



Nachhaltigkeitsbericht

2023

Titelseite: Michelstadter Weg  
Foto: © Carsten-Michael Röding

Vgl. hierzu <https://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de/bericht/bericht-erstellen/berichtsinhalte/>  
Wohnungswirtschaftliche branchenspezifische Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), herausgegeben vom GdW,  
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, o. a. Auflage, erschienen im Juli 2022

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



Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist eine moderne Traditions-genossenschaft mit Beständen in vielen Bezirken Berlins. Mit ihren derzeit über 8.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten ist die „Charlotte“ – wie man sie in Berlin nennt – ein Unternehmen, das sich der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder verpflichtet fühlt. Dabei spielt die Bestandserhaltung und -sanierung ebenso eine Rolle wie der Neubau von Wohnungen. Die Charlotte zählt als Wohnungsgenossenschaft zur sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin.

Das Geschäftsmodell der Charlottenburger Baugenossenschaft ist seit der Gründung im Jahr 1907 sozial, kulturell und nachhaltig geprägt.

Heinrich Zille (1858–1929), Berlins berühmter Maler, beschrieb die Lebensumstände der Menschen zu seiner Zeit authentisch mit den Begriffen „Mietskasernen und dunkle Hinterhöfe“, in denen sich Großfamilien ein Zimmer in einer dunklen Wohnung teilen und unter fragwürdigen hygienischen Umständen sich Menschen als Tag- und Nachtschläfer sogar ein Bett teilen. Grundgedanke bei der Gründung der Charlottenburger Baugenossenschaft war daher die Bekämpfung des Wohnungselends durch Schaffung bezahlbarer und gesunder Wohnungen nach dem Leitbild

**Viele Wenig machen ein Viel.**

Diesem ursprünglichen Leitbild ist die Genossenschaft nach wie vor verpflichtet. Die Charlottenburger Baugenossenschaft handelt aus ihrer langen Unternehmens-tradition heraus nachhaltig und ist sich bewusst, dass insbesondere Investitionen in den Wohnungsbestand eine andauernde und langfristige Wirkung entfalten und unmittelbare Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Auch für das Berichtsjahr 2023 hat sich die Charlottenburger Baugenossenschaft eG dazu entschieden, einen freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen, um das Handeln der Genossenschaft in dem Spannungsfeld aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Verantwortung zu dokumentieren.

Gesetzliche Rahmenbedingungen, begrenzte Kapazitäten, gestiegene Preise, Kriege und deren globale Auswirkungen, Inflation, gesellschaftliche Dissenzen ..., all dies wirkt auf die unternehmerischen Entscheidungen der Charlotte. Den Bestand mit Investitionen energetisch „fit“ für die Zukunft zu machen, bei weiterhin bezahlbaren Nutzungsgebühren und gleichzeitiger wirtschaftlicher Stabilität der Genossenschaft, und dabei dem genossenschaftlichen Grundgedanken der Wahrung des sozialen Zusammenlebens gerecht zu werden, sind die Herausforderungen, denen sich die Charlotte stellen muss.

Die Energiewende stellt Wohnungsunternehmen vor enorme finanzielle, personelle und technische Herausforderungen und ist im doppelten Sinn nicht „umsonst“. Soziale, ökologische und kulturelle Ansprüche an den Wohnungsbau, die Wohnungsbewirtschaftung sowie betriebswirtschaftlich ausreichende Ergebnisse sind daher in einem ausgewogenen Maß zueinander zu halten.

Der nachfolgende Bericht orientiert sich an den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex und einer wohnungswirtschaftlich branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen aus Juli 2022.

Berlin, im Sommer 2024



Carsten-Michael Röding



Dirk Enzesberger

# Abbildungsverzeichnis

<b>Kriterien 1-10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT</b>	6
<b>I. Strategie</b>	6
Abb. 1: Anzahl der bewirtschafteten Einheiten am 31.12.2023	7
Abb. 2: Anzahl der Wohnungen nach Baualtersklassen gem. Mietspiegel Berlin	7
Abb. 3: Altersstruktur der Mitglieder nach Altersgruppen	7
Abb. 4: Verteilung der Nettokaltmieten nach Preisspannen	8
Abb. 5: Mieten der Charlotte im Vergleich	8
Abb. 6: Anzahl von Wohnungen nach Alt- und Neubau	9
Abb. 7: Anteil der Energieträger nach Wohneinheiten	9
Abb. 8: Vergleich Haushaltsnettoeinkommen der neuen Vertragspartner im Jahr 2023	12
Abb. 9: Der Dreiklang genossenschaftlichen Handelns	13
<b>II. Prozessmanagement</b>	16
Abb. 10: Investitionen in den Bestand in €/m² Wohnfläche	17
Abb. 11: Gesamtkapitalrentabilität	17
Abb. 12: Gesamte CO <sub>2</sub> -Emissionen nach Energieträgern	18
<b>Kriterien 11-20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE</b>	23
<b>III. Umwelt</b>	23
Abb. 13: Anteil der Energieträger nach Wohneinheiten	24
Abb. 14: Verteilung der Charlotte-Wohnungen nach Effizienzklassen aus Energieausweisen	25
Abb. 15: Verteilung der Charlotte-Wohnungen ohne Denkmalschutz nach Effizienzklassen	26
Abb. 16: Verteilung der Charlotte-Wohnungen mit Denkmalschutz nach Effizienzklassen	26
Abb. 17: Wärmeverbrauch pro m² nach Energieträger	27
Abb. 18: Gesamter Wärmeverbrauch nach Energieträger	27
Abb. 19: CO <sub>2</sub> e-Emission pro m² nach Energieträger	27
Abb. 20: Gesamte CO <sub>2</sub> e-Emission nach Energieträger	28
<b>IV. Gesellschaft</b>	29
Abb. 21: Altersdurchschnitt der Mitarbeiter	31
Abb. 22: Anzahl der Beschäftigten	31
Abb. 23: Durchschnittliche Beschäftigungsdauer Mitarbeiter	31
Abb. 24: Kosten für Weiterbildungsmaßnahmen	32
Abb. 25: Ausgaben für Sponsoring	34



<b>Kriterien 1-10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT</b>	6
<b>I. Strategie</b>	6
1. Strategische Analyse und Maßnahmen	6
1.1 Bestandsbewirtschaftung	6
1.2 Bestandsbewirtschaftung	9
1.3 Bestandsbewirtschaftung	9
2. Wesentlichkeit	10
3. Ziele	11
4. Tiefe der Wertschöpfungskette	14
<b>II. Prozessmanagement</b>	16
5. Verantwortung	16
6. Regeln und Prozesse	16
7. Kontrolle	16
7.1 Ökonomische Dimension	16
7.2 Ökologische Dimension	18
7.3 Soziale Dimension	18
8. Anreizsysteme	19
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen	20
10. Innovations- und Produktmanagement	21
<b>Kriterien 11-20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE</b>	23
<b>III. Umwelt</b>	23
11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen	23
11.1 Wohnungsbestand	23
11.2 Maßnahmen der Verwaltung	24
12. Ressourcenmanagement	24
13. Klimarelevante Emissionen	25
<b>IV. Gesellschaft</b>	29
14. Arbeitnehmerrechte	29
15. Chancengerechtigkeit	29
16. Qualifizierung	31
17. Menschenrechte	32
18. Gemeinwesen	33
19. Politische Einflussnahme	34
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	35
<b>Unser Projekt des Jahres</b>	36
<b>Impressum</b>	38

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

#### 1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Der Zweck der Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist die Förderung ihrer über 15.500 Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und verantwortbare Wohnraumversorgung.

Die nachhaltige Orientierung der Genossenschaft ist im Grundsatz aus dem Förderauftrag gegenüber ihren Mitgliedern herzuleiten. Eine gute und sichere Wohnraumversorgung der Mitglieder zu schaffen, bedingt Wohnanlagen der Genossenschaft auf einem zeitgemäßen und wohngesunden Standard zu halten, Wohnraum neu zu schaffen und angemessene Entgelte für die Nutzung von Wohnraum zu erheben. Nach der Satzung der Genossenschaft gehören dazu auch Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Auf der Grundlage des genossenschaftlichen Satzungszwecks ergibt sich der Handlungsrahmen des Unternehmens.

Im Rahmen von Führungskräftemeetings und Wirtschaftsplanungen werden Nachhaltigkeitsaspekte bei Investitionsentscheidungen, allgemeinen Beschaffungen sowie als Bestandteil der Unternehmenskultur mittels regelmäßiger Planungs- und Feedbackgespräche zwischen Führungskräften und Mitarbeitern Bestandteil der täglichen Arbeit.

Zentrale Handlungsfelder der Charlottenburger Baugenossenschaft ergeben sich dabei aus der jeweils fortgeschriebenen Investitionsplanung (dem sogenannten Bauhaushalt der Genossenschaft), der Wirtschaftsplanung, der Personalplanung sowie der Veranstaltungsplanung zu Aktivitäten und Gemeinschaftsveranstaltungen für Mitglieder und sonstige Stakeholder der Charlotte.

#### 1.1 Bestandsbewirtschaftung

Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit ist die Bestandsverwaltung der eigenen Wohngebäude und der integrierten Gewerberäume sowie der Stellplätze, Garagen und sonstigen Flächen (gesamt: 481.815,42 m²). Zum Kern der betrieblichen Tätigkeit gehört auch die Realisierung von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

**Abb. 1: Anzahl bewirtschafteter Einheiten am 31.12.2023**

6.915	Wohnungen
157	Läden und Gewerbeeinheiten
1.389	Garagen und Stellplätze
268	Keller und andere Räume/Flächen
26	Mietergärten
8.755	Mietobjekte

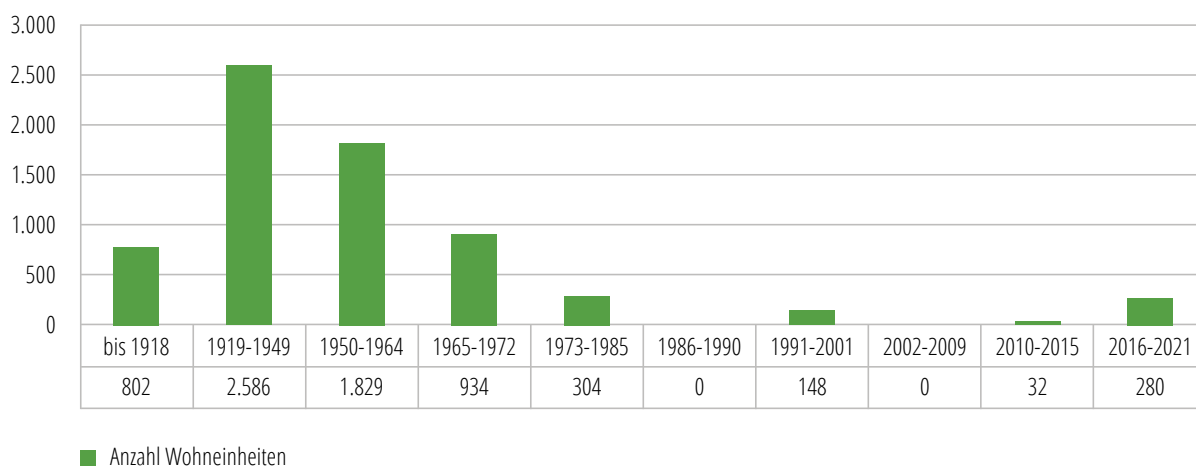
Der Wohnungsbestand verteilt sich auf Baualtersklassen gemäß des Mietspiegel Berlins (siehe Abb. 2).

