

2014



GESCHÄFTSBERICHT

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2014

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1, 14057 Berlin

Tel.: (030) 32 00 02-0

Fax: (030) 321 41 86

mail@charlotte-bau.de

www.charlotte-bau.de

Gegründet am 8. Februar 1907

In das Genossenschaftsregister eingetragen
am 11. März 1907

Vorstand:

Gabriele Bohleber

Rudolf Orlob

Vorsitzender des Aufsichtsrats:

Peter Lobanow

Die „Charlotte“ auf einen Blick

Mitgliedschaften

Die „Charlotte“ auf einen Blick

	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme in Mio. €	177,7	169,6	159,0	148,1	145,1
Mieteinheiten (Wohnungen, Läden, Stellplätze usw.)	8.015	8.000	7.917	7.827	7.762
Mitglieder	11.753	11.340	11.136	10.884	10.907
Geschäftsguthaben in Mio. €	15,9	15,5	15,3	15,1	15,2
Rücklagen in Mio. €	33,9	30,5	27,5	25,0	22,8
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Mio. €	37,3	36,4	35,2	34,9	34,4
Bau- und Instandhaltungsleistungen in Mio. €	24,1	20,4	17,5	15,3	16,4
Bilanzgewinn in €	299.789,03	295.803,60	289.835,74	289.201,56	290.464,71
Bruttodividende in Prozent	2	2	2	2	2
MitarbeiterInnen (im Durchschnitt)	129	129	127	126	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.



Inhaltsverzeichnis

■ Bericht des Aufsichtsrates	6
■ Lagebericht	10
Grundlagen des Unternehmens	10
Wirtschaftsbericht	11
Darstellung des Geschäftsverlaufes	11
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung	11
Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	12
Laufende Investitionen	13
Finanzierungs- und Besicherungsmanagement	18
Entwicklung im Personal- und Sozialbereich	18
Umweltschutz	19
Risikomanagement	20
Vermögenslage	21
Finanzlage	23
Ertragslage	24
Nachtragsbericht	25
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht	26
■ Jahresabschluss 2014	30
Bilanz zum 31.12.2014	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2014	32
Anhang zum Jahresabschluss 2014	33
■ Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2014	42
Informationen zum Jahresabschluss 2014	42
Genossenschaftsarbeit	46
Soziale und kulturelle Angebote	47
Liste der Wohnanlagen	48
Liste der gewählten VertreterInnen nach Wahlbezirken	50
Geschenkkurkunde	53
■ Impressum	55
■ Bildnachweise	56



Franz Walk, ObVI

Lageplan

Maßstab 1 : 200

GZ 6243-3101

Berlin - Spandau

Cautiusstraße 17/19

Katasternachweis vom 16.10.2013

Verwaltungsbezirk Spandau
Gemarkung Spandau

Grundbuchbezirk Spandau

Flur 7

Flurstück	Fläche m ²	Grdb. Bl.	Eigentümer
304	2 430	2556B	Evangelische Kirchengemeinde Wichern-Radeland Berlin, Erbbaurecht: Charlottenburger Baugenossenschaft eG

- Allgemeines Hinweis
- Darstellung und Aufmaß nach der Vorgabe der Bauverfahrensverordnung vom 27. März 2013
- Dieser Lageplan beinhaltet keine Grenzfeststellung. Die Grundstücksgrenzen und baurechtliche Lagen sind nach Katasterunterlagen und planungsrechtlichen Vorgaben vermalt.
- Das Aufmaß und die Eintragung von Bäumen erfolgt nach der derzeit gültigen Baumschutzverordnung.
- Die Vermessung vorhandener oder geplanter Gebäude dient ausschließlich der Nutzungsberechnung nach BauNVO und kann nicht als Planungsgrundlage verwendet werden.

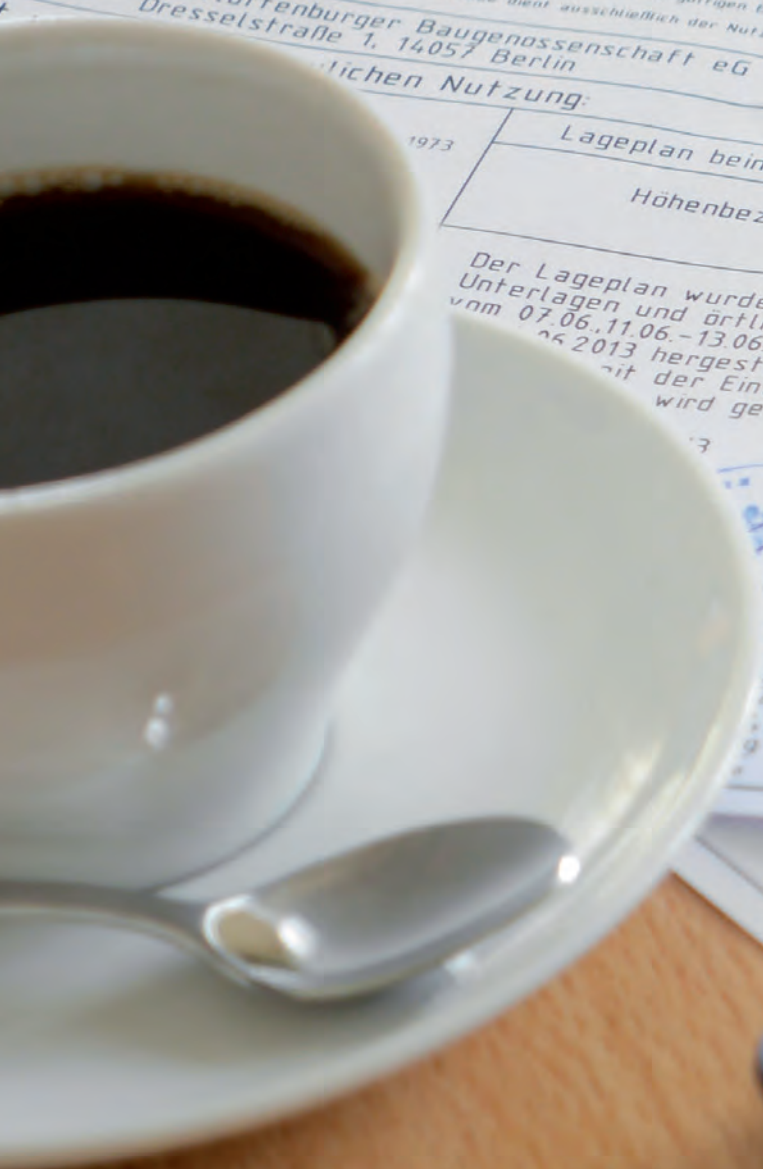
Bauherr: Charlottenburger Baugenossenschaft eG
Dresselstraße 1, 14057 Berlin

...lichen Nutzung:

Lageplan beinhaltet keine Grenzherstellung
Höhenbezugssystem = DHHN 92

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher
Unterlagen und örtlicher Messung
vom 07.06.-11.06.-13.06.2013
hergestellt. ... mit der Eintragung des geltenden
... wird gewährleistet.

...gsingenieur
4195 Berlin
1 51
9 415





Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrats

In der ordentlichen Vertreterversammlung am 11.06.2014 schieden turnusgemäß Frau Désirée Hurt und die Herren Hans-Peter Brüggem und Klaus-Dieter Müller aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei stellten sich zur Wiederwahl, wobei nur zwei Aufsichtsratsmandate aufgrund des Beschlusses der Vertreterversammlung vom 28.02.2013 zur Verkleinerung des Aufsichtsrates wieder zu besetzen waren.

Wiedergewählt wurden die Herren Brüggem und Müller. Der Aufsichtsrat besteht somit bis zur nächsten Vertreterversammlung aus zehn Aufsichtsratsmitgliedern.

In der im Anschluss an die Vertreterversammlung stattfindenden konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat Herrn Peter Lobanow zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Frau Michaela Lüdtkem zur Stellvertreterin gewählt.

In neun Sitzungen, einer zweitägigen Klausurtagung und einer Baurundfahrt haben die Aufsichtsratsmitglieder ihre gesetzes- und satzungsgemäßen Aufgaben wahrgenommen und wurden vom Vorstand über alle Bauaktivitäten, die Finanzierung sowie über Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung informiert. Gegenstand der gemeinsamen Beratungen waren unter anderem:

- die Prüfung des Jahresabschlusses
- die Verabschiedung des Bauprogramms
- die Überwachung des kaufmännischen und technischen Controllings
- die Überwachung des Risikomanagements
- der Wirtschaftsplan über einen Planungszeitraum von zehn Jahren.

Alle zur Beurteilung der Geschäftslage erforderlichen Unterlagen, wie Quartalsberichte, Wirtschafts- und Liquiditätspläne sowie Vermietungs- und Leerstandsberichte wurden vom Vorstand regelmäßig vorgelegt.

Der vom Vorstand erstellte Jahresabschluss zum 31.12.2014, der Lagebericht sowie der Vorschlag zur Gewinnverwendung wurden geprüft und in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand am 27.04.2015 verabschiedet und gebilligt.

Der Aufsichtsrat ist den ihm obliegenden Prüfungspflichten nach §38 des Genossenschaftsgesetzes nachgekommen und hat festgestellt, dass der Vorstand seiner Pflicht gemäß den Regeln ordnungsgemäßer Geschäfts- und Buchführung und den Berichtspflichten nach Gesetz und Satzung inhaltlich und in vollem Umfang nachgekommen ist.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2014 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns von 2,0 % Dividende auf das Geschäftsguthaben für 2014 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Auf drei Themen wurde im Jahre 2014 im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Vorstand ein besonderer Fokus gelegt.





Baurundfahrt Aufsichtsrat- Besichtigung Rohbau in der Cautiusstraße 17/19

Zum einen war es dem Aufsichtsrat eine große Freude die beiden nach wie vor im Zeitrahmen liegenden Neubauvorhaben in Spandau und Adlershof zu begleiten.

Zum anderen stand die Frage, wie den Mitgliedern mit eingeschränkter Mobilität der Verbleib in ihrem angestammten Wohnumfeld ermöglicht werden kann, mehrmals auf der Tagesordnung. Da im Bestand der Genossenschaft der nachträgliche Einbau von Aufzügen aufgrund der baulichen Begebenheiten nur in seltenen Fällen möglich ist, hat sich der Aufsichtsrat für den Versuch ausgesprochen, als Alternative den Einbau von Treppenliften zu fördern.

