zwei Wohnungen konnten durch den Ausbau des Dachgeschosses im Hohenzollernring 97 gewonnen werden. Zudem wurde eine zuvor von der Charlotte genutzte Einheit in Reinickendorf für die Vermietung als Wohnung umgewidmet.

Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren erhöhten sich, bezogen auf die Wohnfläche zum 31.12.2020, von 5,44 € auf 5,54 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Neubau gewichtet ab Vermietungsbeginn). Die Erlösschmälerungen aufgrund von Leerstand, Mietminderungen und freiwilligen Mietverzichten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 um 43,9 T€ auf 417,8 T€. Neben der Vorhaltung einer größeren Anzahl von Umsetzwohnungen für unsere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine Hauptursache die nach wie vor lange Leerstandsdauer, bedingt durch fehlende Kapazitäten von Handwerksfirmen bei gekündigten Wohnungen mit Instandsetzungsbedarf. Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr Einsparungen bei den Aufwendungen für die Wiedervermietung von Wohnraum, aufgrund fehlender Amortisation durch die Einführung des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), vorgenommen. Solche Wohnungen werden aufgrund des abgesenkten Wohnungsübergabestandards von den Mitgliedern der Genossenschaft merklich geringer nachgefragt.

Die Kündigungs- bzw. Fluktuationsquote verringerte sich in 2020 auf 5,05 %. Dabei stieg der Leerstand von 56 Wohnungen im Vorjahr auf 70 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2020. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,04 % nach 0,84 % im Vorjahr.

### Laufende Investitionen

Das Bauvolumen betrug im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 36,7 Mio. €. Davon sind 7,3 Mio. € dem Instand-

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs

haltungsaufwand zuzuordnen. 29,4 Mio. € waren als Zugänge bei den Wohnbauten, den Anlagen im Bau und als Bauvorbereitungskosten zu erfassen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung des Bauvolumens um 3,1 Mio. €, trotz einer Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen um 615,1 T€. Die durchschnittlichen Aufwendungen für die Instandhaltung (ohne Neubau) liegen mit 16,54 €/m<sup>2</sup> auf einem guten Niveau, jedoch unter dem Vorjahreswert mit 18,08 €/m<sup>2</sup>. Zurückzuführen ist dies auf die oben ausgeführte Verringerung der Modernisierungsaufwendungen beim Mieterwechsel. Außerdem bildet die Kennzahl nicht die Instandhaltungsleistungen der eigenen Mitarbeiter ab. Ca. 95 % der aktivierungsfähigen Maßnahmen in 2020 entfallen mit einem Volumen von 27,7 Mio € auf drei große Bauvorhaben:

In Berlin-Spandau wird die Sanierung der „Grünen Häuser“ bzw. der Wirtschaftseinheiten (WIE) 10 bis 70 fortgeführt. Die Gesamtmaßnahme wird sich voraussichtlich bis in das Jahr 2023 erstrecken. Neben der Sanierung von Dach, Fassade, Fenstern und Außenanlagen wurden vier neue Dachgeschosswohnungen im Jahr 2020 fertiggestellt.

Im Falkenhagener Feld werden bis zum Sommer 2021 die letzten Einheiten an die Nutzer übergeben. Neben 159 Wohnungen wird eine Kindertageseinrichtung, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Tiefgarage fertiggestellt. In Berlin-Steglitz, in der WIE 410, wurde mit dem Bau von 52 neuen Dachgeschosswohnungen begonnen. Insgesamt

sollten hier voraussichtlich 110 neue Wohnungen im Dachgeschoss neu errichtet werden.

#### Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand stellt sich am Stichtag 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	61	57
Auszubildende	5	7
Hauswarte	58	56
Regiehandwerker	3	3
<b>Gesamt</b>	<b>129</b>	<b>125</b>

Die Löhne und Gehälter der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft im Rahmen einer Einmalzahlung. Die nächste Tarifanpassung in Höhe von 1,2 % erfolgt zum 01.01.2021.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die berufliche Ausbildung zum „Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau“ 5 Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt.

Für Qualifizierungen von Mitarbeitern wurden im Geschäftsjahr 40,8 T€ investiert, dies sind 7,1 T€ mehr als im Vorjahr. Die Genossenschaft leistet damit ihren Beitrag zur Förderung einer qualitativ gut ausgebildeten und motivierten Belegschaft.