Angesichts der Diskrepanz zwischen der Nachfrage und dem Angebot von Wohnraum in Berlin nimmt die Charlotte derzeit nur begrenzt neue Mitglieder auf, da oft der Erwartungshaltung einer zeitnahen Wohnraumversorgung mit der Begründung einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft nicht entsprochen werden kann.

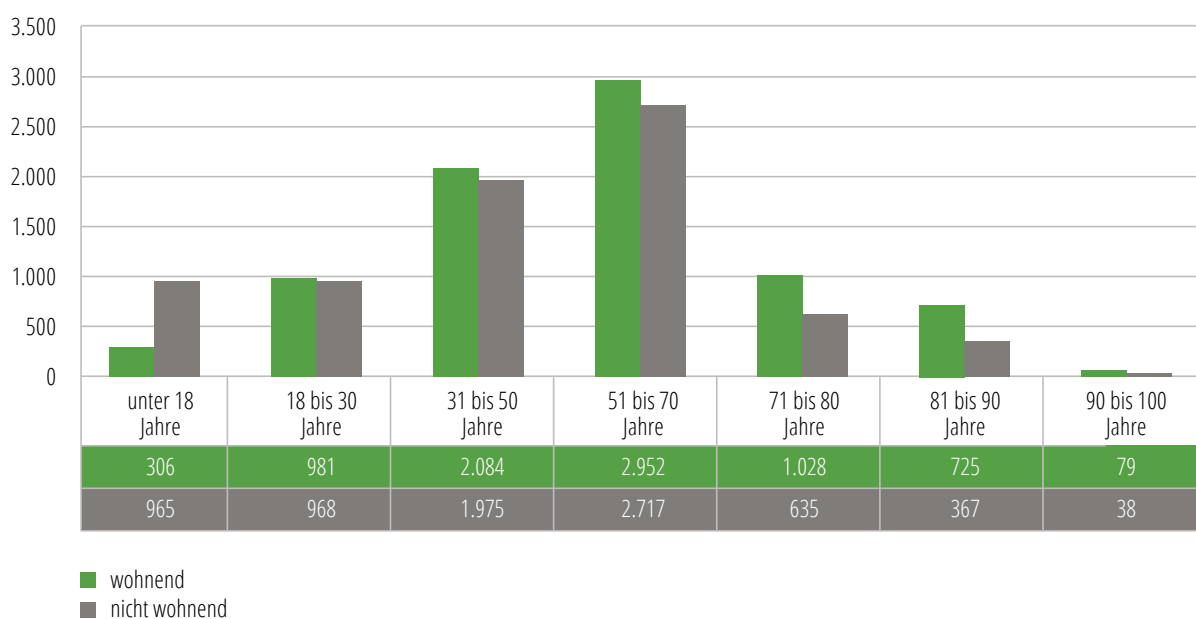
Die Genossenschaft stellt darüber hinaus, auf Basis von jährlichen gemeinsamen Beschlüssen von Aufsichtsrat und Vorstand, ein Kontingent für 100 Neumitgliedschaften pro Jahr speziell für Kinder und Jugendliche unter 14 Jahren bereit. So will die Charlotte jungen Menschen eine Perspektive für ihre erste Genossenschaftswohnung in einem angespannten Berliner Wohnungsmarkt bieten (siehe Abb. 3).

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vornehmlich durch eine sichere, gute und verantwortungsvolle Wohnraumversorgung. Gerade in

**Abb. 2: Anzahl der Wohnungen nach Baualtersklassen gem. Mietspiegel Berlin**



**Abb. 3: Altersstruktur der Mitglieder nach Altersgruppen**





# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

einem angespannten Wohnungsmarkt wie Berlin trägt die Charlottenburger Baugenossenschaft mit ihrer zurückhaltenden Mietenpolitik dazu bei, bezahlbares Wohnen für die Mitglieder, die aus breiten Schichten der Bevölkerung stammen, anzubieten (siehe Abb. 4).

Die Genossenschaft zählt mit ihrem Gründungsdatum am 08.02.1907 zu den ältesten Baugenossenschaften Berlins und stellt ihren Mitgliedern 6.915 Wohnungen (Stand: 31.12.2023) zur Verfügung, deren Mieten/ Nutzungsentgelte unter dem Durchschnitt der im Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) vertretenen Unternehmen liegen (siehe Abb. 5 und Abb. 6).

Abb. 4: Verteilung der Nettokaltmieten nach Preisspannen

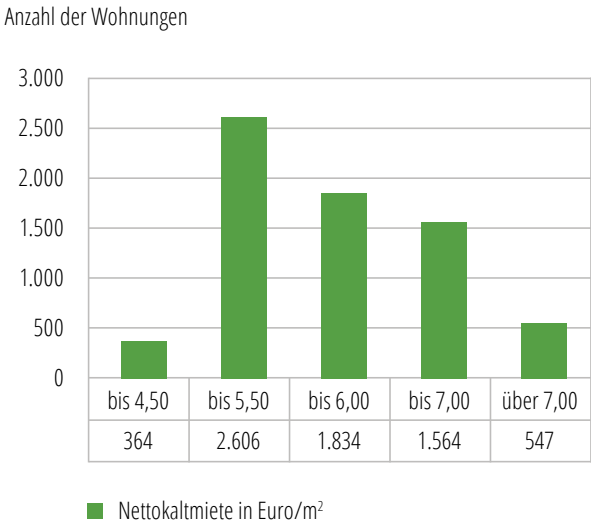
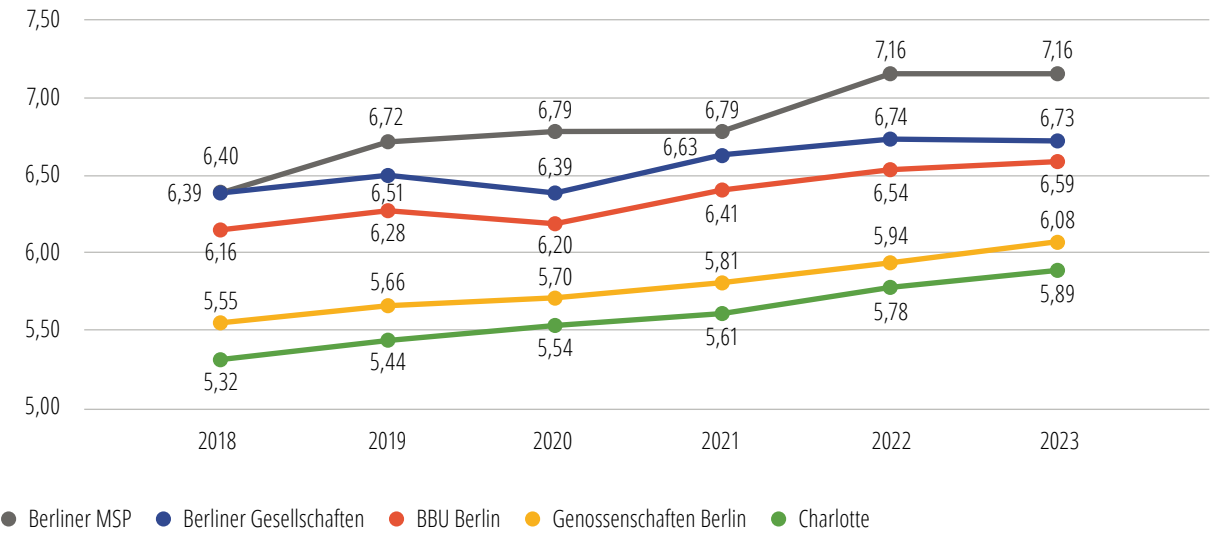
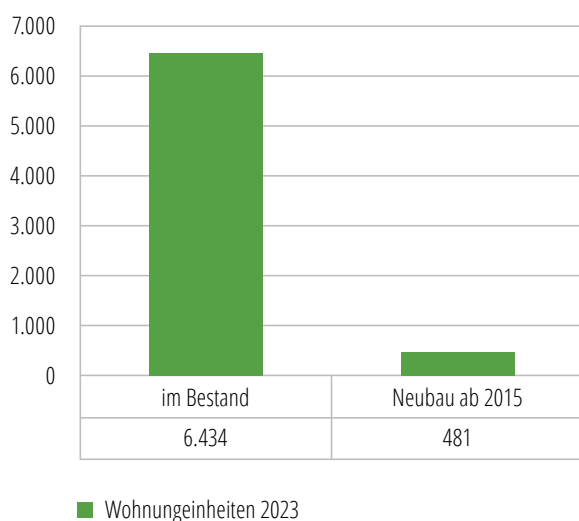


Abb. 5: Mieten der Charlotte im Vergleich

Quelle: Berliner Mietenspiegel 2024, BBU-Jahresstatistik



**Abb. 6: Anzahl von Wohnungen nach Alt- und Neubau**



Um ihrem Förderauftrag zu entsprechen, ist die Genossenschaft bestrebt, ihren Wohnungsbestand zu pflegen und weiterzuentwickeln. Dazu investiert die Charlotte in energetische Sanierungen, Neubauten und den Ausbau bzw. Neubau von Wohnungen in Dachgeschossen. Seit dem Jahr 2015 hat die Genossenschaft 481 Wohnungen neu erstellt und erwartet im Jahr 2024 die Fertigstellung von weiteren 53 Wohnungen.

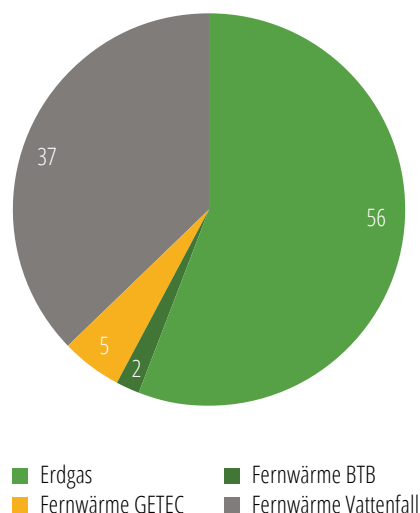
Die Attraktivität der Genossenschaft zeigt sich auch in der sehr geringen Leerstandsquote der Charlotte. Sie liegt seit mehreren Jahren bei rd. 1 % des Wohnungsbestandes. Dabei verzeichnet die Genossenschaft keinen dauerhaften marktbedingten Leerstand, sondern Leerstand aufgrund von Modernisierungen/Instandsetzungen sowie aus verschiedenen Gründen bei Nutzerwechseln.

