



Nachhaltigkeitsbericht

2022

Mit der Einführung der Verordnung zur EU-Taxonomie in 2022 wurde ein Regelwerk zur Definition und Klassifizierung von „grünen“ oder „nachhaltigen“ Wirtschaftstätigkeiten geschaffen. Neben zahlreichen Institutionen setzen sich auch zunehmend Banken im Rahmen von Green Finance intensiv mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinander. In diesem Zusammenhang wird ab 2025 ein europäischer Nachhaltigkeitsstandard auch für die Charlottenburger Baugenossenschaft eG verpflichtend. Da die Genossenschaft in vielen Dingen Vorreiter ist, hat sie sich entschieden, bereits heute einen freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht herauszugeben, der sich an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) anlehnt. Damit begibt sich die Genossenschaft auf ein für sie neues Terrain, ihr Wirken und Handeln für kommende Generationen nachhaltig und transparent zu dokumentieren. Aus dieser Verpflichtung heraus werden Nachhaltigkeit, Energieeinsparmaßnahmen, Ressourcenschonung und soziales Engagement ausgebaut und fortgeschrieben.

An und mit dieser ersten Ausgabe wird die Charlotte wachsen, um bereits im nächsten Bericht noch intensiver und gezielter über Maßnahmen und Erreichtes berichten zu können.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre.
Berlin, im Sommer 2023



Carsten Röding



Dirk Enzesberger

Kriterien 1-10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT	6
I. Strategie	6
1. Strategische Analyse und Maßnahmen	6
2. Wesentlichkeit	7
3. Ziele	7
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	7
II. Prozessmanagement	8
5. Verantwortung	8
6. Regeln und Prozesse	8
7. Kontrolle	8
8. Anreizsysteme	9
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	9
10. Innovations- und Produktmanagement	10
Kriterien 11-20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE	12
III. Umwelt	12
11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	12
12. Ressourcenmanagement	12
13. Klimarelevante Emissionen	13
IV. Gesellschaft	16
14. Arbeitnehmerrechte	16
15. Chancengerechtigkeit	17
16. Qualifizierung	18
17. Menschenrechte	19
18. Gemeinwesen	20
19. Politische Einflussnahme	21
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	21
Impressum	22

Kriterien 1-10

Nachhaltigkeitskonzept

I. Strategie

1. Strategische Analyse und Maßnahmen

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“ So beginnt die Satzung der Charlottenburger Baugenossenschaft eG. Ihren über 15.000 Mitgliedern kann die Charlotte derzeit 6.914 Wohnungen zu günstigen Konditionen unterhalb der Durchschnittsmiete des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) anbieten. Um den vorhandenen Bestand zu erhalten und weiter auszubauen, setzt die Charlotte auf energetische Modernisierung, Neubau und Dachgeschossneubau sowie Ankauf. Damit werden die ökonomischen Rahmenbedingungen der Genossenschaft gesteckt, die nun schon seit über 115 Jahren bestehen. Um diese neben der wirtschaftlichen Basis auch sozial in die Zukunft zu führen, besitzen die Mitglieder dauerhaftes Wohnrecht. Die Charlotte nimmt aufgrund des Missverhältnisses zwischen Wohnungssuchenden und Wohnungsangebot derzeit nur eingeschränkt neue Mitglieder auf. Zur Zukunftssicherung der Genossenschaft wurde in 2022 ein zusätzliches Kontingent von 100 Neumitgliedschaften von Kindern unter 14 Jahren eingerichtet (Abb. 1).

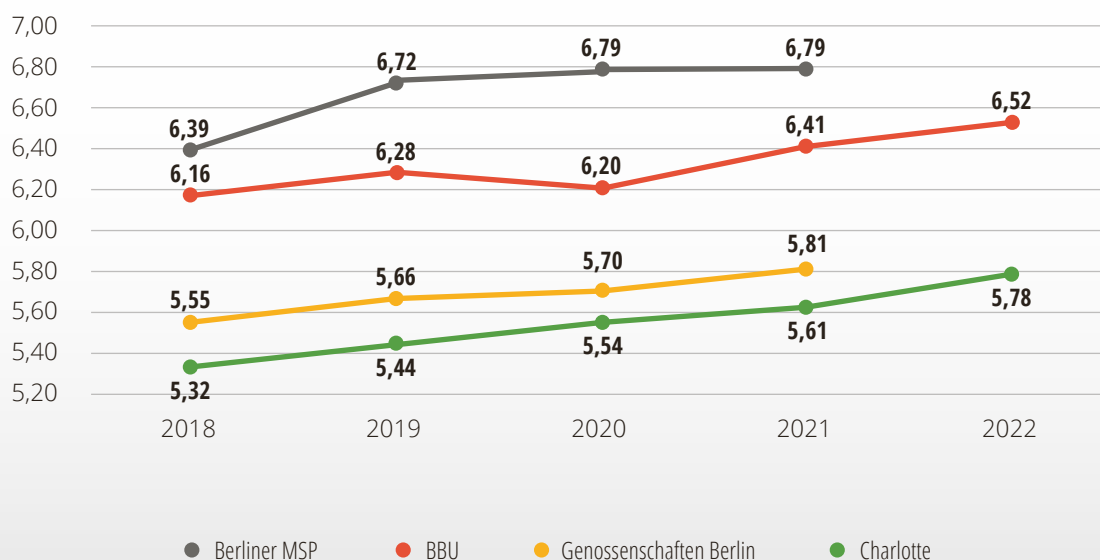
Damit die kontinuierliche Erfolgsgeschichte der Charlotte auch weiterhin fortgeschrieben werden kann, wird die ökologische Verantwortung sehr ernst genommen. Schon jetzt sind auf 156 Objekten Solar- und Photovoltaikanlagen installiert, ein Aufbau auf weiteren elf Objekten ist aktuell in Prüfung. Im vergangenen Jahr erarbeitete die Charlotte mit externer Unterstützung einen Klima- und Sanierungsfahrplan mit dem Ziel, investive Maßnahmen daraus abzuleiten, um den Gebäudebestand energetisch zu optimieren und die CO₂-Emissionen weiter zu senken.

Um den Gedanken der Nachhaltigkeit dauerhaft zu verankern, hat die Charlotte die Aufgaben, die in diesem Zusammenhang anfallen, organisatorisch zugeordnet. So können Ziele formuliert, deren Erreichung kontrolliert und regelmäßig angepasst bzw. entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.

2. Wesentlichkeit

Satzungsgemäß steht die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder im Mittelpunkt des Handelns der Genossenschaft. Mit In-

Abb. 1: Bestandsmieten der Charlotte im Vergleich



vestitionen in Neubau und in den Bestand i.H.v. 29,3 Mio. € in 2022 sichert die Charlotte dessen Werthaltigkeit als ökonomische Grundlage. Der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnraum kann nur mit Neubau begegnet werden. Da mit dem „klassischen Neubau“ die Versiegelung von Flächen unumgänglich ist, geht die Charlotte mit der Aufstockung von Bestandsgebäuden auch einen alternativen Weg. Dabei gewinnen energetische Baumaßnahmen, wie z.B. die Optimierung der Heizungsanlagen, der Einsatz regenerativer Energien und der Austausch von Fenstern, seit Jahren an Bedeutung, um künftigen Generationen einen nachhaltigen Bestand zu übergeben. Gleichwohl bleibt der demografische Wandel nicht unberücksichtigt. Mit dem nachträglichen Anbau von Rampen und Aufzügen und Unterstützung beim Badumbau fördert die Charlotte vor allem für ihre älteren Mitglieder ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden. Damit wird gleichzeitig ein schwellenarmes Wohnumfeld für Familien mit Kleinkindern geschaffen, kurz: ein generationenübergreifendes Miteinander. Die Neugestaltung von Außenanlagen erfolgt in vielen Fällen unter Einbeziehung der Bewohner. Mit Blühwiesen und Hochbeeten zur Eigennutzung schafft die Charlotte Begegnungsräume für lebendige Nachbarschaften und kommt damit ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung nach.

3. Ziele

In dem mit externer Unterstützung entwickelten Charlotte-Klimafahrplan werden Sanierungs- und Modernisierungsprojekte abgebildet, die einzelne Maßnahmen mit möglichen Energieeinsparungseffekten und prognostizierten Kosten verknüpfen und somit zu einer Priorisierung nachhaltig wirksamer Leistungen führen. Die Abarbeitung soll zukünftig regelmäßig mit Verantwortlichen aus einzelnen Bereichen kontrolliert, bewertet und ggf. durch neue Rahmenbedingungen angepasst werden. Doch die gewünschte Energieeffizienz ist nicht ohne Investitionen zu erreichen, die auch finanziert werden müssen. Zur Refinanzierung der Baumaßnahmen sieht der Gesetzgeber die Modernisierungsumlagen vor, die die Charlotte jedoch nicht vollumfänglich ausnutzt.