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html)

<sup>2</sup> GdW Information 161: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020-2021, Seite 1f

<sup>3</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_001\\_13321.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_001_13321.html)

<sup>4</sup> <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2021-02-jahresrueckblick-2020>

<sup>5</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html)

<sup>6</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_025\\_611.html;jsessionid=615AE8C101E6239897274C38154CE105.internet8722](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_025_611.html;jsessionid=615AE8C101E6239897274C38154CE105.internet8722)

<sup>7</sup> GdW Information 161: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020-2021, Seite 4f

<sup>8</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_025\\_611.html;jsessionid=615AE8C101E6239897274C38154CE105.internet8722](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_025_611.html;jsessionid=615AE8C101E6239897274C38154CE105.internet8722)

<sup>9</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/P/reise/bpr110.html>

<sup>10</sup> [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/volkswirtschaftliche-publikationen/berlin-konjunktur/ausgaben-2020/ka\\_berlin\\_12\\_2020.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/volkswirtschaftliche-publikationen/berlin-konjunktur/ausgaben-2020/ka_berlin_12_2020.pdf)

<sup>11</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-06a.pdf>

<sup>12</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-06a.pdf>

<sup>13</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-11.pdf>

<sup>14</sup> [https://www.arbeitsagentur.de/datei/arbeitslosenquote-2020\\_ba146816.pdf](https://www.arbeitsagentur.de/datei/arbeitslosenquote-2020_ba146816.pdf)

<sup>15</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-26b.pdf>

<sup>16</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-07a.pdf>

<sup>17</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-09-24.pdf>

<sup>18</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-06a.pdf>

<sup>19</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-06a.pdf>

<sup>20</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-06a.pdf>

<sup>21</sup> [https://www.arbeitsagentur.de/datei/arbeitslosenquote-2020\\_ba146816.pdf](https://www.arbeitsagentur.de/datei/arbeitslosenquote-2020_ba146816.pdf)

<sup>22</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-26b.pdf>

<sup>23</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-14.pdf>

<sup>24</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-07a.pdf>

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.2 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:

	2020		2019		Veränderung €
	€	%	€	%	
<b>Aktiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich:</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	236.104.792,52	94,2	212.357.799,19	88,1	23.746.993,33
	<b>236.104.792,52</b>	<b>94,2</b>	<b>212.357.799,19</b>	<b>88,1</b>	23.746.993,33
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich:</b>					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	605.966,89	0,3	1.238.038,78	0,5	-632.071,89
Flüssige Mittel	13.858.425,74	5,5	27.417.210,70	11,4	-13.558.784,96
Rechnungsabgrenzungsposten	8.432,71	0,0	10.849,33	0,0	-2.416,62
	<b>14.472.825,34</b>	<b>5,8</b>	<b>28.666.098,81</b>	<b>11,9</b>	-14.193.273,47
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>250.577.617,86</b>	<b>100,0</b>	<b>241.023.898,00</b>	<b>100,0</b>	9.553.719,86
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristiger Bereich:</b>					
Eigenkapital	74.460.607,06	29,7	69.753.549,35	28,9	4.707.057,71
Pensionsrückstellungen	5.195.114,00	2,1	5.190.453,00	2,2	4.661,00
Fremdkapital	161.885.621,29	64,6	158.806.285,37	65,9	3.079.335,92
	<b>241.541.342,35</b>	<b>96,4</b>	<b>233.750.287,72</b>	<b>97,0</b>	7.791.054,63
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich:</b>					
Rückstellungen	2.250.214,78	0,9	1.626.468,00	0,7	623.746,78
Verbindlichkeiten	6.419.996,73	2,6	5.294.389,48	2,2	1.125.607,25
(eventuelle) Dividende	366.064,00	0,1	352.752,80	0,1	13.311,20
	<b>9.036.275,51</b>	<b>3,6</b>	<b>7.273.610,28</b>	<b>3,0</b>	1.762.665,23
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>250.577.617,86</b>	<b>100,0</b>	<b>241.023.898,00</b>	<b>100,0</b>	9.553.719,86

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 12.697,6 T€ (Vorjahr: 12.281,7 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 13.784,3 T€ (Vorjahr: 13.624,0 T€) verrechnet.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.2 Vermögenslage der Genossenschaft

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2020 um 9.553,7 T€ auf 250.577,6 T€ (Vorjahr: 241.023,9 T€) erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt 94,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und der Genossenschaft langfristig zur Verfügung stehende Mittel finanziert.

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 um insgesamt 4.707,1 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	18.884,2	18.336,3	547,9
Gesetzliche Rücklage	1.915,3	1.861,9	53,4
Bauerneuerungsrücklage	47.847,6	43.907,9	3.939,7
Andere Ergebnismrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
Bilanzgewinn	2.262,6	2.083,2	179,4
abzüglich (eventuelle) Dividende	-366,1	-352,8	-13,3
	<b>74.460,6</b>	<b>69.753,5</b>	<b>4.707,1</b>

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen erhöhte sich zum Geschäftsjahresende 2020 von 28,9 % auf 29,7 %.