Schließlich war die 2015 anstehende Vertreterwahl vorzubereiten. Hier sind die Aufsichtsratsmitglieder guter Dinge, dass mit den Änderun-

gen im Wahlverfahren ein Weg eingeschlagen wird, der zu einer angemessenen Repräsentanz der einzelnen Wohnbezirke und einer höheren Wahlbeteiligung führen sollte. So wird es aufgrund der übersichtlicheren Stimmzettel auch wieder möglich sein, die Stimmauszählung bei der Charlotte selbst vorzunehmen.

Für das erfolgreiche Geschäftsjahr bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Vorstand, den Vertreterinnen und Vertretern sowie allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern.

Berlin, den 27.04.2015

Peter Lobanow, Aufsichtsratsvorsitzender







Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

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



Neubauprojekt „Charlotte am Campus“ in Berlin-Adlershof



Wirtschaftsbericht

Darstellung des Geschäftsverlaufs

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Das Wirtschaftsjahr 2014 erwies sich ebenso wie in den Vorjahren – trotz der nach wie vor schwierigen weltwirtschaftlichen Lage – als äußerst solide und konnte vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb für eine zusätzlich höhere Kaufkraft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahresdurchschnitt um 1,6 % höher als im Vorjahr (0,1 %). Damit übertraf das Wachstum deutlich den zehnjährigen Mittelwert von 1,2 % (DESTATIS, vorläufiger Wert – Februar 2014).

Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank der Verbraucherpreisindex in Deutschland auf nur noch 0,9 % und lag somit sichtlich unter dem Stand des Vorjahres (1,5 %), aber doch klar über dem Durchschnitt im Euroraum (0,4 %). Der Rückgang ist vor allem auf die stark gesunkenen Energie- und Nahrungsmittelpreise zurückzuführen.

Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren in 2014 in Deutschland ca. 42,7 Millionen Menschen erwerbstätig. Durch den Anstieg von 0,9 % zum Vorjahr erreichte die Erwerbstätigkeit somit bereits im achten Jahr in Folge einen erneuten Höchststand. Die Arbeitslosenquote sank von 2013 zu 2014 von 6,9 % auf 6,7 %.

Es wird für das Jahr 2015 mit einer deutlichen Abnahme der dämpfenden Einflüsse des welt-

wirtschaftlichen Umfeldes gerechnet, wodurch sich die weltwirtschaftliche und somit auch die deutsche Wirtschaftslage zunehmend aufhellen wird. Demnach dürfte die deutsche Wirtschaft nach den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1,0 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionskurs einschwenken.

Auch bei der Arbeitsmarktentwicklung wird für 2015 mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen ausgegangen. Der negative Demografieeffekt der letzten Jahre wird sich auch zukünftig fortsetzen. Das Arbeitskräftepotential profitiert jedoch derzeit kräftig von der hohen Nettozuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, einer höheren Erwerbsquote der Frauen und einer längeren Erwerbsbeteiligung im Alter. Die Preisentwicklung dürfte auch in 2015 hauptsächlich durch den privaten Konsum gestützt werden, welcher durch die flächendeckende Einführung eines Mindestlohnes und der damit verbundenen positiven Entwicklung der Bruttolöhne zusätzlich Auftrieb erhält.

Die Berliner Wirtschaft befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem dynamischen Plus von 1,8 % (IBB: „Berliner Konjunktur“ – Dezember 2014) lag das Wachstum, vor allem aufgrund des Dienstleistungsbereiches, insbesondere des Tourismus, nicht nur deutlich über dem des Vorjahres (1,2 %), sondern auch über dem des Bundes (1,6 %). Die Preisentwicklung lag mit 0,8 % nur knapp unter dem Bundesdurchschnitt (0,9 %) jedoch deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2,2 %). Auch hier spielt der starke Energiepreistrückgang eine wesentliche Rolle.



Wirtschaftsbericht

Der Arbeitsmarkt in Berlin zeigte auch in 2014 seine fortlaufende Dynamik durch eine wiederholte Abnahme der Arbeitslosenquote um 0,6 % auf 11,1 %. Die kräftige wirtschaftliche Entwicklung Berlins, verbunden mit einem weiteren Beschäftigungsaufbau, wird auch für die nächsten Jahre prognostiziert.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat sich ebenso im Jahr 2014 wieder als eine der maßgeblichen Branchen in Deutschland, vor allem in Ballungsräumen wie Berlin gezeigt. Die Einwohnerzahl Berlins stieg um 44.700 und sorgte somit im zehnten Jahr in Folge für ein starkes Bevölkerungswachstum. Diese begründet sich primär in der ungebrochenen hohen Anzahl der Zuwanderungen und in der positiven natürlichen Entwicklung der Bevölkerung. Die seit mehreren Jahren ansteigende Nachfrage nach Wohnraum wird weiterhin zunehmen und der Leerstand wird sich im Gegenzug reduzieren.

Die Nettokaltmieten stiegen gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in Berlin um 1,6 % und lagen somit oberhalb der Inflationsrate (0,8 % in Berlin). Im Vorjahr lag die Steigerung noch bei 2,6 %. Auch für die nächsten Jahre wird für Berlin eine starke wirtschaftliche Entwicklung vorausgesagt.

Entsprechend wird diese mit einer Fortsetzung der demografischen Dynamik und folglich auch dem Wachstum des Wohnungsmarktes einhergehen. Die Berliner Wohnungsunternehmen werden auch in Zukunft vor der Herausforderung stehen, den stetig zunehmenden Bedarf nach Wohnraum decken zu können.

Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG konnte auch das Geschäftsjahr 2014 mit einem deutlichen Jahresüberschuss abschließen. Der maßgebliche Umsatzträger war wieder die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungs- und Gewerberaumbestandes.

Die „Charlotte“ bewirtschaftete am 31.12.2014:

6.511	Wohnungen
mit	410.671,80 m ² Wohnfläche
163	Läden und Gewerbeeinheiten
mit	15.186,04 m ² Nutzfläche
1.046	Garagen und Stellplätze
mit	13.576,79 m ² Nutzfläche
253	vermietete Keller und andere Räume
mit	3.909,61 m ² Nutzfläche
42	Mietergärten
mit	5.316,29 m ² Nutzfläche
8.015	Mietobjekte
mit	448.660,53 m ² Wohn-/Nutzfläche

In der Position „Läden und Gewerbeeinheiten“ sind 6 Gästewohnungen mit insgesamt 400,92 m² Wohnfläche enthalten.

Durch die Fertigstellung der Dachaufstockungen in Spandau-Hakenfelde erhöhte sich der Wohnungsbestand um 10 auf 6.511 Wohnungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 909,4 T€ bzw. 2,5 % auf insgesamt 37.287,4 T€. In diesem Betrag sind um 404,6 T€ höhere Betriebskostenumlagen sowie um 13,6 T€ ge-



stiege Erlösschmälerungen berücksichtigt. Die Erlösschmälerungen betragen insgesamt 353,4 T€. Hierin sind durch die Genossenschaft gezahlte freiwillige Mietminderungen in Höhe von 115,2 T€ u.a. für die Generalsanierung der Wohnhausgruppe 160 enthalten.

Die Nettokaltmieten der 6.511 Wohnungen erhöhten sich bezogen auf die Wohnfläche zum 31.12.2014 von 4,79 € auf 4,90 € je m² Wohnfläche. Die Wohnraummieter des Gesamtbestandes erhöhten sich demnach um 0,11 €/m² bzw. 2,3 %. Die Erhöhungen ergaben sich im Wesentlichen durch die Vollauswirkung der Veränderungen im Vorjahr sowie durch Mietsteigerungen nach Einzel- und Generalmodernisierungen sowie bei Nutzerwechseln.

Die Zahl der Kündigungen von Nutzungsverträgen ist weiter gesunken. Wurden in 2013 noch 433 Verträge gekündigt, wurden in 2014 insgesamt 367 Kündigungen registriert. Die Kündigungsquote verringerte sich dadurch von 6,66 % auf 5,64 %. Der Leerstand befindet sich weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Zum Stichtag 31.12.2014 waren lediglich 28 Wohnungen bzw. 0,43 % nicht vermietet. In dieser Zahl sind 4 Umsetz- und Musterwohnungen enthalten, sowie 10 Wohnungen, in denen Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten vorgenommen wurden.

Laufende Investitionen

Im Fokus der Modernisierungsarbeiten stand im Geschäftsjahr 2014 die Generalsanierung der Wohnhausgruppe (WHG) 130/140, einem

Wohngebäude-Karree zwischen Michelstadter Weg, Schwendyweg, Reußstraße und Wandsdorfer Platz in Berlin-Spandau. Mit einem Bauvolumen von insgesamt 8,0 Mio. €, davon 5,3 Mio. € in 2014, wurden dabei folgenden Maßnahmen realisiert:



Schwendyweg 14 (WHG 130/140), Berlin-Spandau

- Erneuerung der kompletten Heizungsanlage einschließlich der Steige- und Verteilungsleitungen sowie der Heizkörper
- Einbau einer Gasbrennwertkesselanlage mit Unterstützung durch ein BHKW
- Dämmung der Hoffassade und Anbau neuer Balkone,
- teilweise Erneuerung des Daches,
- Instandsetzung und Anstrich der Fenster,
- Dämmung der Kellerdecke und Erneuerung der Kellerelektrik,
- Neugestaltung der Außenanlagen.

Die Sanierungsarbeiten werden in 2015 fortgeführt und beendet.

Bei den gegenüber liegenden Wohngebäuden im Wandsdorfer Steig, Wandsdorfer Platz und



Wirtschaftsbericht

Amorbacher Weg (WHG 80/100) wurden mit einem Aufwand von 675,1 T€ die Hoffassaden gedämmt und im Anschluss die Außenanlagen wieder hergestellt.



Hoffassade Wansdorfer Steig / Wansdorfer Platz

Die jahresübergreifende Generalsanierung und Dachaufstockung im Michelstadter Weg und Walldürner Weg (WHG 160) in Berlin-Spandau wurde im ersten Quartal 2014 beendet. Die in Tafelbauweise neu entstandenen 10 Dachgeschosswohnungen konnten zum 01.02.2014 vollständig vermietet werden. Nach Abschluss der Sanierungs- und Aufstockungsarbeiten wurden die Außenanlagen umfangreich er-

neuert und erweitert. In 2014 wurden für die Generalsanierung und die Erstellung der Außenanlagen 1,6 Mio. € und für die Dachaufstockung 582,9 T€ investiert.

In der Kohlrauschstraße 1, 5, 9, 9a und 13 in Berlin-Charlottenburg (WHG 350) wurden für 514,1 T€ die Fensterelemente in den Dachgeschosswohnungen ausgetauscht. In der direkt angrenzenden Kohlrauschstraße 7 (WHG 360) wurde die in 2013 begonnene Sanierung des im Jahr 1912 errichteten Mehrfamilienhauses fortgeführt und abgeschlossen. Im Gesamtumfang von 223,4 T€, davon 80,5 T€ in 2014, wurden die Balkone saniert, die Dachhaut straßenseitig erneuert sowie eine Wärmedämmfassade angebracht.