Durch energetische Ertüchtigung der Bestände werden die Nebenkosten gesenkt, die eine unumgängliche Erhöhung der Gesamtmiete auf einem niedrigen, leistbaren Niveau ermöglichen. Mit ihren auch nach Sanierung weiterhin leistbaren Nutzungsgebühren trägt die Charlotte auch zur Wahrung des sozialen Friedens bei. Die nachhaltig ökonomischen Ziele orientieren sich dabei an den Kennziffern Gesamtkapitalrentabilität, Kapitaldienst, Höhe der Nutzungsgebühren und Leerstand, die in regelmäßigen Reports analysiert und in Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat kontrolliert werden. Darüber hinaus werden in Klausurtagungen langfristige Ziele und Strategien entwickelt und so die wirtschaftliche Zukunft der Genossenschaft sichergestellt.

Neben dem originären Wohnen wird bei der Charlotte der GENOSSENSCHAFTLICHE GEDANKE großgeschrieben. So werden die Bewohner in Bau- und Sanierungsmaßnahmen einbezogen, können zum Teil über Fassadenfarben und die Gestaltung von Außenanlagen diskutieren und abstimmen. Aktuell beteiligen sie sich im Rahmen des Projektes für Großwohnsiedlungen „Mein Mitmach- und Begegnungs-Kiez“ an der Gestaltung einer Brandwand. Die Angebote in CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräumen organisieren die Bewohner, unterstützt durch die Mitarbeiter von CHARLOTTE | Sozial.

4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Die Hauptaufgabe der Charlotte ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für ihre Mitglieder. Seit ihrer Gründung verwaltet und errichtet die Genossenschaft Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen für ihre Mitglieder. Da für die Bautätigkeit entsprechende Firmen beauftragt werden, ist der Einfluss auf die Wertschöpfungskette begrenzt. Allerdings wird darauf geachtet, dass die Vertragspartner alle arbeitsrechtlichen Standards einhalten. Es sind der Charlotte keine Verstöße gegen gesetzliche oder eigene Vorschriften bekannt.

Durch die z.T. langjährige Zusammenarbeit entwickelte sich ein hohes Vertrauensverhältnis zu meist loka-

Kriterien 1-10

Nachhaltigkeitskonzept

I. Strategie

len Handwerksfirmen, Planern und Architekten. Da die Charlotte über keine eigene Produktion im Sinne der Warenfertigung verfügt, gestaltet sich die Tiefe der Wertschöpfungskette über die Einflussnahme in vertraglichen Regelwerken. Hierbei lassen sich Nachhaltigkeit im Bau und in geschäftlichen Beziehungen hervorragend miteinander verbinden. Durch fair ausgehandelte Einheitspreise versucht die Charlotte ihre Partner langfristig zu binden und somit als nachhaltiger und zuverlässiger Auftraggeber zu wirken. Bei Neubau und Modernisierung werden nicht nur energetische Maßnahmen ausgeführt, sondern auch auf Langlebigkeit und Umweltverträglichkeit der eingesetzten Materialien geachtet. Durch Planung von barrierearmen oder -freien Maßnahmen sowie Umbau im Bestand wird ein altersgerechtes Wohnen in der Genossenschaft möglich.

II. Prozessmanagement

5. Verantwortung

Die zugeordneten Aufgaben des Nachhaltigkeitsbeauftragten sollen der immer größer werdenden Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit in der Charlotte Rechnung tragen. Dabei erfolgt die Zusammenarbeit mit weiteren Abteilungen schnittstellenübergreifend, Themen werden koordiniert und direkt an den Vorstand berichtet. Durch die jährliche Berichterstattung an den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen liegen bereits einige Zahlenreihen und Datenanalysen vor, die nun um den Aspekt der Nachhaltigkeit ergänzt und fortgeschrieben werden. Daraus lassen sich Auswirkungen von in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen ablesen und ggf. für ähnliche Vorhaben in der Zukunft antizipieren. Durch die enge Verzahnung zum Risikocontrolling wird auch der Blick auf unternehmerisch strategische und operative Ziele und Kennzahlen berücksichtigt.

6. Regeln und Prozesse

Dem Nachhaltigkeitsbeauftragten der Charlotte obliegt die Koordination und Betreuung der Arbeitsprozesse, die bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie entstehen. Die Nachhaltigkeitsziele sollen durch interne Regeln und Prozesse in das operative Geschäft implementiert werden. Aufgrund der jährlichen Aufstellung des Berichtes werden in Zusammenarbeit mit allen Abteilungen Ergebnisse und Zielerreichungsgrade analysiert, ggf. angepasst und neu ausgerichtet oder Gegenmaßnahmen ergriffen.

7. Kontrolle

In regelmäßigen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wird über den Soll-Ist-Vergleich des Wirtschaftsplanes berichtet. Grundlagen der Diskussion bilden Quartalsberichte, in denen die wichtigsten Kennzahlen zur unternehmerischen Steuerung abgebildet werden. Sie enthalten z.T. spezifische Kriterien des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), so z.B. die Höhe der Sollmieten/m², Leerstandsquote, Personalaufwendungen, Investitionskosten, Kapitaldienst, Gesamtkapitalrentabilität

und Instandhaltungsaufwand/m². In den Quartalsberichten werden frühzeitig Abweichungen ermittelt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Durch die Unternehmensstatistik lassen sich mittlerweile langjährige Entwicklungen ablesen und Prognosen erstellen. Sie bildet zuverlässige, vergleichbare und konsistente Leistungsindikatoren wie Fluktuation, Altersstruktur und Durchschnittsalter der Nutzer, Wohndauer und Wanderungsbewegungen, aber auch Kündigungen, Mahnverfahren und Ausschlüsse ab. Der jährlich zu erstellende Geschäftsbericht wird vom zuständigen Prüfungsverband der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Dessen Prüfbericht enthält die wichtigsten Kennzahlen zu vergleichbaren Wohnungsbaugenossenschaften. Dadurch sind Auffälligkeiten zur Benchmark sofort identifizierbar. Der Jahresabschluss eines jeden Geschäftsjahres wird von der Vertreterversammlung festgestellt.

Die regelmäßigen Zuarbeiten für die Jahresstatistik des Verbandes der Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) erlauben einen langfristigen Rückblick auf die Bestandsentwicklung der Charlotte, so z.B. bei der Anzahl barrierearmer und -freier Wohnungen, der Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen, dem Anteil sanierter Wohnungen am Gesamtbestand, der Auf- und Verteilung von Heizungsanlagen und dem Anteil erneuerbarer Energien.

Im Organisationshandbuch sind interne Prozesse der Charlotte mit Anweisungen, Arbeits-, Datenschutz- und Brandschutzbestimmungen, Kompetenzen, Anleitungen und Vereinbarungen hinterlegt. Es wird regelmäßig angepasst, aktualisiert und erweitert. Derzeit wird an einer prozesskonformen Umstellung des Regelwerkes gearbeitet. Darüber hinaus erfolgt ein regelmäßiger und konstruktiver Austausch mit dem Betriebsrat, der fallweise auch den Abschluss von Betriebsvereinbarungen zur Folge hat.

Eine Risikomatrix mit möglichen Eintrittswahrscheinlichkeiten, definierten Schadenpotentialen und -ausmaßen als weiteres operatives Kontrollinstrument ist implementiert.

8. Anreizsysteme

Nachhaltiges Wirtschaften für die Zukunft der Genossenschaft ist für die Charlotte Maßstab ihres Handelns, sodass das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen nicht gesonderter Bestandteil der Vergütung von Aufsichtsrat, Vorstand und Führungskräften ist. Der Aufsichtsrat erhält gemäß Satzung ein Sitzungsgeld, das an die monatliche Grundvergütung und das Sitzungsgeld der Bezirksverordneten von Berlin angelehnt ist. Die Vorstandsmitglieder und die leitenden Angestellten erhalten eine branchenübliche Vergütung in Anlehnung an den Vergütungstarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Es werden keine ziel- oder erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteile gewährt.