Der Vermögensaufbau der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist hinsichtlich der Fristigkeiten von

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

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.3 Finanzlage der Genossenschaft

Der Finanzmittelbestand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG verminderte sich zum 31.12.2020 um 13.558,8 T€ auf 13.858,4 T€ (Vorjahr: 27.417,2 T€). Davon sind 4,6 Mio. € in Form eines Bausparvertrages festverzinslich mit einer Kündigungsfrist von drei Mo-

naten gebunden. 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:

Laufende Geschäftstätigkeit	2020 T€	2019 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.525,2</b>	<b>4.166,3</b>
Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.773,6	5.472,2
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	4,6	179,6
Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten	-12,0	-11,7
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich RAP	634,4	-918,6
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten	1.902,0	191,1
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,3	-0,2
Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.894,6	3.707,9
Ertragsteueraufwand (Veränderung Steuerrückstellung)	149,8	5,5
Ertragsteuerzahlungen	-302,4	0,0
<b>Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>16.569,5</b>	<b>12.792,1</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immat. Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-29.520,6	-25.835,3
Investitionszuschuss	0,0	0,0
Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen	0,3	0,2
Erhaltene Zinsen	22,1	19,2
<b>Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-29.498,2</b>	<b>-25.815,9</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderungen der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	547,9	637,8
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	10.000,0	34.900,0
Tilgungszuschuss	0,0	0,0
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-6.903,4	-6.126,4
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-5,3	-10,0
Gezahlte Zinsen	-3.916,6	-3.727,0
Gezahlte Dividenden	-352,7	-346,9
<b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-630,1</b>	<b>25.327,5</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-13.558,8	12.303,6
Finanzmittelbestand am 01.01.2020	27.417,2	15.113,6
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2020</b>	<b>13.858,4</b>	<b>27.417,2</b>

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.3 Finanzlage der Genossenschaft

Die erhebliche Senkung der liquiden Mittel ist auf die hohen Ausgaben für die Baumaßnahmen zurückzuführen, für die bereits im Vorjahr wesentliche Teile der Darlehensmittel ausgezahlt wurden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden weitere 10,0 Mio. € für die Finanzierung von Neubau bereitgestellt. Für das Folgejahr wurden bereits drei weitere Darlehen mit einem Volumen von insgesamt rd. 15,0 Mio. € vertraglich gesichert. 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 2020 um weitere 13 Basispunkte auf 2,44 % reduziert werden. Der Anteil der Zinsaufwendungen und des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete (Ist) ist für die vergangenen fünf Jahre nachfolgend dargestellt:

	2020 %	2019 %	2018 %	2017 %	2016 %
Fremdkapitalzinsen	13,1	12,6	12,5	13,9	15,2
planmäßige Tilgungen	23,4	21,0	20,4	20,5	21,3
Kapitaldienst	36,5	33,6	32,9	34,4	36,5

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) spricht von einer Bestandsgefährdung, wenn über 40,0 % der Nettokaltmieten für Zinsen bzw. über 50,0 % 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 Ver-

sicherungsunternehmen. Bei Kreditneuaufnahmen oder Prolongationen verhindert das aktive Darlehensmanagement eine Clusterbildung. Beim aktuell niedrigen Zinsniveau konnten mit den Banken lange Zinsbindungszeiträume oder die Volltilgung der Darlehen vereinbart werden. Der Auslauf von Darlehen bzw. Zinsbindungszeiträumen wird fortlaufend überwacht.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.4 Ertragslage der Genossenschaft

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2020 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.525.154,71 € (Vorjahr: 4.166.341,36 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020		2019		Veränderung €
	€	%	€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.766.907,46	98,1	41.292.912,04	98,6	473.995,42
Abschlag gem. MietenWoG Bln	-37.966,45	-0,1			
Aktivierete Eigenleistungen	80.336,51	0,2	96.087,88	0,2	-15.751,37
Sonstige Erträge	348.801,45	0,8	425.392,77	1,0	-76.591,32
Bestandsveränderungen	415.904,65	1,0	93.616,31	0,2	322.288,34
<b>Gesamtleistung</b>	<b>42.573.983,62</b>	<b>100,0</b>	<b>41.908.009,00</b>	<b>100,0</b>	665.974,62
Betriebskosten und Grundsteuer	10.924.595,71	25,7	10.613.237,20	25,3	311.358,51
Instandhaltungsaufwand	7.326.771,95	17,2	7.941.938,37	19,0	-615.166,42
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	617.494,90	1,5	368.265,82	0,9	249.229,08
Personalaufwendungen	7.125.097,16	16,7	6.942.107,40	16,6	182.989,76
Abschreibungen	5.773.583,98	13,6	5.472.177,16	13,1	301.406,82
Zinsaufwendungen	3.916.587,24	9,2	3.727.022,48	8,9	189.564,76
Übrige Aufwendungen	2.110.864,55	5,0	2.393.628,69	5,7	-282.764,14
	<b>37.794.995,49</b>	<b>88,9</b>	<b>37.458.377,12</b>	<b>89,5</b>	336.618,37
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4.778.988,13</b>	<b>11,1</b>	<b>4.449.631,88</b>	<b>10,5</b>	329.356,25
Zinsergebnis	-99.831,78		-123.795,52		23.963,74
Ertragsabhängige Steuern	-154.001,64		-159.495,00		5.493,36
<b>Jahresergebnis</b>	<b>4.525.154,71</b>		<b>4.166.341,36</b>		358.813,35