Auch in Berlin-Reinickendorf wurde das umfangreiche Bauprogramm der „Charlotte“ erfolgreich fortgeführt. Nach Sanierung der Bestände in der Scharnweberstraße 44-44a sowie im Engelmannweg 1-5 und 6-11 (WHG 530 und 550) wurden in 2014 die Außenanlagen wieder hergestellt und erweitert. Auch hier können die Mitglieder ihre Fahrräder jetzt barrierefrei in Fahrradhäusern abstellen. Für die Außenanlagen wurden 275,8 T€ aufgewendet.

In der angrenzenden Zobeltitzstraße 47 und der General-Barby-Straße 18-24 (WHG 510) wurden im Umfang von 725,9 T€ die Hoffassaden gedämmt, die Fenster ausgetauscht sowie die Dächer erneuert. In 2015 werden diese Maßnahmen in der General-Barby-Straße 10-16 durchgeführt. Für die Vorbereitung der zukünftigen Baumaßnahmen, wie zum Beispiel die Generalsanierung der Wohnhausgruppen 80/110/120





Kohlrauschstraße 1-13, Berlin-Charlottenburg

in 2015 und WHG 10-70 ab 2018, sind im Betrachtungszeitraum bereits Kosten in Höhe von insgesamt 300,9 T€ angefallen.

Neben den umfangreichen Sanierungsarbeiten legt die Genossenschaft auch großes Augenmerk auf die laufende Instandhaltung. Für die laufende Instandhaltung des Bestandes inklusive der Gemeinschaftsanlagen wurden in 2014 insgesamt 3,3 Mio. € aufgewendet, für die Sanierung von Wohnungen bei Nutzerwechsel bzw. auf Nutzerwunsch waren es 2,4 Mio. € und für den Austausch oder die Überarbeitung von Fenstern 757,1 T€.

Im zweiten Quartal 2014 ist der lang ersehnte Startschuss für die beiden Neubauvorhaben



General-Barby-Straße 18-24, Berlin-Reinickendorf



Wirtschaftsbericht

der Charlottenburger Baugenossenschaft eG gefallen. In der Cautiusstraße 17/19 (WHG 206) in Berlin-Spandau entstehen in einem Mehrgenerationenhaus insgesamt 32 Wohnungen. Beim Bauprojekt „Charlotte am Campus“ (WHG 801) in Berlin-Adlershof werden 121 individuelle Wohnungen gebaut. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2015 bzw. das 2. Quartal 2016 geplant. Für die WHG 206 wurden im Geschäftsjahr 2,2 Mio. € investiert; für die WHG 801 waren es 5,4 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2014 sind Baukosten von insgesamt 24,1 Mio. € angefallen. 7,7 Mio. € sind dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen, 16,4 Mio. € waren als Anlagen im Bau, Bauvor-

bereitungskosten oder sonstige aktivierungsfähige Maßnahmen zu erfassen.



Cautiusstraße 17/19, Berlin-Spandau



Grundsteinlegung „Charlotte am Campus“, Berlin-Adlershof



Übersicht der Bauaktivitäten im Bestand

	€	€
Laufende Instandhaltung sowie sonstige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	2.669.806,48	2.669.806,48
Großinstandsetzung		
WHG 80/100 : Fassadeninstandsetzung	675.140,45	
WHG 350 : Erneuerung Fensterelemente	514.099,21	
WHG 360 : Sanierung Dach, Fassade, Balkone	80.486,23	1.269.725,89
Kosten der Gemeinschaftsanlagen		
Heizungsanlagen und Gasgeräte	224.497,87	
Aufzugsanlagen	39.431,96	
Wascheinrichtungen	3.180,39	
Treppenhäuser	127.470,25	
Gärten, Spiel-, Müll- und Stellplätze	192.540,56	587.121,03
Schönheitsreparaturen	96.072,20	
Graffitiabeseitigung	8.080,71	
Fenstererneuerung und -überarbeitung	757.118,02	
Umbauten und Einzelmaßnahmen	2.362.205,54	3.223.476,47
Instandhaltungsaufwand		7.750.129,87
Aktivierte Baumaßnahmen		
WHG 170 : Erweiterung Außenanlagen	13.203,77	
WHG 510 : Dämmfassade, Fenster- und Dacherneuerung	725.882,65	
WHG 530/550 : Restarbeiten aus 2013 und Außenanlagen	275.753,32	1.014.839,74
Anlagen im Bau		
WHG 130/140 : Generalsanierung und Außenanlagen	5.311.141,14	
WHG 160 : Generalsanierung und Außenanlagen	1.620.706,59	
WHG 160 : Dachaufstockung	582.883,09	
WHG 206 : Neuerrichtung von 32 Wohnungen	2.187.810,57	
WHG 801 : Neuerrichtung von 121 Wohnungen	5.378.719,80	15.081.261,19
Bauvorbereitungskosten		
WHG 10-70 : Generalsanierung ab 2018	19.204,32	
WHG 70 : Umbau und Erweiterung Remise	2.235,51	
WHG 80/110/120 : Generalsanierung in 2015	265.563,18	
WHG 205 : Erstellung B-Plan für spätere Bebauung	8.904,26	
WHG 620 : Umnutzung ehemaliger Heizungsraum	5.018,88	300.926,15
Aktivierungsfähige Baukosten		16.397.027,08
Bauhaushalt insgesamt		24.147.156,95
Erhaltene Baukostenzuschüsse – WHG 160, 170, 201		-430.097,40



Wirtschaftsbericht

Finanzierungs- und Besicherungsmanagement

Sämtliche langfristigen Darlehen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG sind dinglich gesichert. In 2014 wurde ein Darlehen in Höhe von 813,2 T€ umfinanziert. Der mit einem Forward-Darlehen in 2010 vereinbarte Zinssatz konnte von 5,20% auf 3,79% verringert werden. Zusätzlich valutierten zwei Kapitalmarktdarlehen im Umfang von insgesamt 11,0 Mio. € als Anschubfinanzierung für die Neubauvorhaben und die Finanzierung der Generalsanierung der Wohnhausgruppe 130/140 in Berlin-Spandau. Hier wurden in 2013 Zinsen von 3,87 % bzw. 3,89 % vereinbart. Diese Zinssätze gelten bis zur vollständigen Rückzahlung der Darlehen im Jahr 2043. Für die energetische Sanierung der Wohnhausgruppe 130/140 wurde zusätzlich ein KfW-Darlehen über 3,3 Mio. € zu einem Zinssatz von 1,00 % vertraglich gesichert.

Die Neubauvorhaben in Berlin-Adlershof und Berlin-Spandau sind insgesamt durchfinanziert. Mit zwei Banken wurden in 2013 und 2014 Darlehensmittel in Höhe von insgesamt 27,3 Mio. € zu Zinssätzen zwischen 1,38 % und 3,53 % vertraglich gesichert. Die Konditionen für den Fremdfinanzierungsanteil der Generalsanierung der Wohnhausgruppe 80/110/120 in 2015 im Umfang von 7,5 Mio. € sind ebenfalls fixiert.

Der Gesamtdarlehensbestand der Genossenschaft verteilt sich auf insgesamt 8 Banken und Versicherungen. Bei Kreditneuaufnahmen oder Prolongationen verhindert unser aktives Darlehensmanagement eine Clusterbildung.

Beim aktuell niedrigen Zinsniveau werden mit den Banken lange Zinsbindungszeiträume oder die Volltilgung der Darlehen vereinbart. Zur Vermeidung von Auslaufspitzen wurden auch 10jährige Zinsbindungen beigemischt. Der Auslauf von Darlehen bzw. Zinsbindungszeiträumen wird fortlaufend überwacht.

Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

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

	31.12.2014	31.12.2013
Vorstand	2	2
Angestellte inkl. Aushilfen	60	58
Auszubildende	3	4
Hauswarte	63	63
Regiehandwerker	3	3
Reinigungskräfte	0	1
	131	131

Die Löhne und Gehälter der Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer erhöhten sich ab dem 01.01.2014 aufgrund des geltenden Tarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft um 2,4 %. Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft für die berufliche Ausbildung zum „Immobilienkaufmann / Immobilienkauffrau“ drei Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt.

Die Genossenschaft verfügt über einen qualifizierten und erfahrenen Mitarbeiterbestand. Um die Qualität der Arbeit weiter zu fördern, haben die Mitarbeiter an inner- und außerbe-



trieblichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen. Hierfür wurden in 2014 insgesamt 21,9 T€ aufgewendet.

Umweltschutz

Die Genossenschaft unternimmt fortlaufend große Anstrengungen, um mit energetischen Sanierungen den Primärenergiebedarf der eigenen Wohngebäude nachhaltig zu verringern. Unter Beachtung des Denkmalschutzes werden Fassaden gedämmt, neue wärmeisolierte Fenster eingebaut sowie Kellerdecken gedämmt. Die Dachböden bzw. obersten Geschossdecken sind bereits vollständig gedämmt. Vorhandene Heizungsanlagen werden optimiert, neue errichtete Heizungsanlagen nach Möglichkeit mit BHKW-Unterstützung konzipiert. Die Genossenschaft konzentriert sich ebenfalls darauf, die noch vorhandenen Gasetagenheizungen durch moderne, verbrauchsoptimierte Zentralheizungsanlagen zu versehen bzw. die Objekte an die Fernwärme anzuschließen. Die 32 neuen Wohnungen in Berlin-Spandau sollen mit Erdwärme unter Zuschaltung einer Gasbrennwerttherme beheizt werden. Die 121 Neubauwohnungen in Berlin-Adlershof werden an das effiziente und umweltbewusste Fernwärmenetz der Blockheizkraftwerks-, Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin (BTB) angeschlossen.

Mit der Berliner Energieagentur GmbH (BEA) besteht eine aktive Kooperation. Die Genossenschaft hat an die BEA Dachflächen mit einer Größe von insgesamt 18.735 m² zur Errichtung von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)

vermietet. An verschiedenen Standorten in Berlin-Spandau und Berlin-Reinickendorf wird den Nutzern der „Charlotte“ durch die BEA der vergünstigte „Kiezstrom“ angeboten. Damit profitieren die Mitglieder nicht nur beim Allgemeinstrom (Aufzug, Treppenhauslicht usw.) sondern auch in ihrer privaten Wohnung vom günstigen und sauberen Strom. Mit der Vermietung der Dachflächen trägt die Charlottenburger Baugenossenschaft eG zur umweltfreundlichen und klimaneutralen Stromerzeugung bei.