### 1.2 Energiebezug

Der Wohnungsbestand der Charlottenburger Baugenossenschaft wird im Wesentlichen mittels der Energieträger Fernwärme und Erdgas beheizt.

**Abb. 7: Verteilung der Energieträger im Bestand**

Angaben in %



Die Charlottenburger Baugenossenschaft ist sich ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung bewusst. Bereits seit vielen Jahren werden Solar- und Photovoltaikanlagen, bislang auf 156 Gebäuden, installiert. Eine Installation auf weiteren Objekten ist derzeit in Planung. Mittels eines Klima- und Sanierungsfahrplans hat die Genossenschaft eine Strategie zur Dekarbonisierung der Bestände auf der Grundlage der gegenwärtigen Gesetzgebungen und resultierenden Zielstellungen erarbeitet und mit dazu notwendigen Investitionen unterlegt. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen bilden wesentliche Handlungsschwerpunkte für die künftigen Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsplanungen. Es erfolgt eine regelmäßige Überprüfung und Anpassung an gesetzliche und wirtschaftliche Herausforderungen.

### 1.3 Stadtentwicklung und Stadtumbau

Die Charlottenburger Baugenossenschaft ist bestrebt, den Flächenverbrauch und die ggf. damit einhergehende Versiegelung von Boden gering zu halten. Die Genossenschaft prüft daher bei Maßnahmen zur Bestandserweiterung oder zum Wohnungsneubau, ob

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

zusätzlicher Wohnraum wirtschaftlich durch Dachgeschossausbau oder Dachgeschossneubau zu schaffen ist. Im Jahr 2023 entstanden 58 neue Wohnungen durch Dachgeschossneubau.

Bei Neubaumaßnahmen in bestehenden Nachbarschaften ist es Ziel der Charlotte, den Nutzern kompakte und zugleich flächeneffiziente Wohnungen anzubieten, die auch den Lebenssituationen der Charlotte-Mitglieder entsprechen. So werden vermehrt Grundrisse entworfen und angeboten, die auch halbe Zimmer anbieten oder Wohnungen gestaltet, die in Relation von Zimmeranzahl zu Wohnfläche eine höhere Dichte aufweisen. So werden bspw. 4-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche um 90 m² gebaut, die in 2024 bezogen werden können. Kompakte Grundrisse ermöglichen darüber hinaus auch eine günstigere Gesamtmiete und tragen so zu bezahlbaren Mietbelastungsquoten bei.

Die Genossenschaft ist bemüht, unumgängliche Flächenversiegelungen, bspw. bei dem notwendigen Neubau von Fahrradstellplätzen oder von Müllstandsplätzen, durch den Bau von Gründächern mit entsprechenden Bepflanzungen, trotz der Mehrkosten, zu vermindern.

Im Rahmen von Neubaumaßnahmen im Bestand erfolgen zur Stärkung von Nachbarschaften die Errichtung von Gemeinschaftsräumen und/oder Gemeinschaftsflächen. Diese Gemeinschaftseinrichtungen werden initial mit den anwohnenden Mitgliedern konzipiert und in die Verantwortung der wohnenden Mitglieder übergeben. Die neu errichteten Gemeinschaftsflächen tragen maßgeblich zum Austausch und damit zur Stärkung der Nachbarschaften bei und leisten zusätzlich einen Beitrag zur Verminderung von Vereinsamung älterer Bewohner.

### 2. Wesentlichkeit

Die wichtigste Stakeholder-Gruppe der Charlotte bildet aufgrund des satzungsgemäßen Auftrags die Gruppe der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft hat die Erwartungshaltung ihrer Stakeholder wie folgt erfasst:

#### **Anspruch der Stakeholder an die Genossenschaft:**

##### **Mitglieder**

Vertrauensvoller Vermieter, Erwartung dauerhaft günstiger Mieten, persönliche und zeitnahe Erreichbarkeit von Mitarbeitern sowie schnelle Mängelbeseitigung, zeitgemäßer, energieeffizienter Wohnraum, sach- und zeitgerechte Erstellung von Abrechnungen, demokratische Mitbestimmung, sozial ausgewogene Zusammensetzung der Mieterstruktur, Unterstützung beim Wohnen im Alter, barrierefreie Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld

##### **Mitarbeiter**

Fairer Arbeitgeber, ausgewogene und gute sowie gleichberechtigte Entlohnung, ordnungsgemäße und personell ausreichend besetzte Aufbau- und Ablauforganisation, zielgerichtete Aus- und Weiterbildungen, moderner Arbeitsplatz mit Möglichkeiten des mobilen Arbeitens, gutes Arbeitgeberimage, sinnstiftende Tätigkeiten, regelmäßige Feedbacks, Förderung einer betrieblichen Altersversorgung, Pflege der betrieblichen Gemeinschaft

##### **Ehrenamtlich für die Genossenschaft Tätige**

Qualifizierte Ansprechpartner auf Seiten der Genossenschaft, Bereitstellung von Räumen in adäquater Ausstattung, Mitwirkung an der Programmorganisation und Gestaltung, Würdigung des Engagements der Ehrenamtlichen, ausreichende finanzielle Förderung der Aktivitäten

##### **Firmen/Handwerkspartner**

Fairer Auftraggeber zu auskömmlichen Preisen, zeitnahe Bezahlung von Rechnungen, vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen, Regelgespräche zu Preisen und Leistungen

##### **Behörden/Politik**

Fairer und preiswerter Anbieter von zeitgerechtem Wohnraum, ansprechbar für soziale Herausforderungen und Projekte, verantwortungsvoller Akteur in Kiezen, aktiver Begleiter von Innovationen und/oder neuen Pro-



jekten der öffentlichen Hand, Erhöhung des Anteils sozial gebundenen Wohnraums, Beteiligung an Sozialem

### **Kooperationspartner**

Wohnungsneubau und sozial gerechter Modernisierung Förderung der Arbeit von Vereinen in Kiezen, Nutzung von Räumen der Genossenschaft für Vereinsarbeit, Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit durch Aushänge usw.

### **Wirtschaft**

Wahrnehmung der Rolle einer möglichst regional investierenden Genossenschaft

### **Umwelt**

Reduzierung des Schadstoffausstoßes von Wohnanlagen, Einsparung von Heizenergie, Reduzierung von Wasserverbräuchen bzw. -sparen und Wiederaufbau von Grundwasserressourcen, sachgerechter Aus- oder Abbau von ggf. vorhandenen Schadstoffen

Die Mitglieder der Genossenschaft verfügen über ein dauerhaftes Wohnrecht. Damit sie dieses nach Möglichkeit auch ein Leben lang ausüben können, konzentriert sich die Genossenschaft darauf, ihnen Wohnraum anzubieten, der sowohl qualitativ wertig als auch attraktiv, sicher und leistbar ist. Durch Investitionen von 30,6 Millionen Euro im Jahr 2023 in Neubau und Bestandspflege erhält die Charlotte den Wert ihrer Immobilien als wirtschaftliche Basis. Energetische Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, wie der Austausch alter Fenster, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Optimierung oder der Austausch von Heizsystemen, nehmen eine besondere Bedeutung in den Investitionen der Genossenschaft ein.

Zur Verringerung von Barrieren werden nach Möglichkeit Rampen und Aufzüge installiert. Insbesondere ist die barrierearme Anpassung von Badezimmern an sich verändernde Lebensumstände notwendig, um ein langes Leben im eigenen Zuhause zu ermöglichen. Die Schaffung eines barrierearmen Wohnumfelds kommt

gleichermaßen Familien mit kleinen Kindern als auch Älteren zugute und fördert gleichzeitig auch ein genossenschaftliches Miteinander aller Generationen. In diesem Umfeld entstehen zusammen mit den Bewohnern Blühwiesen und Hochbeete zur Eigennutzung. Die durch diese Interaktion geschaffenen Begegnungsräume sorgen für eine lebendige Nachbarschaft und spiegeln den klassischen genossenschaftlichen Gedanken und die soziale und ökologische Verantwortung der Charlotte wider.

### **3. Ziele**

Der Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern besteht vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. Die Charlottenburger Baugenossenschaft verfolgt daher das Ziel von ausgewogenen betriebswirtschaftlichen Ergebnissen, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleisten und gleichzeitig die Mitglieder im Rahmen der Mietpreisbildung nicht überfordert, da die wesentlichen Einnahmen der Genossenschaft aus den Nutzungsentgelten für die Wohnungen der Charlotte stammen. Der Förderauftrag spiegelt sich in der Mietenkonzeption der Genossenschaft wider.

Die Nutzungsentgelte für die Nutzung (Miete) einer Wohnung sollen dauerhaft unter den Mietspiegelwerten vergleichbarer Wohnungen in Berlin liegen. Die Nutzungsentgelte von vertraglich neu wiedervermietetem Wohnraum sollen das Mietpreisniveau vergleichbarer Wohnungen in Berlin nicht übersteigen. Modernisierungsmieterhöhungen und Grundnutzungsgebühren für Wohnraum führen nicht zu einer Überforderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit eines Nutzers im Rahmen von marktüblichen Aufwendungen von bis zu 30 % des Nettohaushaltseinkommens, vor möglichen Transferleistungen.