### 3. Prognosebericht

Für den Zeitraum 2021 bis 2030 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 75,5 Mio. € investiert werden. Zusätzlich sollen im gleichen Zeitraum weitere 36,3 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet werden. Als aufzunehmendes Fremdkapital sind Mittel in Höhe von insgesamt 60,1 Mio. € eingeplant.

Neben der nachhaltigen Steigerung der Wohnzufriedenheit der Mitglieder und der Qualität ihrer Wohnhäuser unternimmt die Genossenschaft in den nächsten Jahren weiter große Anstrengungen, für die bisher unversorgten Mitglieder neuen Wohnraum zu schaffen. Durch Dachgeschossausbauten bzw. -aufstockungen sowie Neubaumaßnahmen als Ergänzungsbebauung auf eigenen Grundstücken soll der Bestand der Genossenschaft im Betrachtungszeitraum um voraussichtlich 238 Wohnungen erweitert werden.

Die Entwicklungen im Prognosezeitraum 2021–2025 sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

Im Prognosezeitraum sind die Mindererlöse durch das MietenWoG Bln bei der Charlottenburger Baugenossenschaft eG berücksichtigt. Durch bereits im Geschäftsjahr eingeleitete Maßnahmen zur Reduzierung von Ausgaben und Investitionen werden die Auswirkungen des Gesetzes gemildert. Es sind für die Genossenschaft keine unternehmensgefährdenden Tendenzen erkennbar.

	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43.526,4	44.431,0	45.475,6	46.548,8	46.948,6
Instandhaltungsaufwand	7.360,0	7.360,0	7.150,0	7.150,0	7.230,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	13.820,0	6.750,0	3.520,0	1.700,0	1.600,0
Neubaumaßnahmen und Dachausbau	15.730,0	14.230,0	12.600,0	500,0	5.000,0
Darlehensaufnahme	36.068,5	12.000,0	12.000,0	0,0	0,0
Zinsaufwand	3.858,1	4.021,5	4.367,6	4.375,2	4.196,8
Liquide Mittel	19.519,4	15.295,0	15.867,6	18.956,5	18.487,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.925,5</b>	<b>4.702,7</b>	<b>4.543,0</b>	<b>4.631,6</b>	<b>4.944,5</b>

## Lagebericht

### 4. Chancen- und Risikobericht

#### 4.1 Chancenbericht

Aufgrund von Imagekampagnen und Diskussionen in den regionalen 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 5,54 € 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 wuchs die Zahl der Mitglieder 2020 um rd. 400 Mitglieder an.

Im November 2020 konnte die Charlottenburger Baugenossenschaft eG planmäßig 48 von 159 Wohnungen des im Vorjahr begonnenen Neubauvorhabens CHARLOTTE | Am Spektepark in Berlin-Spandau an erste Nutzer übergeben. Die Genossenschaft erwartet die vollständige Fertigstellung bis Juni des Jahres 2021. Alle hier errichteten Wohnungen waren bereits nach kurzer Zeit vollständig vermietet. Weitere vier Wohneinheiten mit rd. 500 m<sup>2</sup>-Wohnfläche im Dachgeschossausbau in Berlin-Spandau waren zum Ende des Geschäftsjahres fertiggestellt und kurz vor der Erstvermietung. Weitere rd. 238 Wohnungen befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Planung bzw. der Bauerstellung in Berlin-Spandau, Berlin-Steglitz bzw. in Berlin-Charlottenburg.

Dabei ist die umgesetzte Mietpolitik 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. Mittels einer langfristigen Wirtschaftsplanung über 10 Jahre werden Erfolgs- und Finanzpläne, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Ertrags- und Liquiditätslage – erforderlichenfalls in Szenarien abgewogen – dargestellt und mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Genossenschaft ist in vielen Bereichen von den Auswirkungen der Pandemie betroffen. Dank engagierter Mitarbeiter und der großen Unterstützung und Kooperationsbereitschaft der Mitglieder und Handwerksfirmen konnten alle Bauvorhaben ohne wesentliche Einschränkungen fortgesetzt werden. In wenigen Fällen traten zeitliche Verzögerungen bei der Baudurchführung auf.