Ein weiterer Umweltaspekt ist das Abfallmanagement in den Wohnhausgruppen 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 den Wohnhausgruppen erfolgt eine komplette Mülltrennung. Neben Restmüllbehältern stehen Bio-, Papier- und Glascontainer zur Verfügung. Durch das aktive Abfallmanagement ist bereits jetzt spürbar, dass unsere Wohnungsnutzer zum überwiegenden Teil eine korrekte Mülltrennung vornehmen oder dazu übergehen. Somit kann jeder Wohnungsnutzer direkt die Umwelt entlasten und Betriebskosten einsparen.



Risikomanagement

Das Risikomanagement der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist darauf ausgerichtet, alle wesentlichen Risiken für das Unternehmen frühzeitig zu erkennen, um im Falle einer negativen Entwicklung gegensteuern zu können. Finanz- und Erfolgspläne, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Ertrags- und Liquiditätslage werden vorausschauend über einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt. Die tatsächlichen Ist-Werte werden mit den Prognosen abgeglichen und Abweichungsanalysen erstellt.

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

Ein wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse der Risiken aus der Finanzierungstätigkeit. Erläuterungen hierzu wurden bereits unter dem Punkt „Finanzierungs- und Besicherungsmanagement“ gegeben. Vor dem Abschluss von Darlehensverträgen oder vor Investitionsentscheidungen werden sogenannte Szenarienrechnungen erstellt, welche die zukünftigen Auswirkungen widerspiegeln. In diesem Zusammenhang wird auch regelmäßig der Anteil der Zinsaufwendungen und des Kapitaldienstes an der Nettokaltmiete analysiert. Intern gesetzte Grenzwerte werden beachtet.



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:

	2014		2013		Veränderung
	€	%	€	%	€
Aktiva					
Langfristiger Bereich:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	156.525.053,26	94,1	144.739.855,05	91,7	11.785.198,21
Geldbeschaffungskosten	42.810,00	0,0	62.233,00	0,0	-19.423,00
	156.567.863,26	94,1	144.802.088,05	91,7	11.765.775,21
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	465.759,71	0,3	458.739,06	0,3	7.020,65
Flüssige Mittel	9.271.638,77	5,6	12.649.017,85	8,0	-3.377.379,08
Rechnungsabgrenzungsposten	1.596,67	0,0	4.561,86	0,0	-2.965,19
	9.738.995,15	5,9	13.112.318,77	8,3	-3.373.323,62
Bilanzvolumen	166.306.858,41	100,0	157.914.406,82	100,0	8.392.451,59
Passiva					
Langfristiger Bereich:					
Eigenkapital	49.423.837,98	29,7	45.488.616,26	28,8	3.935.221,72
Pensionsrückstellungen	4.656.843,00	2,7	4.496.860,00	2,8	159.983,00
Fremdkapital	107.584.817,65	64,8	102.182.427,34	64,8	5.402.390,31
	161.665.498,63	97,2	152.167.903,60	96,4	9.497.595,03
Mittel- und kurzfristiger Bereich:					
Rückstellungen	648.676,50	0,4	529.873,00	0,3	118.803,50
Verbindlichkeiten	3.692.894,25	2,2	4.920.826,62	3,1	-1.227.932,37
Dividendenausschüttung	299.789,03	0,2	295.803,60	0,2	3.985,43
	4.641.359,78	2,8	5.746.503,22	3,6	-1.105.143,44
Bilanzvolumen	166.306.858,41	100,0	157.914.406,82	100,0	8.392.451,59

In der Übersicht wurden die unfertigen Leistungen in Höhe von 11.353,4 T€ (Vorjahr: 11.710,5 T€) mit den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 12.008,2 T€ (Vorjahr: 11.944,5 T€) verrechnet.



Wirtschaftsbericht

Das Bilanzvolumen hat sich im Geschäftsjahr 2014 um 8.392,5 T€ auf 166.306,9 T€ (Vorjahr: 157.914,4 T€) erhöht. Die Veränderung des Bilanzvolumens wurde im Wesentlichen durch die nachfolgend aufgeführten Faktoren bestimmt:

Aufgrund von Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände im Umfang von 16.471,3 T€ (Vorjahr: 13.577,1 T€) sowie planmäßiger Abschreibungen in Höhe von 4.256,0 T€ (Vorjahr: 4.035,4 T€) und Baukostenzuschüsse von 430,1 T€ erhöhte

sich das Anlagevermögen um 11.785,2 T€ auf 156.525,1 T€ (Vorjahr: 144.739,9 T€).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Jahresergebnis, die Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage im Umfang von 3.423,5 T€ und die um 511,7 T€ höheren Geschäftsguthaben auf 49.423,8 T€ (Vorjahr: 45.488,6 T€).

Das Eigenkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2014 um insgesamt 3.935,2 T€ und setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€	Veränderung T€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.518,2	15.006,5	188,5
Gesetzliche Rücklage	1.659,1	1.659,1	0,0
Bauerneuerungsrücklage	28.329,5	24.906,0	3.423,5
Andere Ergebnismrücklagen	3.917,0	3.917,0	0,0
	49.423,8	45.488,6	3.935,2

Die Eigenkapitalquote bzw. der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen erhöhte sich zum Geschäftsjahresende 2014 von 28,8 % auf 29,7 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten veränderten sich insbesondere aufgrund von Darlehensvalutierungen in Höhe von 11.000,0 T€ sowie planmäßiger Tilgungen und KfW-Tilgungszuschüssen um 5.402,4 T€ auf 107.584,8 T€ (Vorjahr: 102.182,4 T€).

Der Vermögensaufbau der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist hinsichtlich der

Fristigkeiten von Vermögensteilen auf der einen Seite und Kapital- bzw. Finanzierungsteilen auf der anderen Seite ausgeglichen. Das langfristig in der Genossenschaft gebundene Vermögen von 156.567,9 T€ (Vorjahr: 144.802,1 T€) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital in Höhe von 161.665,5 T€ (Vorjahr: 152.167,9 T€) gedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.



Finanzlage der Genossenschaft

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

	2014 T€	2013 T€
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.723,3	3.235,2
Abschreibungen auf Anlagevermögen	4.256,0	4.035,4
Geldbeschaffungskosten	19,4	19,5
Zuschreibungen auf Anlagevermögen	0,0	-38,5
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	160,0	80,7
Veränderung der langfristigen Rentenverbindlichkeiten	-10,1	-9,8
Teilschulderlass / Tilgungszuschuss	-550,0	-634,5
Gewinn / Verlust aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,5	-1,0
Tilgungspotential	7.598,1	6.687,0
Veränderungen		
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	-4,1	49,3
Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-1.109,1	160,7
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.484,9	6.897,0
Finanzierungstätigkeit		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-4.892,6	-4.394,4
Cash Flow nach planmäßigen Tilgungen	2.705,4	2.292,6
Veränderung Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	511,7	188,5
Zunahme langfristiger Verbindlichkeiten	11.000,0	12.000,0
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-144,9	-6,9
Dividendenausschüttung	-295,8	-289,8
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	6.178,4	7.497,4
Investitionstätigkeit		
Investitionen in immat. Vermögensgegenstände u. Sachanlagen	-16.041,2	-13.577,1
Einnahmen aus Abgängen von Anlagevermögen	0,5	1,0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-16.040,7	-13.576,1
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.377,4	818,3

Der Finanzmittelbestand verringerte sich in 2014 gemäß der dargestellten Kapitalflussrechnung um 3.377,4 T€ auf 9.271,6 T€ (Vorjahr: 12.649,0 T€).



Wirtschaftsbericht

Ertragslage der Genossenschaft

Die Ertragslage der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Das Geschäftsjahr 2014 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.723.281,85 (Vorjahr: 3.235.237,45 €) abgeschlossen werden.

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014		2013		Veränderung
	€	%	€	%	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.281.261,51	98,9	36.304.139,89	96,7	977.121,62
Mietsubventionen	6.156,97	0,0	73.874,64	0,2	-67.717,67
Sonstige Erträge	756.967,54	2,0	861.849,38	2,3	-104.881,84
Bestandsveränderungen	-357.030,68	-0,9	311.037,94	0,8	-668.068,62
Gesamtleistung	37.687.355,34	100,0	37.550.901,85	100,0	136.453,49
Betriebskosten und Grundsteuer	9.990.738,20	26,5	10.362.329,49	27,6	-371.591,29
Instandhaltungsaufwand	7.750.129,87	20,6	8.808.059,46	23,5	-1.057.929,59
Andere Aufwendungen der HBW	271.128,40	0,7	264.007,20	0,7	7.121,20
Personalaufwendungen	6.026.443,84	16,0	5.912.182,23	15,7	114.261,61
Abschreibungen	4.256.043,45	11,3	4.035.395,62	10,7	220.647,83
Zinsaufwendungen	3.717.543,85	9,9	3.361.917,10	9,0	355.626,75
Übrige Aufwendungen	1.630.688,29	4,3	1.257.168,94	3,3	373.519,35
	33.642.715,90	89,3	34.001.060,04	90,5	-358.344,14
Betriebsergebnis	4.044.639,44	10,7	3.549.841,81	9,5	494.797,63
Zinsergebnis	-185.810,59		-180.850,33		-4.960,26
Ertragsabhängige Steuern	-135.547,00		-133.754,03		-1.792,97
Jahresergebnis	3.723.281,85		3.235.237,45		488.044,40



Nachtragsbericht/Prognosebericht

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ereignet.

Prognosebericht

Für den Zeitraum 2015 bis 2024 bestehen langfristige Erfolgs-, Finanz- und Wirtschaftspläne. Es werden durchweg positive Geschäftsergebnisse erwartet.

In den kommenden 5 Jahren sollen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen und den Neubau von Wohnungen insgesamt 46,1 Mio. € investiert werden. Zusätzlich sollen im gleichen Zeitraum weitere 50,4 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet werden. Durch diese umfangreichen Baumaßnahmen soll die Wohnzufriedenheit der Mitglieder sowie der Ausstattungsstandard und die Qualität der Wohnhäuser der Genossenschaft weiter erhöht werden. Großen

Wert wird auf die energetische Sanierung des Bestandes gelegt.

Der Neubau von 153 Wohnungen in Berlin-Spandau und Berlin-Adlershof soll im 4. Quartal 2015 bzw. im 2. Quartal 2016 abgeschlossen werden. Es besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein reges Interesse. Für die 32 Wohnungen in Berlin-Spandau werden aktuell Vorverträge geschlossen. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen liegt weitaus höher als das derzeitige Angebot der „Charlotte“. Für die zuvor genannten Baumaßnahmen sollen Darlehensmittel in Höhe von insgesamt 44,6 Mio. € aufgenommen werden.