9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die Charlotte sieht sich einer Vielzahl von Stakeholdern gegenüber. Die wichtigste Gruppe ist dabei selbstverständlich die ihrer Mitglieder, wobei das Wort „selbst“ in den Prinzipien einer Genossenschaft im wahrsten Sinne des Wortes bereits verankert ist: „Selbstverantwortung“ und „Selbstverwaltung“. Jedes Mitglied hat eine Stimme und wählt die Vertreter(-versammlung), die wiederum den Aufsichtsrat wählt, der seinerseits den Vorstand kontrolliert und berät. Somit hat jedes Mitglied indirekten Einfluss auf das Wohl und Wehe der Genossenschaft. Vor der jährlich stattfindenden Vertreterversammlung finden vorbereitende Vertretervorgespräche statt, zu denen gezielt Fragen an den Vorstand gestellt werden können. Darüber hinaus informiert der Vorstand in regelmäßigen Vertreterrundfahrten über aktuelle und geplante Bauvorhaben und stellt sich dabei den Fragen der Nutzer. Die Koordination der Vertreter in den jeweiligen Wahlbezirken übernehmen von den Vertretern selbst gewählte Obleute. In sogenannten Obleutegesprächen findet ein direkter Austausch mit dem Vorstand statt. Auf Initiative von Vorstand und Ver-

Kriterien 1-10

Nachhaltigkeitskonzept

II. Prozessmanagement

tretern finden Kiezrundgänge statt, auf denen mögliche Bedarfe im Kiez besprochen und geplante Vorhaben und aktuelle Baumaßnahmen gezeigt werden. Darüber hinaus stehen die Mitarbeiter jedem einzelnen Mitglied in den Sprechzeiten auch persönlich zur Verfügung. Ergänzt wird die allgemeine Information und Bekanntgabe wichtiger Termine durch die Website, Hausaushänge, Infokästen, Bauinformationen und Infoflyer. Das Mitgliedermagazin CHARLOTTE1907 erscheint dreimal im Jahr und informiert über wichtige Entwicklungen, Pläne und Aktivitäten innerhalb der Charlotte und greift dabei auch Fragen und Themen auf, die die Mitglieder bewegen, wie etwa Mobilität und Energie. Der Umwelt zuliebe wird immer häufiger auf den Druck und den postalischen Versand des Journals verzichtet und dieses vielmehr im CHARLOTTE | Portal auf digitalem Weg zur Verfügung gestellt. Hierin wird auch Schriftverkehr mit den Mitgliedern abgewickelt und über aktuelle Ereignisse informiert. Mitglieder wiederum nutzen dieses Medium als Kontaktaufnahme bzw. auch als Möglichkeit der Schadensmeldung.

„Selbstbestimmung“ wird in den CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräumen gelebt, die getragen werden vom ehrenamtlichen Engagement der Bewohnerschaft. Unterstützung erhalten sie dabei von den Mitarbeitern von CHARLOTTE | Sozial, die versuchen, Ideen und Wünsche für das genossenschaftliche Miteinander zu verwirklichen. Aber auch in verschiedensten sozialen Krisensituationen versuchen die Sozialarbeiter erste Ansprechpartner für die Nutzer zu sein, professionelle Hilfe anzubieten und mit ihnen gemeinsam eine verträgliche Lösung zu finden.

Aktuelle Themen werden in regelmäßigen Abteilungsmeetings erörtert. Darüber hinausgehende Mitarbeiterinteressen werden durch den Betriebsrat vertreten, der sich regelmäßig über gegenwärtige Fragestellungen mit dem Vorstand austauscht und bei Bedarf auch Betriebsvereinbarungen abschließt. In Betriebsversammlungen informieren Vorstand und Betriebsrat die Belegschaft über die geleistete Arbeit und anstehende

Vorhaben. Mit Führungskräfte-Klausurtagungen und -workshops, Mitarbeiterschulungen und Inhouse-Seminaren, Feedback-Gesprächen und Gesundheitsmanagement werden die Mitarbeiter physisch fit gehalten und spezifisches Knowhow vermittelt. Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern fördern darüber hinaus das soziale Miteinander und den persönlichen Austausch untereinander.

Langjährige, vertrauensvolle Vertragsbeziehungen, gerade in Zeiten zunehmender Handwerkerknappheit, sind der Genossenschaft wichtig. Im regelmäßigen Austausch informieren Vertragspartner und Vorstand sich gegenseitig zu Innovationen und Strategien. Auch die Partnerfirmen nutzen das Mitgliederjournal CHARLOTTE 1907, die Website sowie den jährlichen Geschäftsbericht. Den Handwerkerfirmen steht darüber hinaus das Portal „Mareon“ für eine schnelle Auftrags- und Rechnungsabwicklung zur Verfügung.

Durch die Mitgliedschaft der Charlotte in zahlreichen Verbänden und Vereinen, wie dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und dem darüber gelagerten GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dem Genossenschaftsforum e.V., der Imagekampagne „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ oder der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., steht die Genossenschaft im Dialog mit Kollegen und politischen Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

10. Innovations- und Produktmanagement

Nicht nur mit ihren günstigen Mieten, sondern auch mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungen, ausgerichtet an den verschiedensten Bedürfnissen und Anforderungen der Nutzer, ermöglicht die Genossenschaft ein langes nachhaltiges Wohnen in einer Wohnung. Ob Singles, Paare, Familien, Senioren, körperlich Beeinträchtigte ... die Charlotte versucht allen Anspruchsgruppen gerecht zu werden, sei es durch Anbringung von Rampen, nachträglichem Aufzugsan-

bau oder Badumbau. Auch eine betreute Rollstuhl-WG für Jugendliche sowie gemeinschaftliches Wohnen mit Pflegeunterstützung für Senioren finden in den Beständen ein Zuhause.

Derzeit wird die Etablierung eines Ideenmanagements geprüft, um Anregungen, Innovationen und Potentiale zu bündeln und umzusetzen.

Digitale Innovationen nehmen bei der Charlotte schon seit vielen Jahren einen hohen Stellenwert ein. Sie werden durch einen Digitalisierungsbeauftragten begleitet und gewährleistet.

Über das CHARLOTTE|Portal können Mitglieder direkt mit zuständigen Mitarbeitern kommunizieren und ggf. auch Wohnungsmängel melden. Über diese digitale Plattform werden Schriftstücke wie etwa die Betriebskostenabrechnungen, Informationsschreiben oder auch das Mitgliedermagazin CHARLOTTE1907 als Datei bereitgestellt. So werden Ressourcen und Kosten eingespart. Bei der Archivierung der gesamten geschäftlichen Korrespondenz setzt die Genossenschaft seit Jahren auf ein digitales Archivierungssystem. Seit geraumer Zeit sind auch digitale Lösungen zur Vermietung, Wohnungsabnahme und -übergabe, Verkehrssicherung usw. im Einsatz. So erhalten die Nutzer ihre Dokumente schneller und ressourcenschonender. Momentan werden verschiedenste digitale Lösungen für ein Organisationshandbuch und den elektronischen Rechnungseingangsprozess geprüft. Beide Projekte sollen in den nächsten Monaten abgeschlossen und entsprechende Produkte in die Unternehmensprozesse implementiert sein.

Einen neuen digitalen Weg wird die Charlotte in diesem Jahr mit der ersten Online-Vertreterwahl ihrer Geschichte gehen. Neben einer erwarteten höheren Wahlbeteiligung wird mit der Einsparung von Portokosten und Papier gerechnet.

Das Bestreben der Charlotte, fossile Energien und Ressourcen zu sparen und einen Beitrag zum Um-

weltschutz zu leisten, bindet die Nutzer direkt ein. So konnten für die Errichtung eines BHKWs gezielt über Crowdfunding durch einen Vertragspartner entsprechende Mittel eingeworben werden. Der Vorteil für die beteiligten Nutzer: Sie profitieren vom günstigen Kiezstrom, der direkt vor ihrer Tür erzeugt wird, ganz ohne große Transportwege.

Eine weitere Innovation, die aus einer Anregung direkt aus der Mitgliederschaft hervorging, ist die Bereitstellung von insgesamt sechs E-Lastenrädern in unterschiedlichen Quartieren sowie eine erste E-Car-Sharing-Station mit zwei Pkw für die Bewohner. Als weiteres Pilotprojekt laufen aktuell die Planungen für sogenannte Nachbarschaftsboxen. In Kooperation mit der Berliner Stadtreinigung werden hierbei abschließbare Boxen aufgestellt, in denen die Teilnehmer nicht mehr benötigte, jedoch funktionsfähige Gegenstände unter dem Motto „Wiederverwenden statt Wegwerfen“ kostenlos anbieten. So wird Abfall vermieden, Ressourcen werden geschont und ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Darüber hinaus stehen die Schließfächer für den Erhalt von Paketen oder den Austausch von Werkzeug und Waren zur Verfügung.