Vorkehrungen in der Planung in Bezug auf pandemiebedingte Mietausfälle erwiesen sich im Jahresverlauf als unbegründet. Geringe drohende Mietausfälle von ca. 20 T€ konnte bislang erfolgreich mit Zahlungsvereinbarungen entgegengewirkt werden. Ausfällen von Nutzunggebühren beugt die Charlotte durch ein konsequentes Forderungsmanagement, verbunden mit einem engmaschigen Hilfsangebot für Nutzer in finanziellen Engpässen vor. Sprechstunden und andere Unterstützungen durch Sozialarbeiterinnen der Genossenschaft erlauben oft eine gezielte Hilfestellung zur Reduzierung von Verbindlichkeiten und dem Verbleiben in der Wohnung.

## Lagebericht

### 4. Chancen- und Risikobericht

#### 4.2 Risikobericht

##### Markt- und Bewirtschaftungsrisiken

Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist ungebrochen. Insbesondere zu Beginn der Pandemie haben ergriffene Vorsichtsmaßnahmen und Kontakteinschränkungen für eine Erhöhung der Zeiten bis zu einer Wiedervermietung einer Wohnung nach Kündigung geführt. Berlin hat am 23.02.2020 das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, vereinfacht Mietendeckel genannt, erlassen. Die Genossenschaft erwartet aus dem Gesetz ca. 3,9 Mio. € an Mindererlösen über fünf Jahre im Vergleich zum ursprünglichen Wirtschaftsplan. Daher verzichtet die Genossenschaft aus Refinanzierungs- und Rentabilitätsgründen auf geplante Vorhaben und hat weiterhin eine Ausgabenverringerung bei Aufwendungen zur Wiedervermietung von Wohnungen um 1 Mio. € pro Jahr vorgenommen.

Daraus resultiert für Interessenten ein deutlich schlechterer Standard einer Wohnung im Vergleich zu einer Anmietung vor dem Inkrafttreten des Mietendeckels. Die Corona-Pandemie sowie der abgesenkte Standard führen zu verlängerten Leerstandszeiträumen von Wohnungen.

##### Zinsrisiken

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 geringgehalten.

Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnte im Geschäftsjahr durch Umfinanzierungen oder Neuaufnahmen auf 2,44 % gesenkt werden.

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

##### Bau- und Instandhaltungsrisiken

Die Corona-Pandemie führt erkennbar zu weiteren Preissteigerungen bei Bau- und Instandhaltungsleistungen. Firmen berichten insbesondere über Preisanehebungen von Lieferanten, bspw. aus gestiegenen Materialkosten oder Logistikkosten von Lieferketten. Nach wie vor machen sich Ressourcenengpässe bei Handwerksfirmen, insbesondere in den Gewerken Elektro, Sanitär und Metallbau, bemerkbar. Mittelbar wird jedoch erwartet, dass der Berliner Mietendeckel zu einer Verringerung von Investitionen und damit zu einer leichten Entspannung von Ressourcenengpässen von regionalen Auftragnehmern führt. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG arbeitet seit vielen Jahren mit angestammten Handwerkspartnern zusammen und ist bestrebt, ein attraktiver und zuverlässiger Auftraggeber zu bleiben. Zur Risikominderung werden Partner frühzeitig kommunikativ in Planungen einbezogen.

##### 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. Das ERP-System und angegliederte Lösungen wie Archiv- und Portalsysteme werden durch den Hersteller regelmäßig gewartet und zertifiziert und sind mittels redundant ausgelegter Rechenzentren sowie Datenschutz- und Datenzugriffskonzepten gesichert. Die Mitarbeiter der Genossenschaft werden durch eigene IT-Mitarbeiter sowie einen externen Datenschutzbeauftragten unterstützt und regelmäßig geschult.

##### 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, 26.03.2020

**Charlottenburger Baugenossenschaft eG**

DER VORSTAND



Rödning



Enzesberger



Jahresabschluss 2020

2020

## Jahresabschluss 2020

### Bilanz zum 31.12.2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>87.745,00</b>	103.909,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	194.826.598,18		176.608.775,18
2. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64		1.221.562,64
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.751,00		5.973,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	615.776,00		565.492,00
5. Anlagen im Bau	38.783.105,41		33.390.554,49
6. Bauvorbereitungskosten	293.889,18		190.167,77
7. Geleistete Anzahlungen	271.365,11	<b>236.017.047,52</b>	271.365,11
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		<b>12.697.576,52</b>	12.281.671,87
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	170.912,53		137.939,63
2. Sonstige Vermögensgegenstände	435.054,36	<b>605.966,89</b>	1.100.099,15
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	9.213.841,95		23.288.895,42
2. Bausparguthaben	4.644.583,79	<b>13.858.425,74</b>	4.128.315,28
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>8.432,71</b>	10.849,33
<b>Bilanzsumme</b>		<b>263.275.194,38</b>	<b>253.305.569,87</b>