Die nachfolgende Grafik (siehe Abb. 8) zeigt die Entwicklung der Nettohaushaltseinkommen aus den jeweils neu abgeschlossenen Verträgen nach den Haushaltsnettoeinkommen der neuen Vertragspartner. Das

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

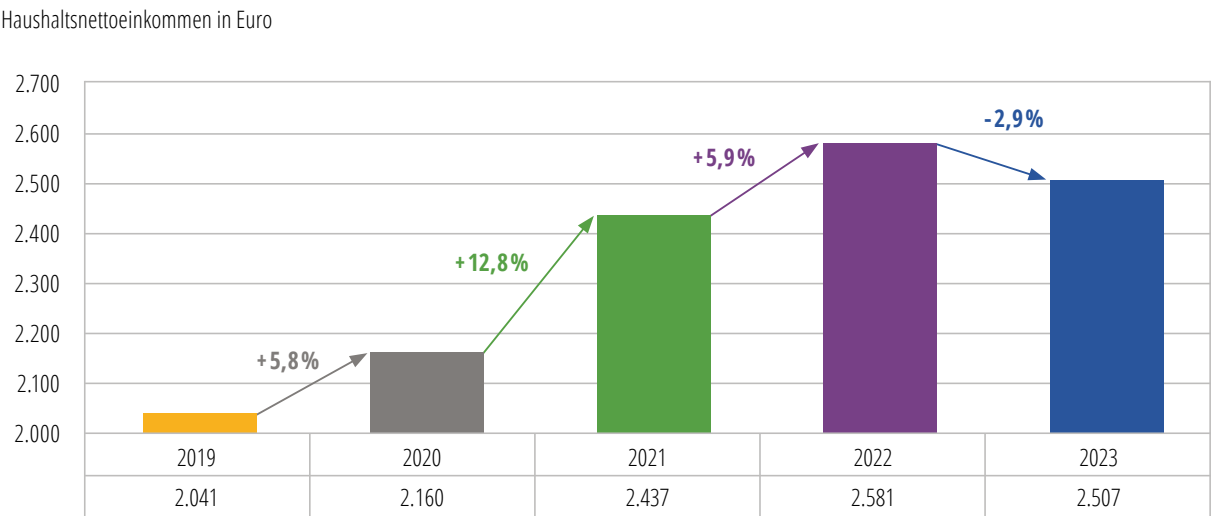
### I. Strategie

Haushaltsnettoeinkommen der Vertragspartner betrug im Jahr 2023 2.2057 € und ging leicht gegenüber dem Vorjahr um rd. 3% zurück. Die durchschnittliche Nettokaltmiete (Grundnutzungsgebühr) bei einer Neu- oder Wiedervermietung betrug in 2023 im Durchschnitt 6,92 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit nahm die Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im Jahr 2023 16,3% des Haushaltsnettoeinkommens ein. Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung ist eine Nettokaltmiete dann leistbar, wenn sie nicht mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens – vor Transferleistungen – beträgt. Die Bruttowarmmietbelastung des Haushaltsnettoeinkommens betrug im Jahr 2023 22,7%. Sowohl die Nettokaltmieten als auch die Bruttowarmmieten liegen damit erheblich unterhalb der nach der allg. Verkehrsanschauung leistbaren Mietbelastungsquoten und verdeutlichen die Wahrung des Förderungsgrundsatzes der Genossenschaft.

Obwohl die Entgelte für Nutzungsgebühren der Genossenschaft im stadtweiten Vergleich günstig sind, erwirtschaftet die Genossenschaft betriebswirtschaftliche Jahresüberschüsse. Der Jahresüberschuss im Berichtsjahr 2023 betrug rd. 3,7 Mio. €. Für die Finanzierung der künftigen Investitionen zur Erreichung der Dekarbonisierungsziele sind Anpassungen der Nutzungsentgelte für Wohnraum unumgänglich. Im Rahmen der genossenschaftlichen Mietenkonzeption plant die Charlotte, die Nutzungsgebühren der Dauernutzungsverträge alle drei Jahre in einem Korridor von 5,5 bis 7,5% anzuheben.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat zur Erreichung der allgemeinen Dekarbonisierungsziele für Wohnraum frühzeitig begonnen, einen Klima- und Sanierungsfahrplan für die Genossenschaft, in Zusammenarbeit mit einem führenden Ingenieurbüro, zu erstellen. Dieser Klima- und Sanierungsplan fußt

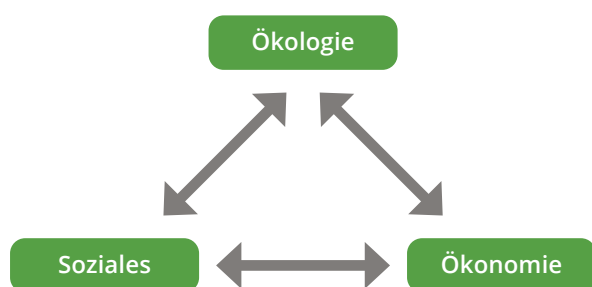
Abb. 8: Vergleich Haushaltsnettoeinkommen der neuen Vertragspartner im Jahr, mit Neubau



Durchschnittliche Wohnfläche: 59 m²  
Durchschnittliche NKM Neuvermietung: 6,92 m² → 16,3 % des Haushaltsnettoeinkommens  
Durchschnittliche NKM Neuvermietung: 9,63 m² → 22,7 % des Haushaltsnettoeinkommens

auf einer Matrix, in der Modernisierungsmaßnahmen mit den zu erwartenden Kosten und den jeweiligen potenziellen Energiespareffekten verbunden werden und so eine gezielte Priorisierung von Maßnahmen ermöglicht. Diese Maßnahmen werden regelmäßig in Zusammenarbeit mit Verantwortlichen aus verschiedenen Bereichen überprüft, bewertet und bei Bedarf an neue Gegebenheiten angepasst. Die Charlottenburger Baugenossenschaft steht, wie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insgesamt, derzeit vor dem Zielkonflikt, dass zu erreichende Klimaziele, bei gleichzeitiger Forderung nach leistbaren Neuvermietungen bzw. Bestandsmieten, hohen Investitionskosten und Bauzinsen gegenüberstehen. Der Gesetzgeber ermöglicht zur Finanzierung von Modernisierungen auf Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches Modernisierungsmieterhöhungen, welche die Charlotte in der Vergangenheit nicht in vollem Umfang ausschöpfte.

**Abb. 9: Der Dreiklang des genossenschaftlichen Handelns**



Mit der gezielten energetischen Verbesserung ihrer Bestände ist die Charlotte bestrebt, faire Nutzungsgebühren (Nettokaltemieten) und Nebenkosten für ihre Nutzer auf einem stadtweit günstigen Niveau zu halten und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz und zum sozialen Zusammenhalt zu leisten.

Darüber hinaus ermöglicht die Charlotte ihrem Kooperationspartner, der Berliner Energieagentur (BEA), sauberen Solar-/BHKW-Kiezstrom an vielen Standorten anzubieten.

Bei der Lösung des Zielkonfliktes zur Erreichung von Klimaschutzziele unter Beibehaltung von bezahlbaren Nutzungsgebühren ist die Genossenschaft bestrebt, eine ausgewogene Balance aus ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit zu wahren.

Die Unternehmenssteuerung erfolgt dabei mittels Kennzahlen wie der Kapitaldienstquote, der Gesamtkapitalrentabilität, der Höhe der Nutzungsgebühren, der Leerstandsquote sowie weiterer betrieblicher Kennzahlen. Diese Kennzahlen werden regelmäßig analysiert und in Sitzungen des Vorstands und Aufsichtsrats überwacht. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen ferner über den Bau- und Investitionsplan, der u. a. auf dem Klima- und Sanierungsfahrplan der Charlotte fußt. Überdies werden in Klausurtagungen langfristige Ziele und Strategien festgelegt, um die wirtschaftliche Zukunft der Genossenschaft zu sichern.

Mit dem im Jahr 2023 begonnenen Neubau von 15 barrierefreien Wohnungen in Charlottenburg-Nord geht die Genossenschaft neue Wege. Die Versiegelung der Grundfläche wird mit einem sogenannten „Green Roof Lab“ kompensiert; unterteilt in einen sogenannten „URBAN Jungle“ mit intensiver Bepflanzung sowie einen Bereich für „URBAN Gardening“ mit der Möglichkeit, selbstständig Obst und Gemüse anzubauen. Dabei verfügt das Green Roof Lab über einen barrierefreien Aufenthaltsbereich. Ergänzt wird der experimentelle Dachgarten von besonderer Qualität durch einen Gemeinschaftsraum bzw. -küche. Durch die offene Nutzung partizipieren auch die Mitglieder der umliegenden Charlotte-Bestände von dieser innovativen Begegnungsstätte. Darüber hinaus fördern die neu geschaffenen Spielplätze das genossenschaftliche Miteinander alter und neuer Bewohner.

Die Genossenschaft strebt eine kontinuierliche Minimierung des Einsatzes von fossilen Brennstoffen zur Erreichung der Klimaziele des Bundes und des Landes Berlin an. Im November 2023 konnte mit der Vattenfall Wärme Berlin GmbH (nun BEW AG) ein Vertrag über



# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

die wärmetechnische Erschließung des Areals Auguste-Viktoria-Allee in Berlin-Reinickendorf unterzeichnet werden. Hier werden knapp 1.200 Wohnungen ab 2025 vom Gasnetz getrennt und z. T. noch vorhandene Gas-etagenheizungen auf umweltfreundliche Fernwärme umgerüstet. Parallel werden, wo ökologisch und ökonomisch sinnvoll, in einigen Gebäuden ein Fensteraustausch und weitere ergänzende energiesparende Modernisierungsmaßnahmen erfolgen, sodass ein Beitrag zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur „Ergrünung“ des Charlotte-Bestandes geleistet wird.

Die Genossenschaft ist bestrebt, Modernisierungsmaßnahmen sozial ausgewogen auszugestalten. Geraten Mitglieder in außergewöhnliche und nicht mehr allein zu bewältigende Lebenssituationen, werden sie auf Wunsch von Mitarbeitern von CHARLOTTE | Sozial beraten und begleitet. CHARLOTTE | Sozial vermittelt ebenso bei Nachbarschaftsstreitigkeiten, hilft bei Antragstellung sozialer Leistungen wie etwa bei einem Badumbau oder steht bei Krankheiten mit Rat und Tat zur Seite. Doch nicht nur bei den alltäglichen Herausforderungen der Mitglieder steht sie als Ansprechpartner bereit. CHARLOTTE | Sozial unterstützt auch das nachbarschaftliche Engagement und das genossenschaftliche Miteinander in den CHARLOTTE | Treffs und/oder Gemeinschaftsräumen, u. a. mit finanziellen Mitteln des Nachbarschaftsfonds.

Die Genossenschaft folgt mit vorgenannten Handlungen dem genossenschaftlichen Grundgedanken der Förderung der Mitglieder nach dem Leitbild der Charlotte „Viele Wenig machen ein Viel“, das auch die Grundprinzipien von Genossenschaften mit „Selbstverantwortung“ und „Selbstverwaltung“ widerspiegelt.

#### 4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Seit ihrer Gründung am 8. Februar 1907 baut, bewirtschaftet und verwaltet die Charlotte Wohnungen sowie Gemeinschaftsanlagen und bietet diese ihren Mitgliedern zu moderaten Nutzungsgebühren an.

Für die eigentlichen Bautätigkeiten werden vornehmlich externe Firmen kontrahiert, was den direkten Einfluss der Genossenschaft auf die Wertschöpfungskette einschränkt. Dennoch achtet die Charlotte darauf, dass ihre Vertragspartner die arbeitsrechtlichen Normen einhalten. Bislang sind der Charlotte keine Verstöße gegen gesetzliche oder eigene Vorschriften bekannt. Die langjährigen Kooperationen mit vorwiegend lokalen Handwerksbetrieben, Planungsbüros und Architekten werden auf Augenhöhe geführt. Ohne eigene Bautätigkeit basiert die Tiefe der Wertschöpfungskette für die Genossenschaft vornehmlich auf der Gestaltung der Vertragsbeziehungen und -inhalte. Hierbei wird Nachhaltigkeit sowohl in der originären Bautätigkeit selbst, als auch in geschäftlichen Beziehungen integriert. Die Genossenschaft strebt danach, durch fair ausgehandelte Preise ihre Partner langfristig an sich zu binden und sich als verlässlicher und nachhaltig agierender Auftraggeber zu erweisen. In den Bereichen Neubau und Sanierung legt die Charlotte großen Wert auf Energieeffizienz, die Langlebigkeit und Umweltfreundlichkeit der verwendeten Materialien und verankert diese Anforderungen auch in entsprechenden Bau- und Lieferverträgen.