Zusätzlich setzt die Genossenschaft seit längerer Zeit für die Zugänglichkeit zu Gemeinschaftseinrichtungen auf digitale Zugangs- und Schließsysteme.

Anregungen für weitere technische und nachhaltige Innovationen erhält die Charlotte u.a. auch durch den regelmäßigen Erfahrungsaustausch mit anderen Genossenschaften, in Verbänden und branchenweiten Fachveranstaltungen.

Kriterien 11-20

Nachhaltigkeitsaspekte

III. Umwelt

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

In errichteten Neubauten wird auf Gründächer gesetzt, um die Biodiversität zu fördern, weitere Versiegelungen zu kompensieren und gleichzeitig einen Beitrag zu einem besseren Mikroklima für die Nutzer zu schaffen. PV-Anlagen werden eingesetzt, um die natürliche Energie der Sonne zu nutzen und fossile Ressourcen zu sparen. Um die biologische Vielfalt in den Quartieren weiter zu fördern, setzt die Genossenschaft bei der Umgestaltung ihrer Außenanlagen zunehmend auf Blühwiesen und die Errichtung von Nisthilfen für Insekten und Vögel, um damit einen Beitrag gegen das Artensterben zu leisten. Doch der Klimawandel zeigte in den vergangenen Jahren immer mehr Grenzen auf. So hat die Charlotte in 2022 erstmalig aufgrund anhaltender Trockenheit das Bewässern großer Rasenflächen eingestellt, um den Wasserhaushalt nicht weiter auszureizen oder gar das Absenken des Grundwasserspiegels zu forcieren. In den Beständen wird zunehmend Regenwasser auf dem eigenen Grundstück durch entsprechende bauliche Maßnahmen versickert (Schwammstadtprinzip). Dabei wird Regenwasser nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet, sondern über eingebaute Versickerungseinrichtungen

über einen längeren Zeitraum hinweg aufgefangen und wieder dem Grundwasser zugeleitet.

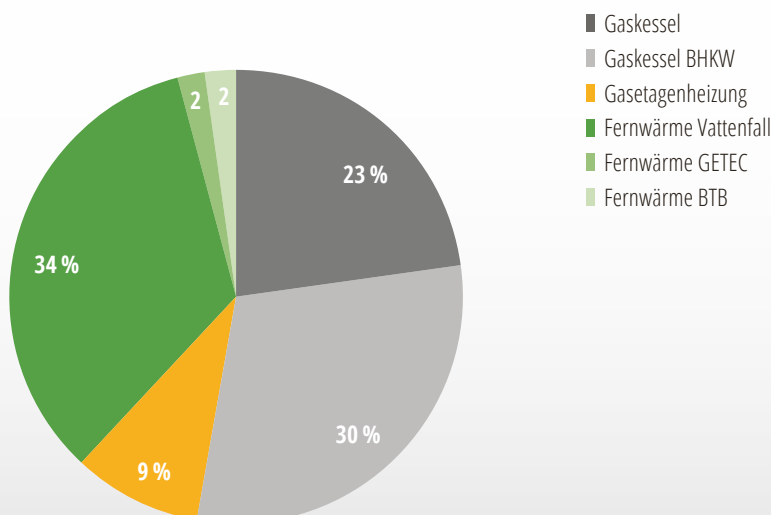
Im Bereich Öffentlichkeit und Marketing achtet die Charlotte zunehmend auf ökologische und nachhaltige Produkte: Einwegbecher auf Veranstaltungen und in Gemeinschaftsräumen sind wiederverwendbaren Porzellantassen gewichen. Das Mitgliedermagazin CHARLOTTE1907 sowie der Geschäftsbericht und weitere Publikationen erscheinen auf recyceltem Papier.

12. Ressourcenmanagement

Die Charlottenburger Baugenossenschaft errichtet momentan neue Wohnungen in Neubauten und auf Bestandsgebäuden. Dabei ist der Verbrauch von Ressourcen unumgänglich. Mit einer geeigneten Wärmedämmung von Fassaden, Dach- und Kellerdecken und dem Einbau neuer, wärmeisolierender Fenster kann die Genossenschaft Einfluss auf die Energieeffizienz ihrer Gebäude nehmen. Die Wahl der Energieträger für die Wärmeversorgung wiederum ist ein entscheidender Schlüssel für die Einsparung von CO₂-Emissionen. Durch moderne Heizungsanlagen unter Einsatz erneuerbarer

Abb. 2: Anteil der WIEs nach Wärmeerzeuger (Heizung und Warmwasser)

Stand: 26.01.2023



Energie versucht die Charlotte diesen Hebel bei der Verringerung der Emissionen anzusetzen. Die Wärme in den Beständen wird derzeit zu 38 % über Fernwärme generiert. Daher bietet insbesondere die Umrüstung des Heizsystems und der Anschluss an das Fernwärmenetz Potentiale. Mittelfristig werden die vorhandenen Fernwärmenetze durch Umstellung auf regenerative Energien fossil- und CO₂-frei (Abb. 2).

In den Geschäftsräumen der Genossenschaft wird sukzessive die Beleuchtung auf energiesparende LED-Technik umgerüstet. Das Mitgliedermagazin wie auch der Geschäftsbericht werden auf ökologischem Umweltpapier gedruckt und die Werbematerialien und Werbegeschenke bestehen überwiegend aus nachhaltigen Rohstoffen.

Um die Mitglieder für einen schonenden Umgang mit Energie zu sensibilisieren, informiert die Genossenschaft regelmäßig in der CHARLOTTE1907 über Themen wie Mülltrennung, richtiges Heizen und Lüften, Energiesparmaßnahmen im Haushalt oder den Umgang mit Wasser in den heißen Monaten. Darüber hinaus kontrolliert ein externes und somit unabhängiges Abfallma-

nagement die ordnungsgemäße Mülltrennung und sorgt somit für eine Verringerung der Restmüllmenge bei gleichzeitiger Erhöhung der Wiederverwertungsquote. Bei Baumaßnahmen legt die Charlotte Wert auf die Verwendung von nachhaltigen Materialien. So durften z.B. im jüngsten Neubauprojekt nur Bodenbeläge mit dem Zertifikat des „Blauen Engels“ zum Einsatz kommen.

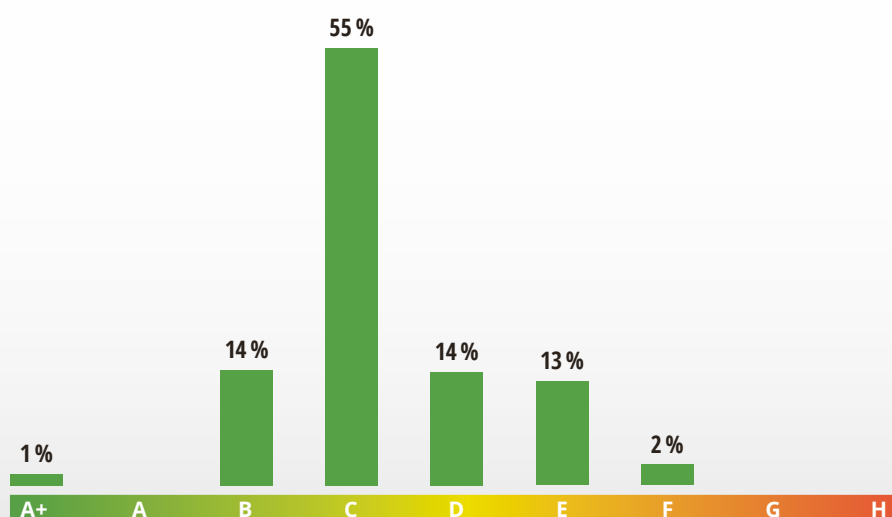
13. Klimarelevante Emissionen

70 % des Wohnungsbestandes der Charlotte gelten mittlerweile als vollsaniert. Dies spiegelt sich auch in der Grafik wider (Abb. 3). Bereits 70 % der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude gehören den Energieeffizienzklassen A+ bis C an.

Gleichwohl sind auch bei denkmalgeschützten Beständen energetische Maßnahmen im Rahmen gegebener Vorschriften erforderlich und vorgesehen.