Die Entwicklungen im Prognosezeitraum 2015-2019 sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt:

T€	2015	2016	2017	2018	2019
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.329,2	38.552,8	39.619,7	39.871,4	40.172,3
Instandhaltungsaufwand	10.250,0	10.400,0	11.250,0	10.000,0	8.500,0
Aktivierungsfähige Baumaßnahmen	12.865,0	1.300,0	0,0	4.900,0	4.500,0
Neubaumaßnahmen	18.015,0	4.550,0	0,0	0,0	0,0
Darlehensaufnahme	28.625,0	9.445,0	0,0	4.000,0	2.500,0
Zinsaufwand	4.187,6	4.574,2	4.490,7	4.341,5	4.288,5
Liquide Mittel (ohne Bausparguthaben)	3.866,3	6.366,9	4.821,9	4.103,4	4.111,2
Jahresüberschuss	452,3	425,0	344,9	1.906,0	3.491,9

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



Chancen- und Risikobericht

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft ist durch die bisher verfolgte Geschäftspolitik, der umfassenden energetischen Sanierungen und Modernisierungen bei moderaten Nutzungsgebühren, konkurrenzfähig. Auch die Investitionen in den Neubau, unter anderem in den für die „Charlotte“ noch unbekanntem Standort Adlershof, lassen keine wesentlichen Risiken erkennen. Die Vermietungssituation ist in allen Bereichen unproblematisch und es besteht eine rege Nachfrage von Mitgliedern und Interessenten, welche die Mitgliedschaft erwerben.

Die „Charlotte“ kommt ihrem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, nach.

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle wirtschaftlich und statistisch relevanten Kennzahlen in Form von Berichten und Soll-Ist-Vergleichen ausgewertet. Mittels einer langfristigen Wirtschaftsplanung über zehn Jahre werden Erfolgs- und Finanzpläne, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie die Ertrags- und Liquiditätslage dargestellt und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht. Alle wesentlichen Risiken für das Unternehmen sind dadurch rechtzeitig zu erkennen, um im Falle einer negativen Entwicklung mit geeigneten Mitteln gegenwirken zu können.

Die Genossenschaft kann sich aufgrund ihrer guten wirtschaftlichen Lage Fremdmittel für Modernisierungs- und Neubauvorhaben zu günstigen Konditionen sichern. Das Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Prolongationen gering gehalten. Sofern möglich, werden

zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit entsprechenden Tilgungserlässen in Anspruch genommen.

Der seit 2013 bestehende Bausparvertrag soll planmäßig für in 2020/2021 anstehende Prolongationen genutzt werden. Bei der Kreditaufnahme wird der Grundsatz der Risikostreuung beachtet; Fremdkapitalgeber sind verschiedene Kreditinstitute und Versicherungen. Erneut wurde der Genossenschaft von der Bundesbank die Notenbankfähigkeit bescheinigt.

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

Zur Überwachung sonstiger gesetzlicher Verpflichtungen, wie zum Beispiel der Verkehrssicherungspflicht und des Arbeitsschutzes, sind entsprechende Maßnahmen, teilweise EDV-gestützt, veranlasst.

Unterstützt von zwei Sozialarbeiterinnen und der Rechtsabteilung findet ein strukturiertes Forderungsmanagement statt, um Mietausfälle so gering wie möglich zu halten und fristlose Kündigungen und Wohnungsräumungen zu verhindern.

Zum Thema Mietpreisbremse wird aktuell analysiert, ob und in welchem Umfang sich die neuen gesetzlichen Regelungen auf die Miet-



preisgestaltung der Charlottenburger Baugenossenschaft eG auswirken werden.

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

Berlin-Charlottenburg, 27.04.2015

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

DER VORSTAND



Orlob



Bohleber



PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

1. der mit Ablauf des C
ausgeschiedenen M
2. der verbleibenden
3. aus gekündigten
rückständige für
auf Geschäftsban
(Vorgehen)

31.479,00

29.687,67

4.712,00

0,00

1.140,00

1.140,00

II. Einlagenrückstellungen

III. Rückstellungen

VERGLEICHENDE ABWÄRTS ROLLE

VERGLEICHENDE ABWÄRTS ROLLE

VERGLEICHENDE ABWÄRTS ROLLE

CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT EG

532

Geschäftsjahres
Mitglieder

Jahresabschluss 2014

Mitglieder

Geschäftsanteilen

ige Einzahlungen
teile

8.143,00
(290,00)

...

...

...

Bilanz

AKTIVA	31.12.2014		31.12.2013
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		66.758,00	89.169,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.181.343,52		133.219.205,13
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	32.356,00		48.534,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.844.901,66
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.453,00		6.071,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.060,00		174.062,00
6. Anlagen im Bau	15.747.370,68		8.316.328,84
7. Bauvorbereitungskosten	300.926,15		1.024.797,51
8. Geleistete Anzahlungen	16.785,91	156.458.295,26	16.785,91
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		11.353.437,63	11.710.468,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	259.320,04		245.492,38
2. Sonstige Vermögensgegenstände	206.439,67	465.759,71	213.246,68
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	8.191.070,10		12.171.303,75
2. Bausparguthaben	1.080.568,67	9.271.638,77	477.714,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	42.810,00		62.233,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.596,67	44.406,67	4.561,86
Bilanzsumme		177.660.296,04	169.624.875,13

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

		31.12.2014	31.12.2013
		€	€
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		410.410,00	532.840,00
2. der verbleibenden Mitglieder		15.518.120,46	15.006.391,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.310,00	6.160,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr)	7.040,00 (8.143,00)		

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage		1.659.142,15	1.659.142,15
2. Bauerneuerungsrücklage		28.329.534,07	24.906.041,25
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt (Vorjahr)	3.423.492,82 (2.939.433,85)		
3. Andere Ergebnisrücklagen		3.917.041,30	3.917.041,30

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss		3.723.281,85	3.235.237,45
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-3.423.492,82	-2.939.433,85
Eigenkapital insgesamt		50.136.347,01	46.323.419,86

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen		4.656.843,00	4.496.860,00
2. Steuerrückstellungen		172.776,50	155.073,00
3. Sonstige Rückstellungen		475.900,00	374.800,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		93.839.760,07	87.462.708,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		13.563.730,92	15.165.068,12
3. Erhaltene Anzahlungen		12.008.241,27	11.944.461,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		243.768,15	446.684,15
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.303.025,07	3.002.681,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten		259.904,05	253.118,62
davon aus Steuern (Vorjahr)	1.149,33 (852,00)		

Bilanzsumme		177.660.296,04	169.624.875,13
-------------	--	----------------	----------------

Gewinn- und Verlustrechnung

	2014 €	2013 €	Veränderung €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.287.418,48	36.378.014,53	909.403,95
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-357.030,68	311.037,94	-668.068,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	756.967,54	861.849,38	-104.881,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.682.229,04	18.106.713,34	-1.424.484,30
5. Rohergebnis	21.005.126,30	19.444.188,51	1.560.937,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.656.746,27	4.686.770,04	-30.023,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.369.697,57	1.225.412,19	144.285,38
davon für Altersversorgung (Vorjahr)	455.408,97 (369.298,80)		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.256.043,45	4.035.395,62	220.647,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.620.209,54	1.256.694,94	363.514,60
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.988,41	36.891,35	-12.902,94
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	405,79 (305,22)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.927.342,85	3.579.658,78	347.684,07
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen (Vorjahr)	209.799,00 (217.741,68)		
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.199.075,03	4.697.148,29	501.926,74
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	135.547,00	133.754,03	1.792,97
13. Sonstige Steuern	1.340.246,18	1.328.156,81	12.089,37
14. Jahresüberschuss	3.723.281,85	3.235.237,45	488.044,40
15. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-3.423.492,82	-2.939.433,85	-484.058,97
Bilanzgewinn	299.789,03	295.803,60	3.985,43



Anhang zum Jahresabschluss 2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, 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 vom 22. September 1970, zuletzt geändert am 25. Mai 2009. Die Wertansätze der Bilanz vom 31.12.2013 wurden unverändert übernommen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Es wurden keine Änderungen bei den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

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 planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer der **Wohnbauten** wurde auf 50 Jahre festgelegt. Die Abschreibung von

nachträglichen Herstellungskosten für Wohngebäude erfolgt durch die Nachaktivierung ebenfalls mit 2 % jährlich. Die **Geschäftsbauten** werden über 25 Jahre; Fahrradhäuser, Wege und Außenanlagen werden je nach betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer über 10-20 Jahre abgeschrieben.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** sowie den **Technischen Anlagen und Maschinen** erfolgt die lineare Abschreibung über 5 Jahre. Seit dem 01.01.2012 werden wieder geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert bis 410,00 € gesondert erfasst und vollständig abgeschrieben.

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

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

Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Kreditverträge abgeschrieben.

Für die Bewertung der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck ein versicherungsmathematisches Gutachten nach der Projected Unit Credit Method unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen erstellt. Der Berechnung



Anhang zum Jahresabschluss 2014

wurde zum 31.12.2014 pauschal ein durchschnittlicher Marktzinssatz laut Bundesbank von 4,53 % 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.

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. Ferner wurden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

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 2014 sind im Anlagenspiegel (siehe Anlage) dargestellt.

Die **unfertigen Leistungen** umfassen mit 11.353,4 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

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

Die **Steuerrückstellungen** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2014 auf Grundlage der auszuschüttenden Dividende und der damit verbundenen Steuerbelastung auf 172,8 T€.

Sonstige Rückstellungen in Höhe von 475.900,00 € setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellung für Prüfungskosten und Veröffentlichung	60.000,00 €
Rückstellung für Beiträge Berufsgenossenschaft	39.000,00 €
Rückstellung für Betriebskosten	104.400,00 €
Rückstellung für Personalkosten	222.000,00 €
Rückstellung für Bauinstandhaltung	25.500,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	8.000,00 €
Rückstellung für Archivierungskosten	17.000,00 €

Gesamt 475.900,00 €



Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten, einschließlich deren Sicherheiten, wird auf den Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage) verwiesen.

D. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 757,0 T€ beinhalten zwei KfW-Tilgungszuschüsse von 550,0 T€.

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederentwicklung

Stand am 01.01.2014	11.340
Zugänge	773
Abgänge	360
durch Kündigung	206
durch Tod	90
durch Tod mit Erbübernahme	28
durch Übertragung	21
durch Ausschluss	15
Stand am 31.12.2014	11.753

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2014 um 511,7 T€ auf 15.518,1 T€ erhöht.