Gleiche Anforderungen an die Qualität von eingesetzten Materialien als auch an die Arbeitsprozesse stellt die Genossenschaft bei dem Einsatz von vier eigenen Regiebetriebsmitarbeitern. Die Mitarbeiter des CHARLOTTE | Regiebetriebs sind in verschiedenen Gewerken tätig. Sie führen kleinere Leistungen in der Instandhaltung oder Instandsetzung sowie der Wartung der Bestände aus. Der Einsatz der Regiebetriebsmitarbeiter erlaubt gerade bei kleineren, aber ärgerlichen, Mängeln eine schnellere und kundenorientierte Reaktionszeit, als das bei vergleichbaren externen Handwerkspartnern der Fall wäre und trägt somit zu einer besseren Kundenzufriedenheit bei.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung setzt die Charlotte auch unternehmenseigene Hauswarte ein. Die Hauswarte sind für die Reinigung der Bestände, für Teile der Verkehrssicherung, für kleinere Mängel-

beseitigungen und für die Pflege von Wegen sowie die Bewässerung der Grünanlagen verantwortlich. Die Genossenschaft gestaltet die Verträge mit ihren Hauswarten so, dass die zuständigen Hauswarte in Wohnungen der Genossenschaft in den jeweils verantworteten Wohnungsbeständen leben. Im Rahmen ihrer täglichen Arbeit stehen die Charlotte-Hauswarte daher den Nutzern als erster Ansprechpartner bei Mängeln oder anderen Themen als Bindeglied zur Verwaltung der Genossenschaft zur Verfügung. Bedingt durch die Vor-Ort-Präsenz der Charlotte Mitarbeiter ist eine dauerhafte Anwesenheit der Genossenschaft im Bestand verbunden, die damit zu einer erhöhten Bestandsqualität der Wohnanlagen beiträgt.

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### II. Prozessmanagement

#### 5. Verantwortung

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten innerhalb der Charlotte spiegelt sich in der Vielzahl von Themen wider. Seit 2023 hat die Genossenschaft eine Nachhaltigkeitsbeauftragte bestellt. Sie verantwortet die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit verschiedenen Abteilungen, die Koordination relevanter Themen und die direkte Berichterstattung an den Vorstand. Dabei bilden die bisher vorhandenen und an den Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen berichteten Daten zusammen mit dem von Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedeten und regelmäßig überprüften Klima- und Sanierungsfahrplan die Grundlage, aus der die Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet wird. In schnittstellenübergreifenden Arbeitsgruppen soll zukünftig das Erreichte analysiert, weitere Maßnahmen abgeleitet und dem Vorstand zum Beschluss vorgeschlagen werden. Regelmäßige Evaluierungen werden dann für etwaige Fortschreibungen/Anpassungen aufgrund gesetzlicher, ökologischer und ökonomischer Herausforderungen durchgeführt.

#### 6. Regeln und Prozesse

Im Jahr 2023 hat die Genossenschaft begonnen, das vorhandene Organisationshandbuch durch eine Software für das Qualitäts- und Organisationsmanagement zu ersetzen. Bestandteil des Implementierungsprojekts war die Ernennung von Prozessverantwortlichen aus relevanten Bereichen der Charlotte. Die jeweiligen Prozessverantwortlichen überprüfen die in ihren Geschäftsbereichen geltenden Prozesse und Anweisungen und überarbeiten, ergänzen und vervollständigen die Prozesse. Einhergehend mit der Prozessprüfung erfolgen Aktualisierungen zur Lieferantenauswahl und Compliance-Richtlinien usw., um nachhaltiges und richtlinienkonformes Handeln der Charlotte weiter voranzutreiben. Bestandteil des Systems sind Möglichkeiten zur Nachverfolgung von Kenntnisnahmen wichtiger Leitlinien und Anweisungen für die jeweiligen Bereiche der Genossenschaft. Prozesse werden in ablaforientierten Flussdiagrammen dargestellt und mit Erläuterungen und Handlungsanweisungen verknüpft. Mitarbeiter

können prozessorientiert über ggf. stattfindende Anpassungen informiert werden oder finden über eine einfache Suchfunktion Abläufe, Zuständigkeiten und Hilfen. Auch Betriebsvereinbarungen, die in den regelmäßigen Gesprächsrunden von Betriebsrat und Vorstand besprochen und anschließend geschlossen werden, finden dort ihren Niederschlag. Weiterhin steht den Mitarbeitern ein News-Board zur Verfügung. Über eine eigene Rubrik informiert der Betriebsrat die Mitarbeiter der Genossenschaft über wichtige Themen. Der vollständige Roll-Out des digitalen Organisationshandbuchs erfolgt im Frühsommer 2024.

Zusätzlich erlaubt die in der Implementierung befindliche Lösung eine verbesserte und damit transparente Darstellung von Geschäftsprozessen und somit die vereinfachte Erlernbarkeit von Prozessen und Anweisungen.

#### 7. Kontrolle

##### 7.1 Ökonomische Dimension

Das Hauptkontrollinstrument der ökonomischen Nachhaltigkeit als wirtschaftliche Basis ist der Soll-Ist-Vergleich des Wirtschaftsplanes. Die daraus abgeleiteten Quartalsberichte enthalten spezifische Kennziffern wie Kapitaldienstquote, Gesamtkapitalrentabilität, Investitionskosten, Instandhaltungsaufwand/m², Sollmieten/m², Leerstandsquoten und weitere Kennzahlen. In den regelmäßigen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden diese Größen analysiert, bewertet und ggf. Steuerungsmaßnahmen besprochen.

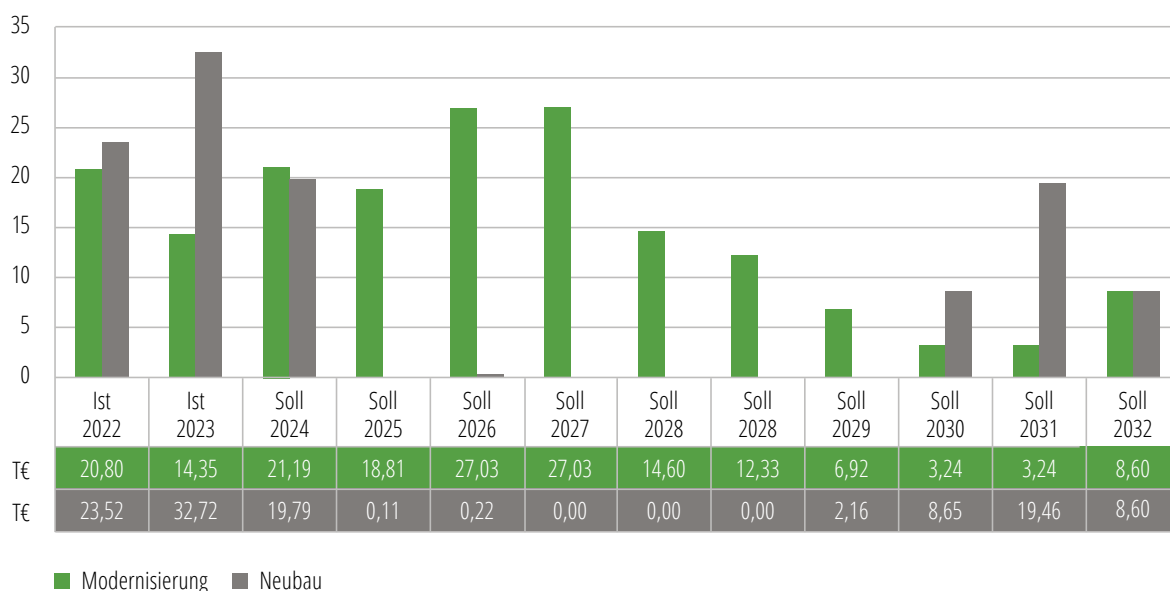
Die Charlottenburger Baugenossenschaft plant für die kommenden Perioden Investitionen in den Bestand. Aktuell bestehen aufgrund der derzeit laufenden Arbeiten an der kommunalen Wärmeplanung Unwägbarkeiten für derzeit mit Erdgas beheizte Wohnanlagen, die ggf. weiteren Investitionsbedarf auslösen könnten (siehe Abb. 10).

Die Gesamtkapitalrentabilität der Genossenschaft soll 3 % betragen und kann in einem engen Korridor vari-

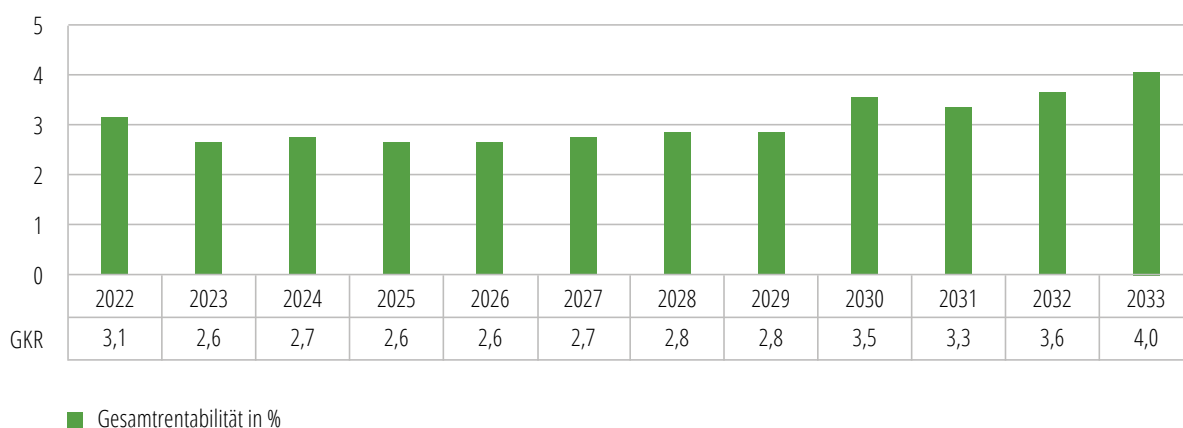
ieren. Die hohen Investitionen in die energetische Erneuerung der Wohnanlagen, verbunden mit der korrespondierenden Aufnahme von Fremdmitteln, senkt die Gesamtkapitalrentabilität vorübergehend an den unteren Schwellenwert (siehe Abb. 11).

Der Jahresabschluss, geprüft durch den zuständigen Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsgenossenschaften e.V., liefert wichtige Vergleichsdaten zu ähnlichen Genossenschaften und hilft, branchenbezogene Benchmarks zu bilden und relevante Abwei-

**Abb. 10: Investitionen in den Bestand in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**



**Abb. 11: Gesamtkapitalrentabilität**



# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### II. Prozessmanagement

chungen zu identifizieren. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch die Vertreterversammlung.