Bei Modernisierungen wurde und wird auch weiterhin Wert auf mögliche Energieeinsparungen und die Senkung der CO₂-Emissionen gelegt. Diese werden durch Maßnahmen wie Fassaden-, Dach- und Kellerdecken-

Abb. 3: Anteil der Effizienzklassen aller Energieausweise der Charlotte (denkmalgeschützte Gebäude ausgenommen) Stand: 26.01.2023



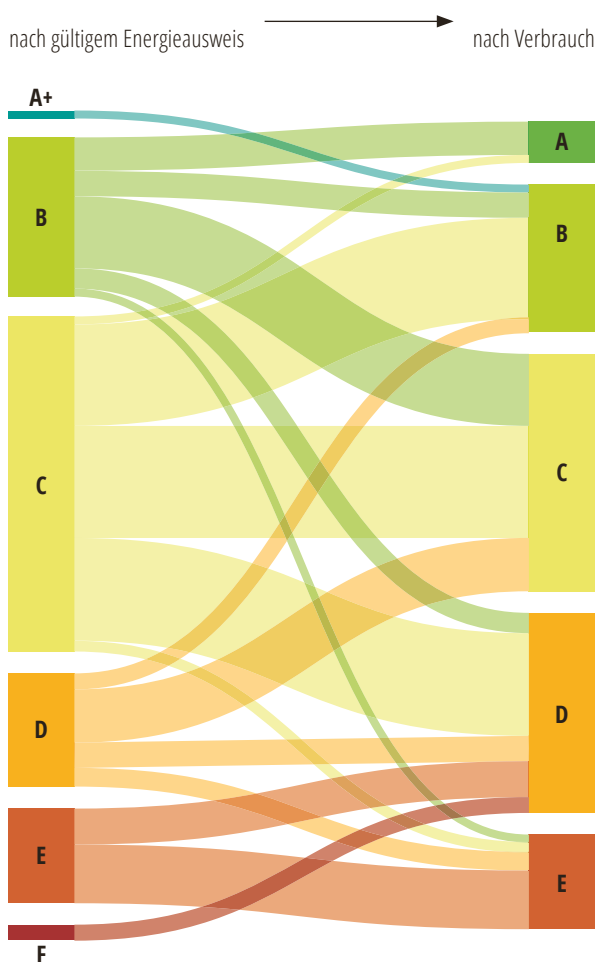
Kriterien 11-20

Nachhaltigkeitsaspekte

III. Umwelt

dämmung sowie Fensteraustausch erreicht. Dabei werden auch regelmäßig Energieberater zu Rate gezogen. Würde der Verbrauch der vergangenen drei Jahre aller nicht denkmalgeschützten Charlotte-Gebäude für einen neuen Energieausweis herangezogen werden, ergäben sich folgende „fiktive“ Energieeffizienzklassen (Abb. 4).

Abb. 4: Energieeffizienzklassen



Mit externen Partnern wurde ein Klimafahrplan entwickelt, dessen Ziel es ist, durch wohl überlegte (Bau-) Maßnahmen den spezifischen Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen im Gebäudebestand zu reduzieren. Dabei liegen die reinen Wärmeverbräuche von Gebäuden mit fossilen Energieträgern und Fernwärme

gar nicht so weit auseinander, wie die nebenstehende Auswertung zeigt (Abb. 5).

Werden jedoch die hierbei erzeugten CO₂-Emissionen betrachtet, zeigen sich die jeweiligen Umweltbelastungen deutlich. Diese liegen bei mit Fernwärme versorgten Gebäuden erheblich unter den Häusern, die mit fossilen Brennstoffen erwärmt werden (Abb. 6).

Daher werden sukzessive Gasetagenheizungen durch alternative, klimafreundliche und effizientere Heizlösungen, wie Anschluss an Fernwärme, ausgetauscht. Zukünftig werden auch weiterhin Heizanlagen auf ihr Optimierungspotential hin überprüft. Neubau wird bei der Charlotte generell nur noch unter Hinzuziehung erneuerbarer Energien errichtet. Neubauten wurden im KfW55-Standard fertiggestellt. Mittlerweile verfügt die Charlotte über 37 Solaranlagen, die über 660 Wohnungen mit günstigem Mieterstrom versorgen. Mit der Berliner Energieagentur GmbH (BEA) besteht eine aktive Kooperation. So hat die Charlotte an die BEA mittlerweile 26.921 m² Dachflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 1.153 kWp vermietet.

Neben dem Gebäudebestand investiert die Genossenschaft auch seit mehreren Jahren in die Infrastruktur. Seit 2019 stehen den Mitarbeitern zwei firmeneigene E-Autos für Dienstfahrten zur Verfügung. Zusätzlich verfügt die Charlotte über einen Firmenaccount bei einem Car-Sharing-Anbieter. Die in 2021 in drei Quartieren errichteten Ausleihstationen für E-Lastenräder wurden mittlerweile auch für Nicht-Genossenschaftsmitglieder geöffnet, sodass eine breite Nutzung emissionsfreier Mobilität für alle Anwohner zur Verfügung steht.

Des Weiteren werden ausgesuchte Bestände vom „Kiezboten“ angesteuert, einem lokalen Dienstleister, der Pakete mit Elektrofahrzeugen zustellt und entgegennimmt. Im fertiggestellten Neubau CHARLOTTE | Am Spektepark wurde bereits in der Planung die Errichtung von E-Ladestationen berücksichtigt. Durch Nutzerbefragungen

wurden weitere Bedarfe im Bestand der Wirtschaftseinheiten 206 und 801 eruiert. Hier erfolgt die sukzessive Nachrüstung geeigneter Ladelösungen mit insgesamt zwölf Wallboxen für 24 Stellplätze. In 2022 konnte die Charlotte die erste E-Car-Sharing-Station für die Bewohner einweihen. All diese Maßnahmen sollen Bewohner wie auch Mitarbeiter motivieren, auf CO₂-arme Mobilitätsangebote zurückzugreifen.

Durch die Teilnahme am verbandsweiten CO₂-Monitoring steht der Genossenschaft darüber hinaus ein wohnungswirtschaftliches Benchmarking zur Verfügung, aus dem Verbesserungsbedarfe und weitere Maßnahmen abgeleitet werden können.

Abb. 5: Verbräuche

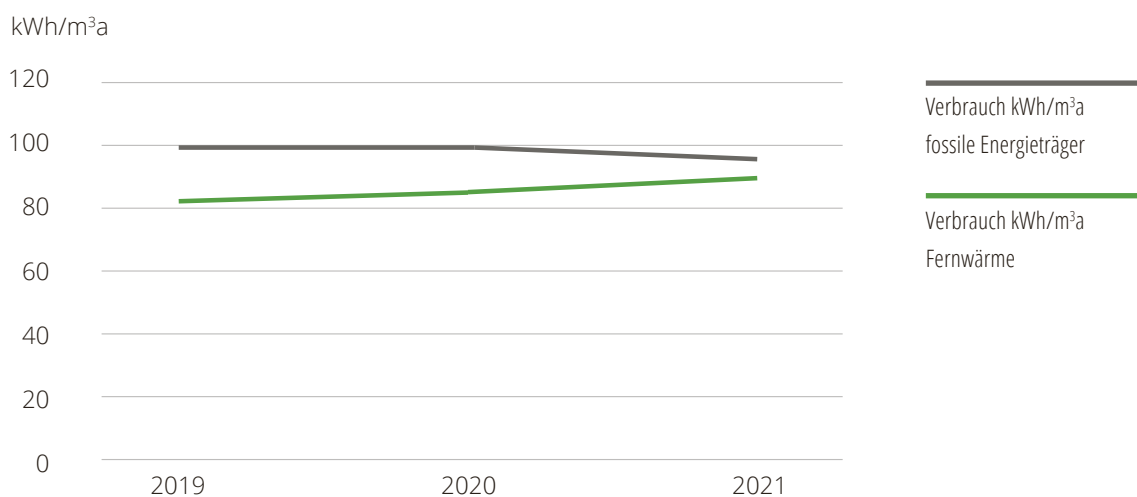
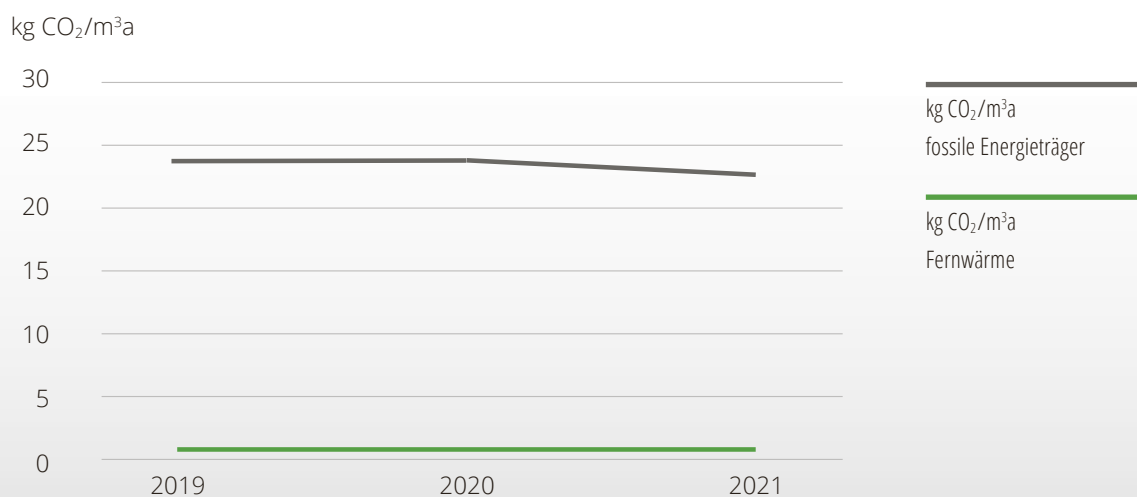