2. Mitarbeiter der Genossenschaft

In 2014 waren neben den Vorständen wie auch im Vorjahr durchschnittlich 129 Mitarbeiter beschäftigt. Die Zahl der Mitarbeiter untergliedert sich wie folgt:

	2014	2013
Angestellte inkl. Aushilfen	60	58
Auszubildende	3	4
Werkstudenten	0	0
Hauswarte	63	63
Regiehandwerker	3	3
Reinigungskräfte	0	1
Gesamt	129	129

3. Mitglieder des Vorstandes

- Rudolf Orlob
- Gabriele Bohleber



Anhang zum Jahresabschluss 2014

4. Mitglieder des Aufsichtsrates

	Beruf	Aufsichtsrat seit	Funktion
Dr. Astrid Baar	Fachärztin für Chirurgie und Sozialmedizin / Ärztliche Gutachterin	2012	Schriftführerin
Hans-Peter Brüggem	Dipl.-Kaufmann	1998	
Thomas Eichhorn	Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung	2005	
Martin Ernst	Volljurist	1998	
Désirée Hurt	Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	bis 11.06.2014	
Jochen Liedtke	Freiberuflicher Journalist	2013	
Peter Lobanow	Rechtsanwalt	2010	Vorsitzender
Michaela Lüdtker	Wohnungskauffrau / B.A. Immobilien- und Facility Management (FH)	2011	stellv. Vorsitzender
Klaus-Dieter Müller	Dipl.-Ing. für Hochbau	2002	
Britta Schmigotzki	Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung	2007	
Herbert Zander	Realschulkonrektor i. R.	1995	

36 |

5. Zuständiger Prüfungsverband

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Anlagen:

Forderungsspiegel
Verbindlichkeitspiegel
Anlagenspiegel

Berlin-Charlottenburg, 29.04.2014

Charlottenburger Baugenossenschaft eG
DER VORSTAND



Orlob



Bohleber



Forderungs- und Verbindlichkeitspiegel per 31.12.2014

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	259.320,04 (245.492,38)	218.391,61 (206.936,39)	21.462,53 (16.996,99)	19.465,90 (21.559,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	206.439,67 (213.246,68)	206.439,67 (213.246,68)		
Gesamtbetrag	465.759,71 (458.739,06)	424.831,28 (420.183,07)	21.462,53 (16.996,99)	19.465,90 (21.559,00)

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

| 37

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von				Art der gesichert Sicherung €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kredit- instituten	93.839.760,07 (87.462.708,70)	3.767.650,04 (4.641.800,21)	15.621.230,46 (14.769.803,99)	74.450.879,57 (68.051.104,50)	93.839.760,07 (87.462.708,70)	GPR*
gegenüber anderen Kreditgebern	13.563.730,92 (15.165.068,12)	1.502.195,92 (1.454.104,59)	3.442.351,64 (4.210.742,28)	8.619.183,36 (9.500.221,25)	13.562.118,62 (15.161.843,35)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	12.008.241,27 (11.944.461,31)	12.008.241,27 (11.944.461,31)				
aus Vermietung	243.768,15 (446.684,15)	243.768,15 (446.684,15)				
aus Lieferungen und Leistungen	2.303.025,07 (3.002.681,37)	2.025.531,33 (2.747.383,81)	277.493,74 (255.297,56)			
sonstige Verbindlichkeiten	259.904,05 (253.118,62)	33.682,77 (21.891,36)		226.221,28 (231.227,26)		
Gesamt	122.218.429,53 (118.274.722,27)	19.581.069,48 (21.256.325,43)	19.341.075,84 (19.235.843,83)	83.296.284,21 (77.782.553,01)	107.401.878,69 (102.624.552,05)	

*GPR = Grundpfandrechte

Vorjahreszahlen in Klammern



Anhang zum Jahresabschluss 2014

Anlagenspiegel 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2014
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	374.496,96	7.477,34	11.363,77	0,00	370.610,53
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	238.618.156,69	1.014.839,74	158.284,89	10.246.589,12	249.721.300,66
Grundstücke mit Geschäftsbauten	370.188,16	0,00	0,00	0,00	370.188,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.844.901,66	0,00	0,00	-1.844.901,66	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	42.201,70	2.580,16	0,00	0,00	44.781,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	880.814,10	64.254,48	50.083,36	0,00	894.985,22
Anlagen im Bau	8.316.328,84	15.081.261,19	273.329,40	-7.376.889,95	15.747.370,68
Bauvorbereitungskosten	1.024.797,51	300.926,15	0,00	-1.024.797,51	300.926,15
Geleistete Anzahlungen	16.785,91	0,00	0,00	0,00	16.785,91
Sachanlagen insgesamt	251.114.174,57	16.463.861,72	481.697,65	0,00	267.096.338,64
Anlagevermögen insgesamt	251.488.671,53	16.471.339,06	493.061,42	0,00	267.466.949,17



01.01.2014	Abschreibungen			Buchwerte	
	Zugänge	Abgänge	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
€	€	€	€	€	€
285.327,96	29.888,34	11.363,77	303.852,53	66.758,00	89.169,00
105.398.951,56	4.142.522,47	1.516,89	109.539.957,14	140.181.343,52	133.219.205,13
321.654,16	16.178,00	0,00	337.832,16	32.356,00	48.534,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.844.901,66
36.130,70	2.198,16	0,00	38.328,86	6.453,00	6.071,00
706.752,10	65.256,48	50.083,36	721.925,22	173.060,00	174.062,00
0,00	0,00	0,00	0,00	15.747.370,68	8.316.328,84
0,00	0,00	0,00	0,00	300.926,15	1.024.797,51
0,00	0,00	0,00	0,00	16.785,91	16.785,91
106.463.488,52	4.226.155,11	51.600,25	110.638.043,38	156.458.295,26	144.650.686,05
106.748.816,48	4.256.043,45	62.964,02	110.941.895,91	156.525.053,26	144.739.855,05



Spandau
2.533
(32)

Reinickendorf
1.639

Siemensstadt
352

Charlottenburg
1.014

Wilmersdorf
188

Steglitz
389

Anzahl Wohnungen nach Stadtbezirken (in Klammern begonnene Neubauvorhaben).



Weißensee

396

Sonstige Informationen zum Geschäftsjahr 2014

Adlershof

(121)

Informationen zum Jahresabschluss 2014

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Zugänge in Höhe von 7,5 T€ betreffen die Erstellung der Webseite für das Bauprojekt „Charlotte am Campus“ sowie die Anschaffung von Software-Lizenzen.

Sachanlagen

Die Verteilung der Zugänge bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ in Höhe von 1.014,8 T€ ist auf Seite 15 „Übersicht der Bauaktivitäten im Bestand“ ersichtlich.

Die Umbuchungszugänge in Höhe von insgesamt 10.246,6 T€ resultieren aus der Sanierungsmaßnahme, der Dachaufstockung und der Neugestaltung der Außenanlagen in der Wohnhausgruppe (WHG) 160 sowie der Errichtung von Fahrradhäusern in der WHG 150.

Bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten“ handelte es sich um die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke in Adlershof und Spandau. Aufgrund des Baubeginns erfolgte hier die Umbuchung in Höhe von 1.844,9 T€ in die Position „Anlagen im Bau“.

Der Zugang bei den „Technischen Anlagen und Maschinen“ in Höhe von 2,6 T€ betrifft eine Waschmaschine.

Der Zugang bei der „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ in Höhe von 64,2 T€ betreffen:

Anschaffung	T€
Kinderwagenboxen	7,8
2 PKW für Regiehandwerker und „CharlotteSozial“	28,3
Drucker, Terminal-Clients, PCs, Telefon, Mikrofonanlage	9,9
Büromöbel	6,9
Kehr- und Schneemaschinen	1,9
Sonstige Geräte	2,2
Geringwertige Wirtschaftsgüter	7,2
	64,2

Die Zusammensetzung der „Anlagen im Bau“ und der „Bauvorbereitungskosten“ ist auf Seite 15 ersichtlich.

Umlaufvermögen

Andere Vorräte

In den „Unfertigen Leistungen“ werden mit 11.353,4 T€ umlagefähige Betriebskosten ausgewiesen, die in 2015 abgerechnet werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die „Forderungen aus Vermietung“ in Höhe von insgesamt 259,3 T€ enthalten rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen. Hier sind ebenfalls Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erfasst, die erst 2015 verrechnet wurden. Eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 8,0 T€ ist hier bereits berücksichtigt.



Unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden u.a. Forderungen aus Betriebskosten mit 155,8 T€, Forderungen an das Finanzamt mit 16,5 T€ und Forderungen aus Versicherungsschäden mit 24,2 T€ ausgewiesen.

Flüssige Mittel

Die „Flüssigen Mittel“ beinhalten Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 8.191,1 T€ sowie Bausparguthaben im Umfang von 1.080,6 T€.

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

In den „Anderen Rechnungsabgrenzungsposten“ werden sonstige Zahlungen ausgewiesen, die in 2014 für 2015 getätigt wurden.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 511,7 T€ auf 15.518,1 T€ erhöht.

Der „Bauerneuerungsrücklage“ wurden gemäß des gemeinsamen Beschlusses von Aufsichtsrat und Vorstand 3.423,5 T€ zugeführt.

Rückstellungen

Für laufende Pensionszahlungen im Geschäftsjahr 2014 wurden 326,3 T€ verbraucht. Zum 31.12.2014 wurden aufgrund der Neubewertung der Pensionsrückstellung 486,3 T€ zugeführt. Gemäß versicherungsmathematischem

Gutachten wurden die „Pensionsrückstellungen“ mit einem Rechnungszinssatz von 4,53 % abgezinst. Demnach untergliedert sich die Zuführung in 209,8 T€ Zinsanteil und 276,5 T€ Personalaufwand.

Die Zusammensetzung der „Sonstigen Rückstellungen“ ist im Anhang dargestellt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern veränderten sich aufgrund einer Darlehensvaluierung in Höhe von 11.000,0 T€ sowie planmäßiger Tilgungen und einem KfW-Tilgungszuschuss auf 107.403,5 T€.

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

Die „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ in Höhe von 243,8 T€ enthalten vorausbezahlte Mieten, Gebühren und Umlagen sowie Hinterlegungen für Schönheitsreparaturen. In dieser Position sind ebenfalls Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erfasst, die erst in 2015 verrechnet werden.