#### 7.2 Ökologische Dimension

Der Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), entsteht durch die Verbrennung fossiler Energieträger im Rahmen der Beheizung und Warmwasserversorgung des Wohnungsbestands und stellt sich für die Genossenschaft wie folgt dar (siehe Abb. 12).

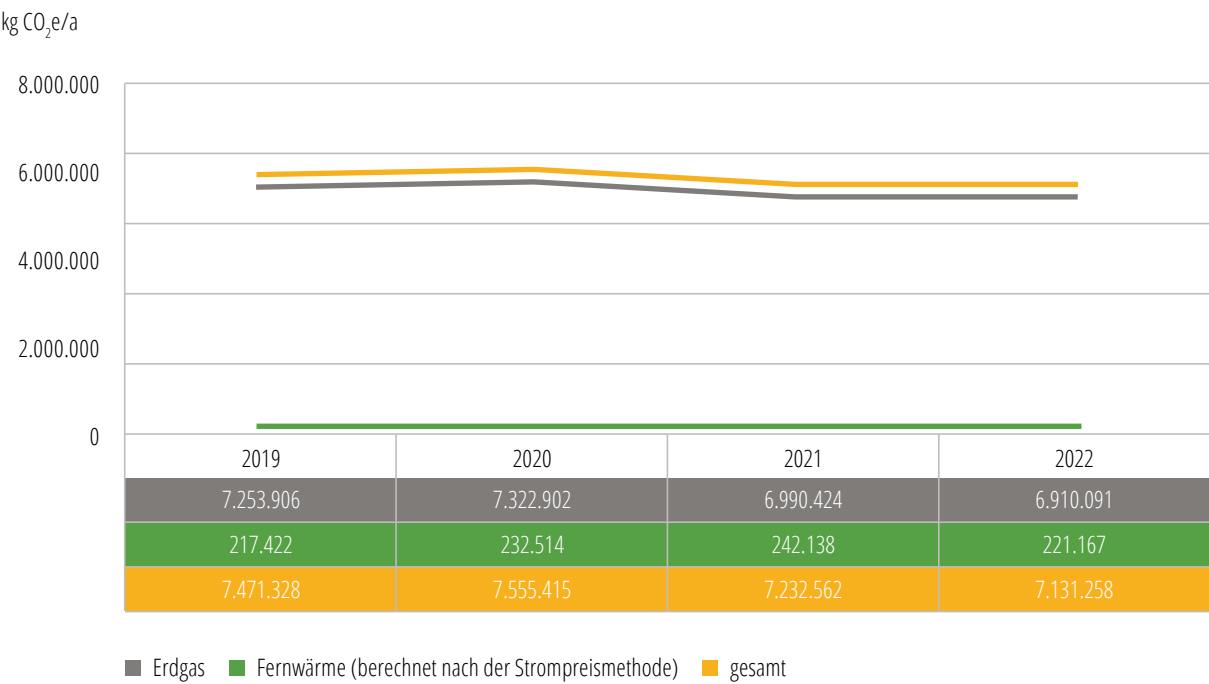
Die Genossenschaft verzeichnet im Zeitreihenvergleich einen stetigen Rückgang der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Weitere Rückgänge der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden perspektivisch ab dem Jahr 2026 erwartet, wenn Wohnungen, die derzeit mit Gas-Etagenheizungen beheizt werden, an die Fernwärme angeschlossen werden und geplante Modernisierungsmaßnahmen zusätzliche Energieeinsparungen ermöglichen.

Die Anzahl der barrierefreien, barrierearmen und rollstuhlgerechten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Genossenschaft beträgt insgesamt 2.739 Wohnungen, dies sind 39,3% der Wohneinheiten.

#### 7.3 Soziale Dimension

Die Genossenschaft stellt in Berlin-Reinickendorf 10 Wohnungen im gemeinschaftlichen Wohnen zur Verfügung. Hier leben Mitglieder der Genossenschaft, die ihr Leben trotz unterschiedlicher Einschränkungen gemeinsam gestalten. Die Wohnungen sind baulich von anderen Wohnungen im Haus separiert und über einen gesonderten Zugang erreichbar. Den Bewohnern steht im Gebäudetrakt ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der neben den mit Küche und Bädern ausgestatteten Wohnungen auch gemeinschaftliches Kochen und Spielen erlaubt. Bei neuen Wohnungsvergaben kommen hier ergänzende Auswahlkriterien neben der Mitgliedsdauer zur Anwendung.

Abb. 12: Gesamte CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Energieträgern



In Berlin-Spandau vermietet die Charlotte geeigneten Wohnraum an ein gemeinschaftliches Wohnprojekt unter Leitung eines Pflegedienstes mit einer Jugend- und Rollstuhl-WG.

Die Genossenschaft hält in ihren Beständen sechs möblierte und zeitgemäß ausgestattete Wohnungen für Gäste von Mitgliedern zu günstigen Konditionen vor. Mitglieder können diese Wohnungen tageweise für Besuch mieten und in der Regel ortsnahe zu ihren Wohnungen Gäste unterbringen.

Die Charlotte ist Mitglied in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Über andere der Initiative angeschlossene Wohnungsgenossenschaften aus Deutschland stehen den Mitgliedern der Genossenschaften Anmietmöglichkeiten von Gästewohnungen anderer Mitgliedsgenossenschaften Deutschlands zu ebenso attraktiven Konditionen zur Verfügung.

In Berlin-Spandau hat die Genossenschaft im Jahr 2015 einen Wohnungsneubau errichtet, der sich an Mitglieder mit Interessen für ein generationengemischtes Wohnen und Leben richtet. Über verschiedene Altersstrukturen hinweg stehen den Mitgliedern verschiedene Einrichtungen und Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten und Erlebnisse zur Verfügung. Bei der Auswahl von Nutzern für ggf. neu zu vermietende Wohnungen werden ergänzende Kriterien bei Nutzerfindung angewendet, die zum Ziel der Konzeption passen.

Darüber hinaus wirkt die Genossenschaft an Aktivitäten anderer Akteure in ihren Quartieren mit, beteiligt sich an Stadtteilstesten oder unterstützt Quartiersmanagement-Akteure bei Informationen und/oder beteiligt sich an Projekten.

Zur Förderung von nachbarschaftlichen Aktivitäten im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien der „Selbsthilfe“, „Selbstverantwortung“ und „Selbstverwaltung“ stellt die Genossenschaft ihren Bewohnern sogenannte CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräume zur

Verfügung, die von den Mitgliedern für verschiedene Veranstaltungen, wie z. B. Tanzen, Skat, Gymnastik und Kochen, selbst organisiert oder durch die Sozialarbeiter von CHARLOTTE | Sozial unterstützt, genutzt werden. Auf Bewohnerinitiative hin wird einmal im Monat in Spandau-Hakenfelde ein sogenanntes Foodsharing initiiert, mit dem Ziel, die Verschwendung von Lebensmitteln zu minimieren. Um dabei auch Abfall zu vermeiden, erfolgt die Entgegennahme der Produkte in mitgebrachten Taschen und Behältern.

Zahlreiche und z. T. neu gestaltete Spielplätze der Genossenschaft sind offen für alle Kinder der Nachbarschaft. Ferner unterstützt die Charlotte als Kooperationspartner im Projekt „Raum für Kinderträume“ die Errichtung neuer und die Sanierung bestehender Spielplätze in Berlin-Spandau. Ziel des Projekts ist die Förderung von Kindern in der Entwicklung, in dem diese Areale dauerhaft erhalten und verbessert werden. Im Rahmen dessen beteiligt sich die Charlotte auch an den jährlich durchgeführten Spielplatztagen.

Darüber hinaus wird die Gemeinschaft durch generationenübergreifende und inklusive Angebote gefördert. So bieten zwei privat betriebene Kindertagesstätten in Charlotte-Beständen den Kleinsten ideale Möglichkeiten zur Entfaltung.

## 8. Anreizsysteme

Für die Charlotte ist nachhaltiges Handeln ein zentraler Grundsatz, der zur Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft beiträgt. Deshalb ist das Erreichen von Nachhaltigkeitszielen kein eigenständiger Teil der Vergütungsstruktur für den Aufsichtsrat, den Vorstand und leitende Angestellte. Gemäß der Satzung der Genossenschaft erhalten die Aufsichtsratsmitglieder ein Sitzungsgeld, das sich aus dem Sitzungsgeld der Berliner Bezirksverordneten ableitet. Die Gehälter der Vorstandsmitglieder und der Führungskräfte sind branchenüblich und basieren auf dem Vergütungstarifvertrag der Wohnungswirtschaft, ohne dass zusätzliche erfolgsbezogene Vergütungselemente einfließen.



# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### II. Prozessmanagement

#### 9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die Charlotte steht in Verbindung mit einer breiten Palette von Interessengruppen, wobei ihre Mitglieder eine zentrale Rolle spielen. Nach dem Genossenschaftsgesetz verfügt jedes einzelne Mitglied über eine Stimme und kann diese bei der Wahl der Vertreter, wie im Jahr 2023 erstmals elektronisch, einsetzen. Die gewählten Vertreter eines Wahlbezirks wiederum wählen selbst Obleute. Diese übernehmen die Koordination der Vertreter im Wahlbezirk und stehen im engen Austausch mit dem Vorstand. In der jährlich stattfindenden Vertreterversammlung, einem Organ der Genossenschaft, wird der Jahresabschluss festgestellt, der Lagebericht der Genossenschaft beraten und über die Ausschüttung einer Dividende entschieden. Des Weiteren wird von den Vertretern der Aufsichtsrat gewählt, der den Vorstand überwacht und berät. Bei regelmäßigen Vertreterrundfahrten und von Vertretern anberaumten Kiezrundgängen erfolgt ein direkter Austausch mit dem Vorstand über aktuelle und geplante Projekte.

Die Genossenschaft ist bestrebt, Mitglieder für projektbezogene Aufgaben zu gewinnen und einzubinden. So engagieren Mitglieder sich z. B. im Rahmen des Förderprojekts „Mein Mitmach- und Begegnungskiez“ – im genossenschaftlichen Sinn – für die Gestaltung einer Brandwand und die Errichtung von Kräuterbeeten vor der Hausverwaltung Spandau. Diese werten den Bereich auf und laden zum Mitmachen, Mitgestalten und Mitpflegen ein. Mit der Gestaltung des Brandwandbildes ist ein neues identitätsstiftendes Element für alle Bewohner im Quartier entstanden (siehe Titelbild).