Abb. 6: CO₂-Emissionen



Kriterien 11-20

Nachhaltigkeitsaspekte

IV. Gesellschaft

14. Arbeitnehmerrechte

Die Charlotte unterliegt als in Deutschland ansässiges Unternehmen dem deutschen Arbeitsrecht. Die Beachtung aller geltenden Regeln und Gesetze bietet den Beschäftigten der Genossenschaft die Sicherheit, dass ihre Rechte als Arbeitnehmer jederzeit gewahrt werden.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft bietet einen abwechslungsreichen, sicheren Arbeitsplatz in einem gemeinwohlorientierten Unternehmen. Als Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. finden die entsprechenden Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Anwendung. Darüber hinaus werden ergänzende soziale Leistungen angeboten.

Hierzu, insbesondere mit Bezug auf die Nachhaltigkeit und Klimaneutralität, bietet die Genossenschaft den Arbeitnehmern zum einen Car-Sharing-Angebote als auch die Möglichkeit, zwei firmeneigene Elektro-Pkw zu nutzen. Auch die Erstattung von Kosten für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs für Fahrten während der Arbeitszeit ist gesichert.

Die Mitbestimmungsrechte der Mitarbeiter werden durch den Betriebsrat, der in engem Kontakt mit dem Vorstand steht, wahrgenommen. Viele Ergebnisse der regelmäßigen Beratungen münden in Betriebsvereinbarungen wie z.B. über gleitende Arbeitszeiten, mobiles Arbeiten und die betriebliche Altersvorsorge. Über diese transparente und offene Zusammenarbeit wird in jährlich stattfindenden Betriebsversammlungen berichtet. Darüber hinaus erfolgt in Jahresmitarbeitergesprächen ein bilateraler und respektvoller Austausch mit dem Vorgesetzten über aktuelle und zukünftige Herausforderungen, individuelle Bedürfnisse, Entwicklungschancen und berufliche Perspektiven.

Auch die fachliche Weiterbildung und Entwicklung der Beschäftigten stellen einen wichtigen Aspekt in der Zukunftsorientierung des Unternehmens dar. Eine neue

Arbeitswelt, in der die Schnelligkeit der Veränderungen alle täglich vor neue Herausforderungen stellt, existiert nicht erst seit der Corona-Krise. Arbeitsweisen und Führungsverhalten müssen dabei ständig weiterentwickelt werden. Daher bietet die Genossenschaft den Beschäftigten regelmäßig die Möglichkeit, sich fachlich und persönlich weiterzubilden und sorgt für die dafür erforderlichen Rahmenbedingungen.

Als Ausbildungsunternehmen begleitet und prägt die Charlotte die Entwicklung von Berufseinsteigern. Während einer dreijährigen Ausbildung nach dem dualen Prinzip sind die Auszubildenden blockweise zwei bis drei Wochen in der Berufsschule der BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, in der sie die immobilienwirtschaftliche Theorie erlernen. Im Unternehmen durchlaufen sie sämtliche Abteilungen und sammeln damit ihre Praxiserfahrung. So erhalten die Auszubildenden am Ende der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann einen umfassenden Einblick in den genossenschaftlichen Unternehmensalltag und die spannende Immobilienwirtschaft. Die Ausbildung wird durch einen zwei Jahre andauernden Fernlehrgang beim Europäischen Bildungszentrum in Bochum flankiert.

Es ist wichtig, auch bei der Beauftragung von Auftragnehmern, die Einhaltung der geltenden Arbeitnehmerrechte sicherzustellen. Daher arbeitet die Charlotte fast ausschließlich mit regionalen Geschäftspartnern zusammen, die ebenfalls den deutschen Regeln und Gesetzen verpflichtet sind. Auftragnehmer werden verpflichtet, keine Schwarzarbeiter zu beschäftigen und diese Auflage auch bei Nachunternehmen zu beachten. Außerdem werden regelmäßig Aufträge an anerkannte Werkstätten für behinderte Menschen erteilt. Diese übernehmen beispielsweise die Pflege von Außenanlagen und Grünflächen, bauen Fahrradhäuser oder übernehmen andere handwerkliche Aufträge.

15. Chancengerechtigkeit

Alle Mitarbeiter der Charlottenburger Baugenossenschaft werden nach den Tarifverträgen für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bezahlt. Dabei werden faire – geschlechterunabhängige – Entgeltstrukturen geboten und allen Beschäftigten ein Arbeitsumfeld geschaffen, das eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Familie ermöglicht. Neben der Flexibilisierung der Arbeitszeit (Gleitzeit) und der Möglichkeit des mobilen Arbeitens sind auch Teilzeitbeschäftigung, die Inanspruchnahme von Eltern- und Pflegezeit nach Absprache möglich. Damit ermöglicht die Charlotte eine noch bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Die Genossenschaft erfüllt regelmäßig die vom Gesetzgeber geforderte 5 %-Quote zur Beschäftigung von schwerbehinderten oder gleichgestellten Menschen. Bei entsprechender Eignung werden Menschen mit Behinderung bevorzugt berücksichtigt. Alle anderen Bewerbungen werden, unabhängig von ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Alter oder sexueller Identität, gleichberechtigt berücksichtigt.

Des Weiteren erleichtert die Charlotte Langzeitarbeitslosen, die Rückkehr ins Arbeitsleben. So wurden im Jahr 2021 insgesamt drei bis dahin langzeitarbeitslose Arbeitnehmer eingestellt.

Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements besteht eine Kooperation mit einer gesetzlichen Krankenkasse. In Zusammenarbeit mit dieser werden regelmäßig Seminare und Workshops, beispielsweise zu Stressmanagement und Blutzuckerspannung oder Zeitmanagement, aber auch Bewegungsmaßnahmen, angeboten. In einer wöchentlichen Sportgruppe wird präventiv gegen Rückenbeschwerden vorgebeugt. Der jährlich stattfindende Gesundheitstag erfreut sich bei der Belegschaft großer Beliebtheit. Dabei werden die Beschäftigten auch mit einem Gesundheitscheck über gesundheitspräventive Maßnahmen informiert. Kaffee, Tee und Getränke sowie ein wöchentlicher Obstkorb

werden kostenlos zur Verfügung gestellt und tragen zur Mitarbeiterzufriedenheit bei.

In allen Belangen des Arbeitsschutzes wird die Charlotte von einem externen Betriebsarzt und einer externen Fachkraft für Arbeitssicherheit unterstützt. Diese führt alle drei Monate gemeinsam mit dem internen Sicherheitsbeauftragten und unter Hinzunahme der Unternehmensleitung und des internen Brandschutzbeauftragten eine Arbeitsschutzausschusssitzung im Haus durch. Dieser Ausschuss formuliert und prüft regelmäßig das erstellte Vorsorgekonzept, welches neben den Tätigkeiten an den Bildschirmgeräten auch die Infektionsgefährdung für die Handwerker und die Feuchtarbeit der Hauswarte berücksichtigt.

Für die Mitarbeiter mit Tätigkeiten an den Bildschirmgeräten wird eine entsprechende Bürousausstattung (z.B. höhenverstellbare Schreibtische, ergonomische Stehhilfen, Zuschuss Bildschirmarbeitsplatzbrille) geboten. Darüber hinaus erhalten sie vom Betriebsarzt Hinweise zur ergonomisch richtigen Einstellung der Bildschirmarbeitsplätze.

Im Berichtsjahr 2022 gab es zwei arbeitsbedingte Unfälle und keine Todesfälle.