Informationen zum Jahresabschluss 2014

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

	T€
Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen	1.752,5
Verbindlichkeiten aus Betriebskosten	139,8
Garantie- und Sicherheitseinbehalte	363,0
Verbindlichkeiten aus Verwaltungskosten	47,7

Unter den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ sind unter anderem mit 226,2 T€ Verbindlichkeiten aus Wohnungsbauprämien ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

folgt zusammen:

44 |

Die „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ in Höhe von insgesamt 37.287,4 T€ gliedern sich in Sollmieten (Wohnungen, Gewerbe, sonstige Einheiten) und Einnahmen aus Sondereinrichtungen (Gästewohnungen) in Höhe von 26.005,4 T€, Aufwendungs- und Zinszuschüssen in Höhe von 6,2 T€ und Erlösschmälerungen in Höhe von 353,4 T€. Die Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten betragen 11.629,2 T€.

- Auflösung von Rückstellungen (26,7 T€),
- Eintrittsgelder (58,1 T€),
- Zahlungen auf abgeschriebene Forderungen (17,7 T€),
- KfW-Tilgungszuschüsse (634,5 T€),
- Entschädigungen für Versicherungen (634,5 T€),
- Auflösung von Rentenverbindlichkeiten (10,1 T€) und
- diverse sonstige Erträge (67,5 T€).

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ in Höhe von 757,0 T€ setzen sich im Wesentlichen wie

In den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ sind enthalten:

	T€
Betriebskosten	8.661,0
Instandhaltungskosten	7.750,1
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	271,1
	16.682,2



In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind u. a. enthalten:

- Abschreibungen auf Mietforderungen (35,8 T€),
- Kosten für die elektronische Datenverarbeitung (343,3 T€),
- Kosten für Porto, Telefon, Büromaterial, Drucksachen (134,8 T€),
- Reise-, Fahrt- und Autobetriebskosten (43,3 T€),
- Kosten für Werbung und Repräsentation (108,5 T€),
- Kosten für Personalgestellung und Zeitarbeit (65,6 T€),
- Prüfungs- und Beratungskosten (70,3 T€),
- Notar-, Grundbuch-, Gerichts- und Anwaltskosten (87,7 T€),
- Raumkosten und Versicherungen (193,7 T€),
- Mitgliedsbeiträge (44,9 T€),
- Weiterbildungen (21,9 T€) sowie
- Kosten der Vertreter und Vertreterversammlung (4,7 T€).

Die „Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge“ enthalten Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten (23,5 T€) sowie sonstige Zinsen (0,5 T€).

In der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ sind mit 3.663,2 T€ Zinsen für die langfristige Finanzierung des Hausbesitzes, 54,3 T€ für sonstige Zinsaufwendungen und Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten sowie 209,8 T€ als Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten.

Bei den „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ handelt es sich um Körperschaftsteuer (128,5 T€) und Solidaritätszuschlag (7,1 T€).

Die Position „Sonstige Steuern“ enthält umlegbare und nicht umlegbare Grundsteuern (1.329,8 T€), Steuerzahlungen für frühere Jahre (9,6 T€) sowie Kfz-Steuern (0,9 T€).



Genossenschaftsarbeit

Vertreterversammlung

In Vorbereitung auf die Vertreterversammlung 2014 trafen sich VertreterInnen, Aufsichtsrat und Vorstand zu Vorgesprächen am 14. und 27.05.2014, in denen auch bezirkliche Belange besprochen werden konnten.

Mit 54 (74 %) anwesenden Vertreter/innen fand am 11.06.2014 die Vertreterversammlung statt. Entsprechend der satzungsgemäßen Zuständigkeiten wurden der Jahresabschluss 2013 festgestellt und Aufsichtsrat und Vorstand entlastet. Die Ausschüttung einer Dividende wurde – dem Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand folgend – in Höhe von 2,0 % auf die am Beginn des Geschäftsjahres 2013 eingezahlten Geschäftsguthaben beschlossen.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat hatten sich alle drei turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder

- Frau Désirée Hurt und die Herren
- Hans-Peter Brüggem und
- Klaus-Dieter Müller

zur Wiederwahl gestellt. Durch den am 28.02.2013 gefällten Beschluss der Vertreterversammlung, den Aufsichtsrat stufenweise von zwölf auf neun Mitglieder zu reduzieren, waren nur zwei Aufsichtsratsmitglieder zu wählen. Von der Vertreterversammlung wiedergewählt wurden Herr Hans-Peter Brüggem und Klaus-Dieter Müller.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat konstituierte sich im Anschluss an die Vertreterversammlung neu und wählte Herrn Peter Lobanow zum Vorsitzenden und Frau Michaela Lüdtker zu seiner Stellvertreterin.

Neben diversen Baustellenbesuchen, einer Baurundfahrt und einer zweitägigen Klausurtagung kamen Aufsichtsrat und Vorstand in neun Sitzungen zusammen, in denen der Aufsichtsrat seinen Pflichten nachkam, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Mitglieder

In 2014 werden neu aufgenommene Mitglieder zu zwei „Willkommensveranstaltungen“ eingeladen, in denen der Vorstand über die Angebote der Genossenschaft – auch über das Wohnen hinaus – informierte.



Hoffest 2014, Berlin-Steglitz



Soziale und kulturelle Angebote

Die Genossenschaft bietet mit zwei Sozialarbeiterinnen und einer weiteren Mitarbeiterin mit CharlotteSozial Dienstleistungen an, die von den Mitgliedern gern in Anspruch genommen werden. Dabei ist nicht nur die Beratung bei Mietschulden von großer Bedeutung, sondern unter anderem auch die Hilfestellung bei alters- oder gesundheitsbedingten Wohnraumanpassungen. Für von umfangreichen Modernisierungen betroffene Mitglieder kümmern sich die Damen um Umsetz- und Tageswohnungen oder Betreuung.

Bei den Veranstaltungen und Freizeitangeboten in den sechs CharlotteTreffs und den zahlreichen Hof- und Sommerfesten werden sie durch viele ehrenamtliche Mitglieder unterstützt, die Ihre Freizeit zum Wohle der Nachbarschaft einbringen.

Ergänzt werden die Angebote mit Ausflügen, Konzert- und Theaterbesuchen, Schifffahrten und ähnlichem durch den gemeinnützigen Verein CharlotteAktiv mit seinen ebenfalls ehrenamtlichen Helfern.

Die Genossenschaft stellt ihren Mitgliedern sechs Gästewohnungen zur Verfügung, für die aufgrund der Zweckentfremdungsverbotverordnung eine zunächst zeitlich begrenzte Bewilligung bei den zuständigen Bezirksämtern eingeholt werden musste.

Eine regelmäßige Information aller Mitglieder über aktuelle Themen rund um die Genossen-

schaft erfolgt durch die drei bis vier Mal im Jahr erscheinende Zeitung CharlotteInfo und die Internetseite www.charlotte-bau.de, die zusätzlich über einen Passwort geschützten Bereich verfügt.



„CHARLOTTEINFO“



Gästewohnung im Engelmannweg 75



Liste der Wohnanlagen

Spandau-Hakenfelde

WHG 10

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

WHG 20

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

WHG 30

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

WHG 40

Hohenzollernring 98, 98a, b, 99

WHG 50

Hohenzollernring 96, 97, 97a, b

WHG 60

Hohenzollernring 98c-e
Wegscheider Str. 12, 13

WHG 70

Hohenzollernring 97c-e
Wegscheider Str. 14, 15

WHG 80

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

WHG 90

Wansdorfer Platz 4, 5
Wansdorfer Steig 12-15

WHG 100

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

WHG 110

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

WHG 120

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

WHG 130

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

WHG 140

Reußstr. 19, 21
Schwendyweg 1-9 unger., 6-24 ger.

WHG 150

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

WHG 160

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

WHG 170

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

WHG 181

Cautiusstr. 38, 40
Michelstadter Weg 47
Schwendyweg 48

WHG 183

Cautiusstr. 42, 44
Michelstadter Weg 49, 50

WHG 190

Schwendyweg 15-27 unger.

WHG 191

Cautiusstr. 36
Schwendyweg 31-47 unger.

WHG 192

Kornburger Weg 38

WHG 201

Cautiusstr. 47
Michelstadter Weg 54-60 ger.

WHG 202

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

WHG 204

Streitstr. 60

Spandau-Falkenhagener Feld

WHG 205

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

Siemensstadt

WHG 210

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

WHG 220

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

Charlottenburg-Nord

WHG 231

Halemweg 35-41 unger.

WHG 232

Halemweg 43

WHG 233

Heckerdamm 265-267c unger.

WHG 240

Halemweg 27-33 unger.
Toeplerstr. 2



Charlottenburg

WHG 301
Eosanderstr. 4

WHG 302
Brauhausstr. 4, 4a

WHG 310
Crusiusstr. 2-14 ger.
Kollatzstr. 2-18 ger., 3, 5, 11, 19-22
Lerschpfad 8-16 ger.

WHG 330
Fredericiastr. 23-26
Königin-Elisabeth-Str. 5
Meerscheidtstr. 12

WHG 340
Dresselstr. 1
Riehlstr. 4-6a

WHG 341
Kaiserdamm 97

WHG 350
Kohlrauschstr. 1, 5, 9, 9a, 11,
11a, b, 13

WHG 360
Kohlrauschstr. 7

WHG 370
Haubachstr. 41, 43

Wilmerdorf

WHG 400
Binger Str. 10-15
Homburger Str. 50, 52
Nauheimer Str. 41, 41a
Schlangenbader Str. 85-92

Steglitz

WHG 410
Bergstr. 17-28
Filandastr. 13, 14, 15
Lauenburger Str. 48-56 ger.
Lessingstr. 1, 1a, 2, 9-13
Wuthenowstr. 10-14

Reinickendorf

WHG 510
General-Barby-Str. 2-24 ger.
Scharnweberstr. 47, 49
Zobeltitzstr. 49

WHG 520
Auguste-Viktoria-Allee 72
General-Barby-Str. 28-52 ger.

WHG 530
Scharnweberstr. 44-48a

WHG 540
Engelmannweg 74-86
Zobeltitzstr. 45

WHG 550
Am Doggelhof 1, 2
Engelmannweg 1-11
Zobeltitzstr. 43

WHG 560
Auguste-Viktoria-Allee 73, 74, 75
Engelmannweg 63-73
Zobeltitzstr. 44

WHG 570
Engelmannweg 12-22
Zobeltitzstr. 42

WHG 580
Auguste-Viktoria-Allee 76, 77
Engelmannweg 22a

WHG 590
Auguste-Viktoria-Allee 22, 23, 25, 26
Engelmannweg 26, 27, 59-62
General-Barby-Str. 54-62 ger.