Informationen über diverse Partizipationsmöglichkeiten erhalten die Mitglieder über die Website der Genossenschaft, Aushänge und das Mitgliederjournal CHARLOTTE1907, welches dreimal im Jahr erscheint. Hierin werden Fragen und Themen, die die Mitglieder bewegen, aufgegriffen und Termine bekanntgegeben. Das Mitgliederjournal wird auch in digitaler Form im CHARLOTTE | Portal bereitgestellt. Über dieses elektronische Medium wird immer häufiger auch der Schriftverkehr

mit Mitgliedern abgewickelt, die das Portal wiederum als Kontaktaufnahme bzw. auch als Möglichkeit zur Schadensmeldung nutzen.

Um das genossenschaftliche Miteinander im Sinne der „Selbstbestimmung“ zwischen den Mitgliedern zu fördern, stehen ihnen CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräume für Aktionen und Veranstaltungen in Eigenverantwortung zur Verfügung. Eine optimale Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements erhalten die Bewohner durch die Mitarbeiter von CHARLOTTE | Sozial. Überdies hilft das Team auch bei den Herausforderungen des täglichen Lebens, wie Zahlungsschwierigkeiten und Mietschulden, Streitschlichtungen oder bei Anträgen für soziale Beihilfen. Selbstverständlich können sich Mitglieder und Bewohner bei ihren ganz persönlichen Anliegen auch direkt an die Mitarbeiter der Charlotte in der Zentrale oder den drei Hausverwaltungen wenden. Ferner stehen auch Hauswarte in den Wohnanlagen vor Ort als Ansprechpartner zur Verfügung. Für Notfälle am Wochenende ist darüber hinaus eine kostenlose Notfallhotline geschaltet.

Innerhalb des Betriebes vertritt ein Betriebsrat gegenüber dem Vorstand die Mitarbeiterinteressen. Der Betriebsrat informiert die Mitarbeiter der Genossenschaft in jährlichen Betriebsversammlungen über die Themen und die Ergebnisse seiner Arbeit. Innerhalb der Abteilungen wird der Dialog und Austausch durch regelmäßig stattfindende Abteilungsmeetings gefördert. Diverse Weiterbildungsangebote wie Mitarbeiterschulungen, Inhouse-Seminare und Workshops stärken die Kompetenzen. Feedback-Gespräche zwischen Mitarbeitern und Vorgesetzten reflektieren das Erreichte, zeigen Potenziale auf und versuchen daraus geeignete Mittel für eine weitere persönliche Entwicklung abzuleiten. Veranstaltungen wie Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern fördern ferner das Gemeinschaftsgefühl der Mitarbeiter. Die Charlotte pflegt langjährige Beziehungen zu Vertragspartnern und informiert diese regelmäßig über Entwicklungen und Strategien. Informationsquellen für die Partnerfirmen sind hier ebenso das Mitgliederjour-

nal CHARLOTTE1907, die Website sowie der jährliche Geschäftsbericht. Die Genossenschaft ist kein öffentlicher Auftraggeber. Daher sind viele Handwerksfirmen bereits seit vielen Jahren auf der Grundlage von Rahmen-/Einheitspreis-Verträgen für das Unternehmen tätig. Marktpreisvergleiche und Vergleichsangebote sichern dabei sowohl ein faires Preisniveau als auch auskömmliche Vertragsbedingungen für alle Vertragspartner – auch durch regelmäßige Fortschreibungen. Zur weiteren Effizienzsteigerung im Auftrags- und Zahlungsprozess stellt die Genossenschaft den Handwerkern das Portalsystem „Mareon“ zur Verfügung.

Durch die Mitgliedschaft in verschiedenen Verbänden und Vereinen steht die Charlotte im engen Austausch mit zahlreichen Akteuren aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und beteiligt sich an Dialogen auf politischer Ebene.

### 10. Innovations- und Produktmanagement

Die Charlotte bietet nicht nur faire Nutzungsgebühren, sondern auch eine Vielfalt an Wohnungsangeboten, die auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Nutzern zugeschnitten sind – von Singles über Familien bis hin zu Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Durch Maßnahmen wie Rampeninstallation, den nachträglichen Einbau von Aufzügen oder barriere-reduzierende Badumbauten kommt die Genossenschaft den Anforderungen verschiedener Nutzergruppen entgegen und fördert nach Möglichkeit ein langes Leben und Wohnen in bekannter Umgebung und Nachbarschaft. Spezielle Wohnkonzepte, wie eine betreute Rollstuhl-WG für Jugendliche und gemeinschaftliches Wohnen für Senioren, sind Teil des Angebots.

Bei aktuellen Neubauprojekten achtet die Charlotte auf den Einbau ökologischer Materialien, den Einsatz von Photovoltaikanlagen und/oder Dachbegrünung. Im Zuge von Bestandsmodernisierungen wird der Einbau von Rigolen zur Regenwasserversickerung auf dem Grundstück im Bestand geprüft und dort, wo möglich, umgesetzt. Damit nutzt die Genossenschaft den na-

türlichen Wasserkreislauf für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und beteiligt sich am Berliner „Schwammstadt“-Konzept.

Für die Begleitung weiterer innovativer Digitalisierungsschritte innerhalb der Charlotte-Organisation wurde bereits vor Jahren die Stelle eines Digitalisierungsbeauftragten eingerichtet. Er verantwortete u. a. die Implementierung des CHARLOTTE | Portals, über das Mitglieder direkt kommunizieren, Mängel melden und Dokumente digital erhalten können, was Ressourcen schont. Weitere digitale Lösungen im Rahmen von Bewerbungs- und Vermietungsprozessen, Verkehrssicherungspflichten sowie Archivierungsmöglichkeiten beschleunigen Abläufe und sind umweltfreundlich.

Im Jahr 2023 wurde die Vertreterwahl 2023 mittels einer Online-Wahl und mit Möglichkeiten einer dezentralen Stimmabgabe durchgeführt. Dadurch konnten nicht nur Portokosten und Papier eingespart werden, auch die Fehlerquote sank signifikant. Auswertungen belegten, dass eine Nutzung mobiler Endgeräte bei der Ausübung der Stimmabgabe keiner Altersbeschränkung unterliegt. Mitglieder aller Altersgruppen nutzten ihr satzungsgemäßes Wahlrecht. Gleichwohl kann dies leider nicht über die geringe Wahlbeteiligung hinwegtäuschen.

Die Genossenschaft ist bestrebt, wo möglich, auch ihre Nutzer direkt in nachhaltige Energieeinsparmaßnahmen einzubeziehen. So bietet die Charlotte in Zusammenarbeit mit der Berliner Energieagentur (BEA) in verschiedenen Quartieren lokal erzeugten „Kiezstrom“ an, der direkt vor Ort ganz ohne große Transportwege erzeugt wird. Im Rahmen von Standortanalysen und um nachhaltige Mobilität anzubieten, wurde ein Car-Sharing-Pilotprojekt in Berlin-Steglitz umgesetzt. In 2023 errichtete die Charlotte in Kooperation mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) in Berlin-Adlershof innovative NachbarschaftsBoxen zur Weitergabe gebrauchsfähiger Gegenstände und für den Austausch von Paketen und Waren. Die Nachbarschaftsboxen sind vergleichbar mit einer Packstation – allerdings mit erweiterten, nachhaltigen Nutzungsmög-

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### II. Prozessmanagement

lichkeiten. Vier von insgesamt zwölf Schließfächern stellt die BSR zur Verfügung. Diese „Kiez-Locker“ können kostenlos genutzt werden, um gut erhaltene gebrauchte Alltagsgegenstände für andere zu hinterlegen. Damit wird Wiederverwendung, Recycling und der nachhaltige Umgang mit Ressourcen gefördert. Die weiteren Fächer betreibt die Genossenschaft über den Plattform-Dienstleister PAKETIN anbieteroffen. Die praktischen „Kiez-Locker“ schaffen neue Anreize für einen nachhaltigeren Lebensstil und weniger Ressourcenverbrauch.

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

#### 11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

##### 11.1 Wohnungsbestand

Um CO<sub>2</sub>-Emissionen zu minimieren, nutzt die Genossenschaft schon seit einigen Jahren, wo möglich, den aus Photovoltaik produzierten Strom für den Allgemeinstrombedarf ihrer Gebäude.

In ihren Neubauprojekten verfolgt die Charlotte das Ziel, nach Möglichkeit durch Erstellung von Gründächern zusätzliche Bodenversiegelungen auszugleichen und gleichzeitig die Biodiversität zu erhöhen. Bei der Neugestaltung von Außenanlagen lässt sich die Genossenschaft bereits seit Jahren von einer Landschaftsarchitektin fachkundig begleiten. Die ca. 2.000 Bäume im Bestand werden regelmäßig von einem qualifizierten Baumpfleger begutachtet, um Schäden vorzeitig zu erkennen. Um die Qualität der grünen Oasen in der Charlotte auch langfristig zu erhalten, wurde in den letzten drei Jahren mit der Neupflanzung von mehr als 130 Jungbäumen zur Kompensation der Abgänge entgegengewirkt. Bei der Auswahl der Jungbäume wird auf den jeweiligen Standort, eine möglichst große Artenvielfalt und die gestalterische Einbindung geachtet. Dabei wurde im Rahmen der bundesweiten Kampagne „Tausende Gärten – Tausende Arten“ der durch die „Stiftung für Mensch und Umwelt“ gestaltete VIELFALT-Garten in Reinickendorf mit „Gold“ prämiert. Er überzeugte unter anderem mit einheimischen Stauden und Gehölzen und vielfältigen Strukturen aus Totholz, Staudenbeeten und vielem mehr und macht die Umgebung artenreicher, bunter und lebenswerter für Mensch und Tier. Ab dem Frühling blüht dieser Naturgarten durchgehend, zur Freude von Hummeln, Schmetterlingen, Käfern und der Bewohner.

Zudem werden durch einen Dienstleistungspartner, die Berliner Energieagentur (BEA), Photovoltaikanlagen installiert, um Sonnenenergie zu nutzen und den Verbrauch fossiler Brennstoffe zu reduzieren.

Angesichts der Herausforderungen durch den Klimawandel hat die Charlotte entschieden, die Bewässerung großer Rasenflächen zu unterlassen, um den Wasserhaushalt zu schützen und einem Absinken des Grundwasserspiegels vorzubeugen. Dort wo möglich, wird in den Liegenschaften vermehrt Regenwasser in Versickerungsrigolen aufgefangen, um es wieder dem Grundwasser zuzuführen und so dem Prinzip der Schwammstadt zu folgen. Das nützt nicht nur dem angrenzenden Grünbereich, sondern schont den Geldbeutel der Bewohner. Mit der Regenwasserversickerung über Rigolen verringern sich die abzurechnenden Einleitungsgebühren im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Die Genossenschaft hat für das Müllmanagement ihrer Müllstandplätze einen Dienstleister gebunden, der durch regelmäßige Begehungen der Plätze insbesondere gelbe und graue Abfallbehälter auf konforme Befüllungen kontrolliert und „Falschbefüllungen“ durch Nutzer korrigiert. Durch die Kontrollen können seit vielen Jahren die Anzahl der kostenintensiveren grauen Restmülltonnen und/oder deren Entleerungsrhythmen, und die damit durch die Mitglieder zu tragenden Müllgebühren, reduziert werden.