Die krankheitsbedingten Fehltage haben sich wie folgt entwickelt:

Jahr	krankheitsbedingte Fehltage insgesamt	Durchschnittliche Fehltage/Mitarbeiter
2022	3.862	30,41
2021	3.366	26,71
2020	2.249	17,43

Kriterien 11-20

Nachhaltigkeitsaspekte

IV. Gesellschaft

Der Altersdurchschnitt der Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Angestellte mit Azubis	Regiehandwerker	Hauswarte	Gesamt
2022	46,30	54,67	52,60	51,19
2021	47,15	53,67	53,34	51,39
2020	45,43	52,67	53,64	50,58

Die Anzahl der Beschäftigten hat sich wie folgt entwickelt:

Jahr	Ange-stellte mit Azubis	Regiehandwerker	Hauswarte	Gesamt Anzahl	Gesamt Anteil weibl. MA
2022	67	3	57	127	57,5 %
2021	65	3	58	126	59,5 %
2020	68	3	58	129	64,3 %

16. Qualifizierung

Die Charlotte sieht sich als verlässlicher Arbeitgeber, der einen wertschätzenden und respektvollen Umgang mit seinen derzeit rund 127 Beschäftigten pflegt.

Auch in der Immobilienbranche sind qualifizierte Fachkräfte mittlerweile schwer zu finden und die Suche nach passenden Mitarbeitern stellt eine immer größer werdende Herausforderung dar. Unternehmen jeder Größe und Branche benötigen talentierte Einzelpersonen, Teams und Führungskräfte, damit sie erfolgreich sein können.

Daher ist es wichtig, neben der dualen Ausbildung von Nachwuchskräften für den eigenen Bedarf auch die langfristige Bindung von Mitarbeitern sicherzustellen. Dies wird durch eine gerechte Bezahlung, gute soziale Leistungen, Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie, betriebliches Gesundheitsmanagement sowie Fort- und Weiterbildungsangebote für die Beschäftigten erreicht.

Den Auszubildenden wird nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau zumindest ein befristetes Übernahmeangebot gemacht. Viele Beschäftigte bleiben dem Unternehmen auch noch Jahre nach der Ausbildung treu. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Charlotte-Beschäftigten lag im Jahr 2022 bei 14 Jahren. Dabei waren zwei Beschäftigte bereits 30 Jahre und eine Beschäftigte 35 Jahre im Unternehmen. Eine Mitarbeiterin ist sogar seit Beginn ihrer Ausbildung vor über 40 Jahren tätig. Dies zeigt, dass die Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung ihre Wirkung zeigen. So wird die innerbetriebliche Karriere bis hin zu Führungspositionen gefördert. Derzeit sind zwei Führungskräfte beschäftigt, die schon ihre Ausbildung im Unternehmen absolviert haben.

Ein weiterer wichtiger Baustein – insbesondere auch für die persönliche Entwicklung der Beschäftigten – ist die Durchführung von regelmäßigen Feedbackgesprächen. In diesen Gesprächen werden vorhandene Stärken des Mitarbeiters identifiziert und anerkannt sowie Entwicklungsthemen besprochen und die individuelle Weiterentwicklung geplant. Langfristiges Ziel ist es, durch ein entwicklungsorientiertes Feedbackgespräch die Potentiale der Angestellten und Arbeitnehmer weiter zu erschließen, Kompetenzen aufzubauen und zu nutzen. Der Beschäftigte erhält so einen Anhaltspunkt für die weitere berufliche Entwicklung und soll damit Anreize zur Fortbildung und Ausschöpfung seiner Lern- und Leistungsbereitschaft gewinnen.

Im Zuge des demografischen und digitalen Wandels sollen die Rolle der Genossenschaft und die Kompetenzen der Beschäftigten gestärkt und professionalisiert werden. Es geht dabei vor allem darum, die bereichsübergreifende Zusammenarbeit zu verbessern und die Identifikation mit der Charlotte weiterzuentwickeln.

Daher werden regelmäßig Weiterbildungen für die Mitarbeiter in den Bereichen IT-Kompetenz (z.B. MS Office-Kurse und Schulungen der ERP-Programme) und abteilungsspezifische Seminare wie aktuelle Ent-

wicklungen im Mietrecht und Seminare zu technischen Innovationen und Entwicklungen durchgeführt. Auch Maßnahmen zur Persönlichkeitsentwicklung (z.B. Seminar Modernes Arbeiten – Effektiv & Effizient!, Stressmanagement, Selbstorganisation und Zusammenarbeit) werden angeboten. Ein zusätzlicher Baustein für den Erfolg des Unternehmens und der Beschäftigten stellt die Führungskräfteentwicklung dar. Seit 2020 werden diese in regelmäßigen Workshops von einer Unternehmensberatung begleitet, gefördert und gecoacht.

Für die Hauswarte der Genossenschaften erfolgen spezifische Aus- und Weiterbildungen, beispielsweise zum sachgerechten Einsatz von Reinigungsmitteln oder zu anderen sicherheitsrelevanten Themen am Arbeitsplatz. Sie spielen eine wichtige Rolle, wenn es um das Energiesparen in den Gebäuden geht. Hauswarte wirken für die Genossenschaft als Multiplikatoren. Sie kennen die Gebäude und Nutzer am besten und haben den nötigen Einfluss, um beispielsweise aktiv Energie einzusparen. Daher nehmen einige der Hauswarte an einer Fachtagung mit dem Schwerpunktthema „Der Hausmeister als Energiemanager und Multiplikator“ teil. In den regelmäßig stattfindenden Hauswartrunden sollen diese Hauswarte dann ihre gewonnenen Erkenntnisse mit ihren Kollegen und später auch den Mitgliedern teilen.

Die Kosten für Weiterbildungsmaßnahmen haben sich wie folgt entwickelt:

Jahr	Angestellte	Azubis
2022	72.122 €	11.072 €
2021	28.496 €	14.944 €
2020	15.588 €	25.237 €

Die Kosten für die Auszubildenden entstehen vor allem aus dem Schulgeld, welches an die BBA-Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin zu entrichten ist, und den Kosten für den 2-jährigen Fernunterricht beim Europäischen Bildungszentrum in Bochum.

17. Menschenrechte

Der Charlotte sind Werte wie Gemeinschaft, Solidarität und Toleranz besonders wichtig. Demzufolge spricht sich die Genossenschaft für eine bunte Gesellschaft und explizit gegen jegliche Form von Ausgrenzung und Gewalt aus – ob es sich um körperliche, psychische oder sexuelle Gewalt, um Rassismus, Homophobie oder andere Diskriminierungen, um Gewalt gegen Kinder, Frauen oder Männer handelt.

Das eigene Zuhause ist der wichtigste Schutzraum für jeden Einzelnen. Dieses Zuhause bietet die Genossenschaft und toleriert in ihren Häusern keine Form von häuslicher Gewalt. Daher hat die Charlotte entschieden, die „Initiative §25/11 – Ein Haus ohne häusliche Gewalt“ zu unterstützen und möchte damit einen Beitrag leisten, das Thema zu enttabuisieren. Die Charlotte-Häuser sollen frei von Gewalt bleiben und für alle Bewohnerinnen und Bewohner ein Ort der Sicherheit, des gegenseitigen Respektes und der freien Entfaltung sein. Bei der Online-Bewerbung für eine Wohnung soll von den Bewerbern bestätigt werden, dass sie sich für einen Verzicht auf jegliche Art von Gewalt aussprechen sowie für das Leben von Toleranz über kulturelle Grenzen hinweg. Im Vermietungsordner, der bei Vertragsunterschrift ausgehändigt wird, sollen künftig entsprechende Notrufnummern enthalten sein.

Für die Charlottenburger Baugenossenschaft gehört es zum Selbstverständnis, Menschenrechte und Gesetze zu respektieren. Auch ihre Geschäftspartner verpflichtet sie vertraglich, soziale Kriterien, die die Arbeitsbedingungen betreffen, wie etwa die Zahlung des Mindestlohnes und der Sozialversicherungsbeiträge, einzuhalten. Da die Genossenschaft auf eine vertrauensvolle und meist jahrelange Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen setzt, die ebenso deutschen Rechtsvorschriften unterliegen, geht sie von der Einhaltung und Beachtung der Menschenrechte auch bei ihren Partnerfirmen aus.