WHG 600
Engelmannweg 28-31
General-Barby-Str. 64-72 ger.
Meller Bogen 17, 19

WHG 610
General-Barby-Str. 74-78b ger.
Meller Bogen 32

WHG 620
Am Doggelhof 3, 4, 6, 8, 10
Scharnweberstr. 41, 42, 43
Zobeltitzstr. 38-40c, 40g, 41, 41a-c

WHG 630
Zobeltitzstr. 40d- f

WHG 640
Auguste-Viktoria-Allee 79, 80

Weißensee

WHG 701
Gounodstr. 87-95 unger.
Lindenallee 49-52
Meyerbeerstr. 102, 104
Mutziger Str. 1-4a

WHG 702
Benfelder Str. 1-4
Gounodstr. 99-103 unger.
Meyerbeerstr. 110, 112, 114
Mutziger Str. 5-8

WHG 703
Benfelder Str. 5-8
Gounodstr. 107, 109
Meyerbeerstr. 120, 122

WHG 704
Falkenberger Str. 2, 3, 4
Gartenstr. 19-21a



Liste der gewählten VertreterInnen nach Wahlbezirken

Wahlbezirk 71

VertreterInnen Wohnbezirk Spandau

Lfd.-Nr.	Name	Vorname	PLZ	Straße	Mitgl.-Nr.
01	Hehlke	Wolfgang	13587	Schwendyweg 48	20061
02	Rau	Jasmin Nikola	13587	Michelstadter Weg 24	46228
03	Kaczmarek **	Gerd	13587	Wansdorfer Steig 2	43957
04	Richter	Ingrid	13587	Grafenwalder Weg 4	28619
05	Wendrich	Hannelore	13587	Cautiusstraße 48	23707
06	Mutz	Marno	13587	Wansdorfer Steig 9	36764
07	Idell	Frank	13587	Cautiusstraße 44	45609
08	Witte	Caren	13585	Hohenzollernring 97	30311
09	Meyer	Rosel	13585	Hohenzollernring 101	31410
10	Schiwek	Andreas	13587	Michelstadter Weg 71b	30262
11	Heyfelder-Wenzel	Delia	13587	Streitstraße 50	46611
12	Schönrock	Henry	13587	Schwendyweg 41	40309
13	Winger	Renate	13583	Freudenberger Weg 3a	45374
14	Husch *	Andreas	13585	Hohenzollernring 98a	46195
15	Kuhle	Jörg	13587	Grafenwalder Weg 4	24323
16	Haake	Angelika	13587	Grafenwalder Weg 3	27378
17	Breitkreuz	Heinz	13587	Wegscheider Straße 23	26473
18	Becker	Michael	13587	Grafenwalder Weg 3	42734

50 |

Wahlbezirk 72

VertreterInnen Wohnbezirk Siemensstadt/Charlottenburg-Nord

Lfd.-Nr.	Name	Vorname	PLZ	Straße	Mitgl.-Nr.
01	Schmidt **	Thomas	13629	Wattstraße 14a	31885
02	Wüst *	Joachim	13629	Quellweg 24	44736
03	Bockelmann	Helmut	13587	Michelstadter Weg 65c	22804
04	Bolz	Malu	13627	Heckerdamm 267c	42969



Wahlbezirk 73

VertreterInnen Wohnbezirk Steglitz/Wilmersdorf

Lfd.-Nr.	Name	Vorname	PLZ	Straße	Mitgl.-Nr.
01	Draesel **	Verena	12169	Lauenburger Straße 52	33716
02	Richter *	Kerstin	14197	Binger Straße 11a	33274
03	Trentsch	Ingeborg	12169	Bergstraße 27	44130
04	Drechsler	Ingo	14197	Schlangenbader Straße 92	23043

Wahlbezirk 74

VertreterInnen Wohnbezirk Reinickendorf/Weißensee

Lfd.-Nr.	Name	Vorname	PLZ	Straße	Mitgl.-Nr.
01	Marzahn	Günter	13403	Engelmannweg 16	40208
02	Moerke	Fritz	13403	Meller Bogen 32	21813
03	Diedrich	Martina	13403	General-Barby-Str. 30	27961
04	Astrath	Dietrich	13403	General-Barby-Str. 28	21852
05	Krause	Andreas	13403	Meller Bogen 32	45177
06	Oestereich	Dieter	13403	Zobeltitzstraße 40 c	21833
07	Zehe	Ralf	13403	Engelmannweg 80	27284
08	Framke	Dieter	13403	Meller Bogen 32	45988
09	Richter *	Frank	13088	Meyerbeerstraße 120	44637
10	Kunze **	Michael	13403	Meller Bogen 32	44965
11	Apelt	Michael	13403	Auguste-Viktoria-Allee 74	37276
12	Kuchenbecker	Peter	13403	Engelmannweg 16	41862
13	Fandrich	Monika	13403	General-Barby-Str. 48	22575
14	Schuppenhauer	Peter	13403	Meller Bogen 32	25259

Wahlbezirk 75

VertreterInnen Wohnbezirk Charlottenburg

Lfd.-Nr.	Name	Vorname	PLZ	Straße	Mitgl.-Nr.
01	Vogel	Bernd Karl	14057	Riehlstraße 6	22204
02	Schulz	Christopher	14050	Fredericiastraße 23	33783
03	Koch **	Wilfried	10587	Kohlrauschstraße 9a	39263
04	Barth	Andreas	14050	Fredericiastraße 26	39269
05	Krüger	Hans-Joachim	14059	Kollatzstraße 8	22759
06	Baggett *	Barbara	13637	Halemweg 43	37347



Liste der gewählten VertreterInnen nach Wahlbezirken

Wahlbezirk 76

VertreterInnen - Mitglieder, die in keiner Genossenschaftswohnung wohnen

Lfd.-Nr.	Name	Vorname	PLZ	Straße	Mitgl.-Nr.
01	Zander	Helga	14612	Falkensee, Clara-Zetkin-Straße 72	38083
02	Eulitz	Karl-Heinz	14167	Teltower Damm 61	22068
03	Hanschmann	Axel	14197	Südwestkorso 29	40141
04	Thom	Henry	12103	Bessemerstraße 24-26	30932
05	Förtig	Thomas	12555	Eitelsdorfer Straße 23	35010
06	Hundsdörfer	Sascha	13437	Wilhelm-Gericke-Str. 6c	28683
07	Alexander	Lutz	13589	Darbystraße 23A	31219
08	Heinrich	Arno	16259	Bad Freienwalde, Voigtlandstr. 23	40718
09	Stobbe **	Michael	10825	Innsbrucker Straße 5	29413
10	Hamke	Friedrich	10623	Knesebeckstraße 18	35642
11	Babl	Reinhard	14471	Potsdam, Carl-v.-Ossietsky-Str. 2	40950
12	Dr. Schoner	Wolf-Hasso	10119	Linienstraße 54	40610
13	Dr. Troike	Wolf-Gunther	10555	Jagowstraße 16	28781
14	Alexander	Claudia	13589	Darbystraße 23A	27883
15	Goldmann	Jürgen	13403	General-Barby-Straße 24	32306
16	Nowak	Ursula	13465	Hainbuchenstraße 12a	26016
17	Kuttnik	Christa	10585	Thrasoltstraße 21	31246
18	Liemandt	Torsten	14050	Haeseler Straße 17g	33088
19	Dremel	Klaus-Wilhelm	12105	Rathausstraße 97	39859
20	Winkelmann	Ingo	14197	Schlangenbader Str. 16c	35009
21	Nowicki	Frank	13467	Gertrudstraße 15	34007
22	Pauck *	Christel	10715	Durlacher Straße 24	40313
23	Lintow	Harald	13347	Pasewalker Straße 8	44918
24	Endler	Lorena	10717	Prinzregentenstraße 97	40100
25	Gabele	Andreas	19322	Wittenberge, Perleberger Str. 52a	34388
26	Wagner	Gerhard	12203	Augustastrasse 15e	24288
27	Schölnhorn	Gero	13597	Jüdenstraße 41	33592

Stand: Juni 2014

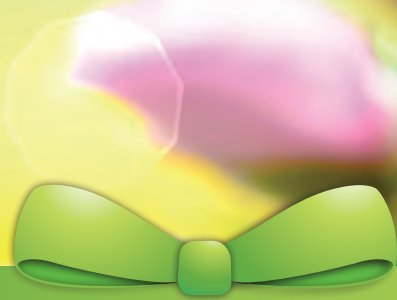
Legende

** Obmann/-frau

* stellv. Obmann/-frau



Antrag auf eine
Mitgliedschaft bei der „Charlotte“



Geschenkkurkunde

Hiermit beantrage ich,

CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT eG 

.....
Vor- und Zuname der/des Schenkenden

.....
Geburtsdatum

.....
Straße, Hausnummer

.....
PLZ und Ort

für

.....
Vor- und Zuname sowie Anschrift der/des Beschenkten

.....
Geburtsdatum

.....
Beruf/derzeitige Tätigkeit

.....
Vor- und Zuname sowie Anschrift der/des gesetzlichen Vertreters/in, wenn nicht die/der Schenkende Mitglieds-Nr.

die Mitgliedschaft bei der Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1, 14057 Berlin.

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

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

- Ich selbst bin Mitglied bei der „Charlotte“.
- Ich selbst bin nicht Mitglied bei der „Charlotte“.

.....
Mitglieds-Nr.

.....
Datum

.....
Unterschrift der/des Schenkenden

.....
Tel.-Nr. oder/und E-Mailadresse für Rückfragen



CHARLOTTENBURGER
BAUGENOSSENSCHAFT eG



Haben Sie Fragen, wir beraten Sie gern:

Charlottenburger Baugenossenschaft eG
Dresselstraße 1, 14057 Berlin

Tel.: (030) 32 00 02-0

Fax: (030) 321 41 86

mail@charlotte-bau.de

www.charlotte-bau.de



Impressum

Herausgeber:

Charlottenburger Baugenossenschaft eG
Dresselstraße 1
14057 Berlin

Tel.: (030) 32 00 02-0

Fax: (030) 321 41 86

mail@charlotte-bau.de

www.charlotte-bau.de

Druck:

Druckerei Conrad GmbH
Breitenbachstraße 34
13509 Berlin

Satz:

IhmannOppen GmbH
Kreutzerweg 3
12203 Berlin



Bildnachweise

Tina Merkau: Titelseite, Bildlaufleiste, Seite 10/11, 12, 15, 16, 17, 18, 47

Charlottenburger Baugenossenschaft eG: Seite 6/7, 9, 30/31, 46

Kathleen Rekowski, Fotolia: Seite 55





Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1 – 14057 Berlin – Tel.: (030) 32 00 02-0 – Fax: (030) 321 41 86
mail@charlotte-bau.de – www.charlotte-bau.de