Passiva	31.12.2020		31.12.2019
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	257.180,00		279.510,00
2. der verbleibenden Mitglieder	18.884.200,00		18.336.310,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr)	11.550,00 3.850,00 (1.700,00)	<b>19.152.930,00</b>	3.080,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	1.915.293,00 53.403,00 (57.316,00)		1.861.890,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	47.847.559,40 2.209.174,35 (2.025.854,68)		43.907.890,17
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.917.041,30	<b>53.679.893,70</b>	3.917.041,30
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	4.525.154,71		4.166.341,36
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.262.577,35	<b>2.262.577,36</b>	-2.083.170,68
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>75.095.401,06</b>	70.388.892,15
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	5.195.114,00		5.190.453,00
2. Steuerrückstellungen	163.714,78		316.368,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.086.500,00	<b>7.445.328,78</b>	1.310.100,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.992.326,70		102.167.605,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.828.463,04		56.567.960,88
3. Erhaltene Anzahlungen	13.784.275,16		13.624.017,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	193.129,86		191.450,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.704.674,02		3.297.688,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr)	231.595,76 0,00 (262,12)	<b>180.734.464,54</b>	251.034,15
<b>Bilanzsumme</b>		<b>263.275.194,38</b>	<b>253.305.569,87</b>

## Jahresabschluss 2020

### Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	31.12.2020 €	31.12.2019 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	41.728.941,01	41.292.912,04
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	415.904,65	93.616,31
3. Aktivierte Eigenleistungen	80.336,51	96.087,88
4. Sonstige betriebliche Erträge	348.801,45	425.392,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.439.234,94	17.493.813,77
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>25.134.748,68</b>	<b>24.414.195,23</b>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.645.049,36	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung (Vorjahr)	1.480.047,80	6.942.107,40
	395.967,52 (540.520,79)	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.773.583,98	5.472.177,16
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.109.545,30	2.389.724,13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.109,22	19.207,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	4.038.528,24	3.870.025,48
	121.941,00 (143.003,00)	
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	154.001,64	159.495,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.956.101,58</b>	<b>5.599.873,54</b>
14. Sonstige Steuern	1.430.946,87	1.433.532,18
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>4.525.154,71</b>	<b>4.166.341,36</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.262.577,35	2.083.170,68
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>2.262.577,36</b>	<b>2.083.170,68</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2020

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Charlottenburger Baugenossenschaft eG (geführt beim Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg – GnR-Nr. 139 b) mit Sitz in Berlin wurde unter Beachtung der handelsrechtlichen Vorschriften, dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der Genossenschaft erstellt. Das für die Rechnungslegung und den Jahresabschluss verwendete Gliederungsschema von Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2019 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 2,00 % jährlich. Die **Geschäftsbauten** werden über 25 Jahre, Fahrradhäuser, Wege und Außenanlagen je nach betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer über 10 bzw. 20 Jahre abgeschrieben. In den Zugängen Anlagevermögen sind aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 80.336,51 € enthalten. 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 i.d.R. vollständig abgeschrieben.

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Nicht werthaltige Forderungen aus Vermietung wurden abgeschrieben oder pauschal wertberichtigt.

Für die **Bewertung der Rückstellungen** für Pensionen in Höhe von 5.195.114,00 € wurde auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ein versicherungs-mathematisches Gutachten unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen erstellt. Der Berechnung wurde zum 31.12.2020 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre laut Bundesbank von 2,3 % 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: 1,6 %) ergibt sich bei den Pensionen eine um 354.082 € 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.

## Jahresabschluss 2020

### Anhang zum Jahresabschluss 2020

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

#### C. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahrs 2020 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

Die **unfertigen Leistungen** umfassen mit 12.697.576,52 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Die **Steuerrückstellungen** betragen im Geschäftsjahr 2020 auf Grundlage der Dividenden 2018 sowie 2019 und der damit verbundenen Steuerbelastung 163.714,78 €.

**Sonstige Rückstellungen** in Höhe von 2.086.500 € setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	65.000,00
Rückstellung für Beiträge Berufsgenossenschaft	50.000,00
Rückstellung für Betriebskosten	319.600,00
Rückstellung für Personal	161.000,00
Rückstellung für Bau- und Bauinstandhaltung	1.140.000,00
Rückstellung für Verwaltungskosten	350.900,00
<b>Gesamt</b>	<b>2.086.500,00</b>

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 der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag sind 154.001,64 € frühere Jahre betreffend gebucht. Ansonsten beinhalten die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung keine wesentlichen periodenfremden Erträge oder Aufwendungen.