Kriterien 11-20

Nachhaltigkeitsaspekte

IV. Gesellschaft

18. Gemeinwesen

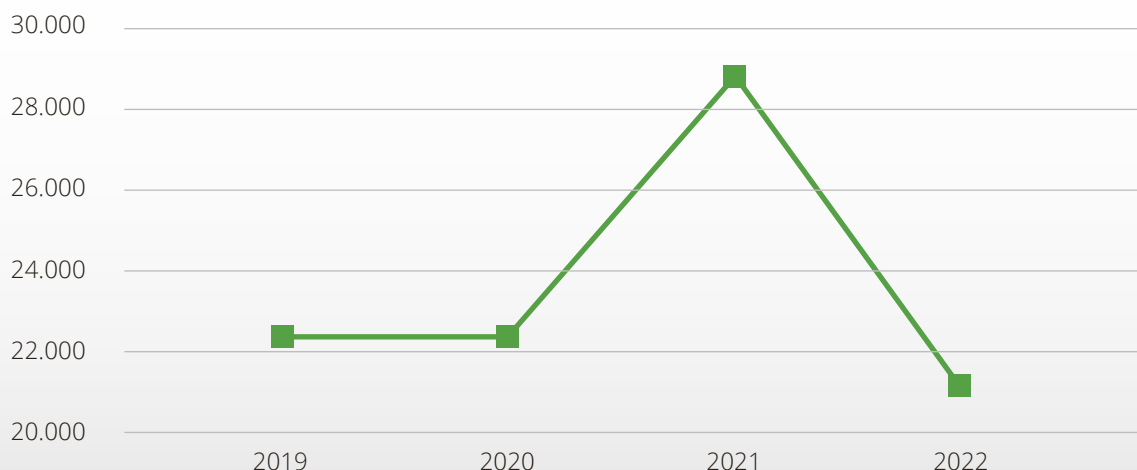
Der genossenschaftliche Gedanke und das soziale Engagement gehören per se und seit jeher zum Geschäftszweck der Charlotte. Ihre Mitglieder besitzen ein dauerhaftes Wohnrecht zu günstigen Mieten von durchschnittlich 5,78 €/m². Anpassungen von Nutzungsgebühren werden nur zur Wahrung der wirtschaftlichen Stabilität durchgeführt, Modernisierungsumlagen hält sie weit unter dem gesetzlich Möglichen.

Die Mitarbeiter von CHARLOTTE | Sozial sind in verschiedensten sozialen Krisensituationen erster Ansprechpartner für die Nutzer und bieten professionelle Hilfe in allen Lebenslagen, seien es Mietschulden, Nachbarschaftsstreitigkeiten oder sozial-psychische Ängste und Probleme. Dabei arbeiten sie auch eng mit externen Partnern zusammen. In einigen Fällen kann hier auch die CHARLOTTE | Stiftung (Ab)Hilfe leisten. Ziel und Zweck der Stiftung ist insbesondere die selbstlose finanzielle Unterstützung in Not geratener Personen sowie die Förderung der Behinderten-, Jugend- und Altenhilfe. Bezuschusst werden z.B. Bewohner, die aus gesundheitlichen Gründen einen Badumbau benötigen, diesen aufgrund niedriger Renten (z.B. infolge der Pflege naher

Angehöriger) aber nicht alleine finanzieren können. Hier kann die Stiftung ganz im genossenschaftlichen Sinne unter die Arme greifen und einen Beitrag für eigenständiges, lebenslanges Wohnen in der eigenen Wohnung leisten.

„Viele Wenig machen ein Viel.“ – Das ist das Leitbild der Charlotte und drückt die Grundprinzipien einer Genossenschaft, „Selbstverantwortung“ und „Selbstverwaltung“ aus. Die CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräume werden zum großen Teil durch die Bewohner selbst organisiert und genutzt. Darüber hinaus stehen den Mitgliedern sechs möblierte Wohnungen für die kostengünstige Unterbringung ihrer Gäste zur Verfügung. In die Gestaltung von Fassaden und Außenanlagen werden die Nutzer mit einbezogen. Die 42 Spielplätze der Genossenschaft stehen allen Kindern im Quartier offen. Gemeinschaft, Inklusion und generationenübergreifendes Miteinander wird bei ihr gefördert und gelebt. Zwei freie Träger von Kindertagesstätten bieten Kindern in den Beständen ideale Möglichkeiten zur Entfaltung. Im gemeinschaftlichen Wohnen unter Leitung eines Pflegedienstes sowie einer Jugend- und Rollstuhl-WG finden beeinträchtigte Menschen ein

Abb. 7: Sponsorenbeitrag



Zuhause. Für geflüchtete ukrainische Familien weicht die Charlotte von ihren Wohnungsvergaberichtlinien ab, um hier schnelle Hilfe zu leisten. Zu Hoffesten und Weihnachtsaktivitäten in den Kiezen kommen schließlich Bewohner zusammen, knüpfen und vertiefen Kontakte und lernen sich noch besser kennen. Ergänzend zu diesen Angeboten nimmt die Charlotte auch aktuell am Förderprojekt Großsiedlung Hakenfelde „Mein Mitmach- und Begegnungs-Kiez“ zur Bildung und Förderungen von Nachbarschaften teil.

Mit dem BEA-KiezCamp in Kooperation von ALBA Berlin und der Berliner Energieagentur und dem Sportverein VfV Spandau sowie in Zusammenarbeit mit weiteren Sportvereinen unterstützt die Charlotte mit Sponsoringverträgen die Kinder- und Jugendarbeit für ihre jungen Bewohner.

Ferner ist die Charlotte seit 2011 Kooperationspartner im Projekt „Raum für Kinderträume“, in dem die Errichtung neuer und die Sanierung bestehender Spielplätze unterstützt wird. Durch das Projekt werden Kinder in der Entwicklung gefördert, Spielflächen dauerhaft erhalten und verbessert und Aktivitäten wie z.B. Spielplatztage ermöglicht, an denen sich die Genossenschaft jährlich beteiligt.

Auch bei der Auftragsvergabe werden körperlich und geistig beeinträchtigte Menschen nicht ausgeschlossen. So vergibt das Unternehmen regelmäßig Aufträge an Integrationsunternehmen, überwiegend in der landschaftlich-gärtnerischen Unterhaltung ihrer Grünanlagen.

19. Politische Einflussnahme

Die Charlotte ist unabhängig und übt keinen direkten Einfluss auf Politiker und Parteien aus. An Gesetzgebungsverfahren bestehen keine Eingaben. Gleichwohl versucht sie über zahlreiche Mitgliedschaften in Verbänden und Vereinen, wie dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. und dem darüber gelagerten GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dem

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Imagekampagne „Wohnungsbau-genossenschaften Berlin“ auf Herausforderungen und Probleme der Branche aufmerksam zu machen.

20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Wesentliche gesetzliche Bestimmungen und Regelungen für das Handeln der Genossenschaft bilden, neben der Satzung der Genossenschaft, einschlägige gesetzliche Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB und des Genossenschaftsgesetzes GenG sowie dazu bestehende Rechtsprechungen.

Verwaltungsintern richten sich die Mitarbeiter nach diversen Betriebsrichtlinien und Verpflichtungen den Datenschutz betreffend, die jedem Mitarbeiter mit dem Arbeitsvertrag überreicht werden. Sie werden von Dienstanweisungen und Betriebsvereinbarungen ergänzt. Flankierend hierzu informiert ein externer Datenschutzbeauftragter mit regelmäßigen Newslettern und Schulungen. Er achtet darüber hinaus auf die Einhaltung der Datenschutzrichtlinien gemäß DSGVO und ist Ansprechpartner bei unklaren Angelegenheiten.

In regelmäßigen Sitzungen wird der Aufsichtsrat über wesentliche Entscheidungen und Entwicklungen unterrichtet. Durch den dauerhaften und regen Austausch erlangt das Kontrollorgan einen hohen Informationsgrad. Eine Genehmigung für bestimmte Maßnahmen und Vorhaben erfolgt in Form von Aufsichtsratsbeschlüssen. Gegenüber Geschäftspartnern kommen eine Vergabeordnung und Vergaberichtlinien zur Anwendung. Auftragsvergaben erfolgen stets im Vier-Augen-Prinzip und entsprechend einer Unterschriftenordnung. Hierbei finden auch Vertragsvorlagen und Formulare Anwendung, die vom landes- oder bundesweiten Wohnungs- und Immobilienverband regelmäßig und aktualisiert zur Verfügung gestellt werden. Begleitend hierzu werden auch entsprechende Arbeitshilfen bereitgestellt.

CHARLOTTENBURGER BAUGENOSSENSCHAFT

Herausgeber

Charlottenburger Baugenossenschaft eG

Dresselstraße 1

14057 Berlin

Telefon: 030 322 911-0

Telefax: 030 322 911-110

mail@charlotte1907.de

www.charlotte1907.de

Gestaltung/Satz

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

Hinweis

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