#### E. Vorgänge von besonderer Bedeutung

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

#### F. Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor:

	€
Der Bilanzgewinn in Höhe von ist wie folgt zu verwenden:	<b>2.262.577,36</b>
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,00 %:	<b>366.064,00</b>
Einstellung in die Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr 2021:	<b>1.896.513,36</b>

Im Jahresabschluss und Lagebericht wurde aus Vorsichtsgründen von der Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,00 % wie im Vorjahr ausgegangen, da die Entscheidung über eine Ausschüttung ausschließlich von der noch stattfindenden Vertreterversammlung getroffen wird.

## G. Sonstige Angaben

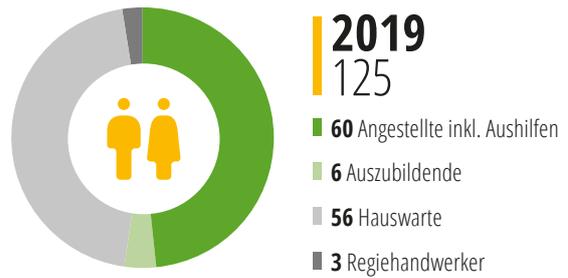
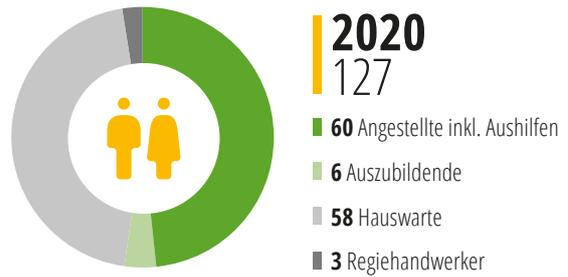
### 1. Mitgliederentwicklung

<b>Stand am 01.01.2020</b>	<b>13.858</b>
Zugänge	673
Abgänge	263
- durch Kündigung	95
- durch Tod	140
- durch Übertragung	14
- durch Ausschluss	14
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>14.268</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 547.890 € auf 18.884.200 € erhöht.

### 2. Mitarbeiter der Genossenschaft

2020 waren neben den beiden Vorstandsmitgliedern durchschnittlich 127 Mitarbeiter beschäftigt:



## Jahresabschluss 2020

### Anhang zum Jahresabschluss 2020

#### 3. Mitglieder des Vorstands

	Vorstand seit
Dirk Enzesberger	01.07.2016
Carsten-Michael Röding	01.01.2017

#### 4. Mitglieder des Aufsichtsrats

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

#### 5. Zuständiger Prüfungsverband

##### Verband Berlin-Brandenburgischer

##### Wohnungsunternehmen e.V.

Lentzeallee 107

14195 Berlin

##### Anlagen

Anlagenspiegel

Forderungsspiegel

Verbindlichkeitspiegel

Berlin-Charlottenburg, 26.03.2021

##### Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND

  
Röding

  
Enzesberger



## Jahresabschluss 2020

### Anhang zum Jahresabschluss 2020

#### Anlagenspiegel 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					31.12.2020 €
	01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>518.674,01</b>	<b>20.368,00</b>	<b>2.725,34</b>	<b>0,00</b>		<b>536.316,67</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	311.332.098,45	614.866,08	567.928,01	23.241.937,82		334.620.974,34
a) Grundstücke	12.342.725,18	0,00	0,00	0,00		12.342.725,18
b) Gebäude und Außenanlagen	298.989.373,27	614.866,08	567.928,01	23.241.937,82		322.278.249,16
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00		370.188,16
3. Grundstücke ohne Bauten	1.221.562,64	0,00	0,00	0,00		1.221.562,64
4. Technische Anlagen und Maschinen	48.575,56	0,00	0,00	0,00		48.575,56
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.519.346,72	147.133,08	0,00	0,00		1.666.479,80
a) Betriebsausstattung	433.438,83	21.976,59	0,00	0,00		455.415,42
b) Geschäftsausstattung	926.892,70	120.078,81	0,00	0,00		1.046.971,51
c) Personenkraftwagen	48.940,61	0,00	0,00	0,00		48.940,61
d) Geringwertige Wirtschaftsgüter	110.074,58	5.077,68	0,00	0,00		115.152,26
6. Anlagen im Bau	33.390.554,49	28.495.338,26	0,00	-23.102.787,34		38.783.105,41
a) Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
b) Baukosten	33.390.554,49	28.495.338,26	0,00	-23.102.787,34		38.783.105,41
7. Bauvorbereitungskosten	190.167,77	242.871,89	0,00	-139.150,48		293.889,18
8. Geleistete Anzahlungen	271.365,11	0,00	0,00	0,00		271.365,11
<b>Summe II.</b>	<b>348.343.858,90</b>	<b>29.500.209,31</b>	<b>567.928,01</b>	<b>0,00</b>		<b>377.276.140,20</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>348.862.532,91</b>	<b>29.520.577,31</b>	<b>570.653,35</b>	<b>0,00</b>		<b>377.812.456,87</b>

Abschreibungen			Buchwerte		
01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
<b>414.765,01</b>	<b>36.532,00</b>	<b>2.725,34</b>	<b>448.571,67</b>	<b>87.745,00</b>	<b>103.909,00</b>
134.723.323,27	5.638.980,90	567.928,01	139.794.376,16	194.826.598,18	176.608.775,18
0,00	0,00	0,00	0,00	12.342.725,18	12.342.725,18
134.723.323,27	5.638.980,90	567.928,01	139.794.376,16	182.483.873,00	164.266.050,00
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
42.602,56	1.222,00	0,00	43.824,56	4.751,00	5.973,00
953.854,72	96.849,08	0,00	1.050.703,80	615.776,00	565.492,00
308.145,83	14.424,59	0,00	322.570,42	132.845,00	125.293,00
490.628,70	73.411,81	0,00	564.040,51	482.931,00	436.264,00
45.005,61	3.935,00	0,00	48.940,61	0,00	3.935,00
110.074,58	5.077,68	0,00	115.152,26	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	38.783.105,41	33.390.554,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	38.783.105,41	33.390.554,49
0,00	0,00	0,00	0,00	293.889,18	190.167,77
0,00	0,00	0,00	0,00	271.365,11	271.365,11
<b>136.089.968,71</b>	<b>5.737.051,98</b>	<b>567.928,01</b>	<b>141.259.092,68</b>	<b>236.017.047,52</b>	<b>212.253.890,19</b>
<b>136.504.773,72</b>	<b>5.773.583,98</b>	<b>570.653,35</b>	<b>141.707.664,35</b>	<b>236.104.792,52</b>	<b>212.357.799,19</b>



# Jahresabschluss 2020

## Anhang zum Jahresabschluss 2020

### Forderungsspiegel per 31.12.2020

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	170.912,53 (137.939,63)	146.084,89 (113.861,92)	13.319,23 (11.521,37)	11.508,41 (12.556,34)
Sonstige Vermögensgegenstände	435.054,36 (1.100.099,15)	435.054,36 (1.100.099,15)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>605.966,89</b> (1.238.038,78)	<b>581.139,25</b> (1.213.961,07)	<b>13.319,23</b> (11.521,37)	<b>11.508,41</b> (12.556,34)

### Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2020

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	106.992.326,70 (102.167.605,99)	5.926.365,48 (7.591.514,05)	24.388.262,59 (22.980.190,78)	76.677.698,63 (71.595.901,16)	106.992.326,70 (102.167.605,99)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	54.828.463,04 (56.567.960,88)	1.767.364,22 (1.727.596,77)	7.409.384,91 (7.355.841,77)	45.651.713,91 (47.484.522,34)	54.828.463,04 (56.567.960,88)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	13.784.275,16 (13.624.017,53)	13.784.275,16 (13.624.017,53)				
aus Vermietung	193.129,86 (191.450,05)	193.129,86 (191.450,05)				
aus Lieferungen und Leistungen	4.704.674,02 (3.297.688,12)	4.159.102,91 (3.104.854,17)	545.571,11 (192.833,95)			
sonstige Verbindlichkeiten	231.595,76 (251.034,15)	40.514,50 (54.683,16)		191.081,26 (196.350,99)		
<b>Gesamt</b>	<b>180.734.464,54</b> (176.099.756,72)	<b>25.870.752,13</b> (26.294.115,73)	<b>32.343.218,61</b> (30.528.866,50)	<b>122.520.493,80</b> (119.276.774,49)	<b>161.820.789,74</b> (158.735.566,87)	

\*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

Druckerei Conrad | [druckereiconrad.org](http://druckereiconrad.org)

## Gestaltung/Satz

Babst Graphic Design | [www.babst-graphic-design.de](http://www.babst-graphic-design.de)

## Bildnachweise

Tina Merkau [ *Titel, Seiten 8, 9, 12 (2), 13 (1), 14, 16 (2), 24/25, 49* ] Max Oberüber [ *Seiten 6, 10/11, 22* ] *Seite 12* [ Tina Merkau (2), Helga Schulz/Bewohnerin (1) ] *Seite 13* [ Thomas Weiser (1), Stiftung für Mensch und Umwelt (1) ] *Seite 15* [ Wunderlich Architekten ] *Seite 16* (v.o.n.u.) [ Tina Merkau, Zeichnung von Günter Deniselle, Simone Blümke, Maximilian Meisse ] *Seite 17* [ Team Saffran (1), BBU (1) ] *Seite 18* [ Herr Kruschel ] *Seiten 20/21* [ Charlotte Archiv ] *Seite 26* [ Grafik von Susanne Babst ] *Seiten 40/41* [ AdobeStock\_IckeT ] *Seite 52* [ Monique Wüstenhagen ]

## Hinweis

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