In einer Wohnanlage hat die Genossenschaft ein E-Car-Sharing Angebot für die Bewohner geschaffen und unterstützt so die CO<sub>2</sub>-arme Fortbewegung. Durch Nutzerbefragungen wurden weitere Bedarfe an emissionsfreier Mobilität im Bestand eruiert und sukzessive 12 Wallboxen für 24 Stellplätze nachgerüstet. In einem Neubauprojekt wurden bereits bei der Planung E-Ladestationen berücksichtigt.

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

#### 11.2 Maßnahmen in der Verwaltung

Die Genossenschaft fördert emissionsfreie Mobilität und stellt ihren Mitarbeitern firmeneigene E-Autos für Dienstfahrten zur Verfügung. Ergänzend können die Mitarbeiter Car-Sharing-Angebote über einen Firmenaccount nutzen. Ihnen stehen darüber hinaus für Dienstgänge vorab durch die Genossenschaft erworbene Nahverkehrstickets zur Verfügung. So tragen sie zu emissionsreduzierten Dienstgängen bei.

Publikationen, wie z.B. das Mitgliederjournal CHARLOTTE 1907 oder der Geschäftsbericht werden auf Recyclingpapier gedruckt, um die ökologische Verantwortung weiter zu unterstreichen. Dieser Nachhaltigkeitsbericht hingegen wird nur digital veröffentlicht. Werbematerialien und Werbegeschenke bestehen überwiegend aus nachhaltigen Rohstoffen. Bei Richt- und Mieterfesten legt die Genossenschaft Wert auf den Einsatz ressourcenschonender Verbrauchsmaterialien und Müllvermeidung. So werden bspw. teilnehmende Gäste angehalten, eigenes Geschirr und Besteck mitzubringen.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2023 die Erneuerung der Büroausstattung abgeschlossen. Dabei wurden bestehende Arbeitsplatzleuchten und Deckenlampen gegen energieeffiziente Raum- und Arbeitsplatzlampen auf LED-Basis ausgetauscht, die zu einer Reduktion des Stromverbrauchs beitragen.

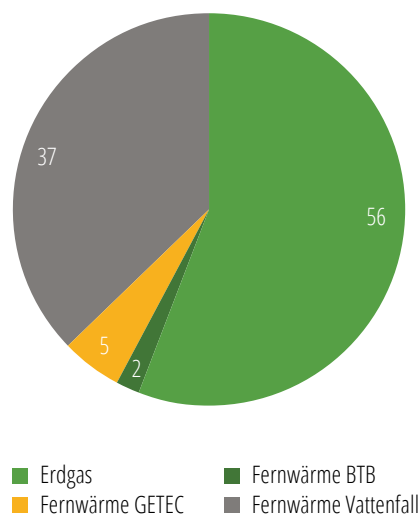
#### 12. Ressourcenmanagement

Beim aktuellen Bau von Wohnungen in Neubauten sowie auf bereits bestehenden Gebäuden ist der Einsatz von Ressourcen unvermeidlich. Um den Verbrauch der hierfür verwendeten Rohstoffe auf das Notwendigste zu reduzieren und zu kompensieren, bei gleichzeitiger Steigerung der Energieeffizienz, setzt die Genossenschaft auf hochwertige Wärmedämmung an Fassaden, Dächern und Kellerdecken sowie auf den Einbau wärmeisolierender Fenster. Mit der Vorgabe zur Verwendung bestimmter Baumaterialien in Ausschreibungen steuert die Charlotte den Einbau von nachhaltigen Materialien, z.B. erkennbar durch die Verwendung von Bodenbelägen mit

dem „Blauen Engel“-Zertifikat in neueren Bauprojekten. Die Auswahl der Energiequellen für die Heizversorgung spielt eine entscheidende Rolle bei der Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Mit dem Einsatz moderner und/oder umgerüsteter Heizsysteme und einer Ergänzung mit erneuerbaren Energien strebt die Charlotte danach, ihren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Der Anteil der Fernwärme als Energieträger für die Wärmeerzeugung konnte von 38 % auf 44 % des Bestandes erhöht werden.

**Abb. 13: Anteil der Energieträger nach Wohneinheiten**

Angaben in %



Diesen Anteil möchte die Genossenschaft in den kommenden Jahren weiter ausbauen. Ende 2023 unterzeichnete die Charlottenburger Baugenossenschaft mit der Vattenfall Wärme Berlin GmbH (heute BEW AG) einen Vertrag über die Erschließung eines 1.200 Wohnungen umfassenden Gebäudebestandes mittels Fernwärme. In den nächsten Jahren werden verschiedene Liegenschaften in Berlin-Reinickendorf vom Gasnetz getrennt, z.T. noch vorhandene Gasetagenheizungen ausgebaut und auf umweltfreundliche Fernwärme umgerüstet. Eine Umstellung auf regenerative Energieträger im Fernwärmenetz soll langfristig zur CO<sub>2</sub>-Neutralität beitragen.

In Kooperation mit den Berliner Verkehrsbetrieben wurde in Berlin-Adlershof ein sogenannter Jelbi-Punkt errichtet. Dieser bietet Anwohnern die Möglichkeit, auf Leihbasis E-Scooter und Fahrräder auszuleihen, um so Wege zu öffentlichen Verkehrsknotenpunkten zeitsparend zurückzulegen.

Neben der bereits beschriebenen Kooperation mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) bei der „Kiez-Locker“-Station bietet die Genossenschaft innerhalb dieser Kooperation mit der BSR sogenannte Kieztage an, an denen kostenfrei sperrige Dinge fast vor der Haustür entsorgt werden können. Ergänzung findet dieses Angebot durch einen Tausch- und Verschenkemarkt, bei dem Gegenstände, die gut erhalten und zu schade zum Wegwerfen sind, abgegeben werden können. Diese Aktionen tragen dazu bei, das direkte Wohnumfeld sauber zu halten und illegale Müllablagerungen im öffentlichen Raum vorzubeugen, was mehr Lebensqualität bedeutet.

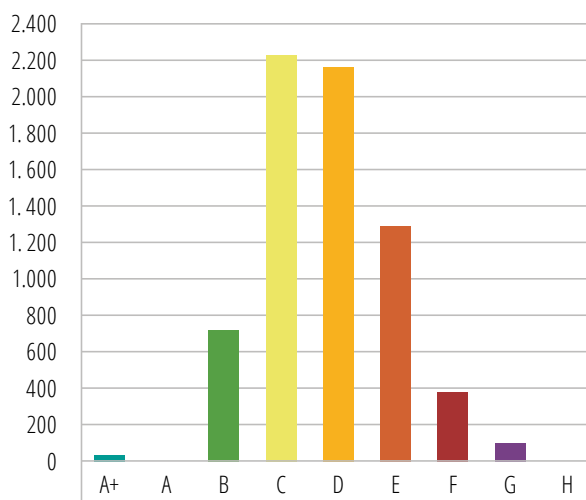
Diese Bemühungen zur Ressourcenschonung bei den Mitgliedern ergänzt die Charlotte regelmäßig um Beiträge in ihrem Mitglieder magazin zu Themen wie effizientes Heizen und Lüften, Energiesparen im Haushalt, Wassernutzung und Mülltrennung. Zusätzlich optimiert ein externes Abfallmanagement die korrekte Mülltrennung und trägt damit zu weniger Restmüll und einer höheren Recyclingquote bei. Im Ergebnis profitieren die Bewohner von geringeren Kosten der Müllentsorgung.

### 13. Klimarelevante Emissionen

Die Charlottenburger Baugenossenschaft besitzt für alle Wohnungsbestände gültige Energieausweise, die entweder auf Verbrauchsdaten oder – nach der Durchführung von Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen – auf der Grundlage ermittelter Bedarfe basieren.

Knapp 75% aller Charlotte-Wohnungen weisen die Energieeffizienzklassen A+ bis D aus.

**Abb. 14: Verteilung der Charlotte-Wohnungen nach Effizienzklassen**



Die Genossenschaft legt bei Modernisierungen großen Wert auf Energieeinsparungen und die Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Maßnahmen an Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung sowie der Austausch von Fenstern oder die Verbesserung der Wärmeversorgungsanlagen bzw. -infrastruktur reduzieren wesentlich bisherige Emissionen. Dabei werden auch regelmäßig Energieberater konsultiert. Gesetzliche Vorgaben und daraus resultierende Maßnahmen führen bei Gebäuden mit und ohne Denkmalschutz zu unterschiedlichen Ergebnissen bei der Verbesserung der Energieeffizienzklasse.

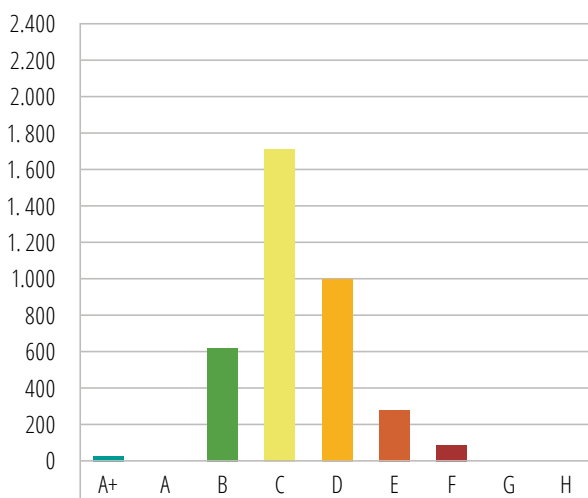


# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

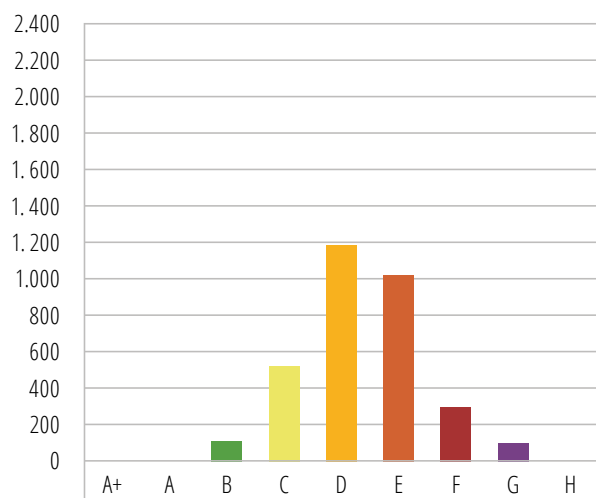
**Abb. 15: Verteilung der Charlotte-Wohnungen ohne Denkmalschutz nach Effizienzklassen**



Knapp **90%** des nicht denkmalgeschützten Wohnungsbestandes der Charlotte ist den Energieeffizienzklassen A+ bis D zuzuordnen. Es fallen keine Wohneinheiten in die Energieeffizienzklassen G und H.

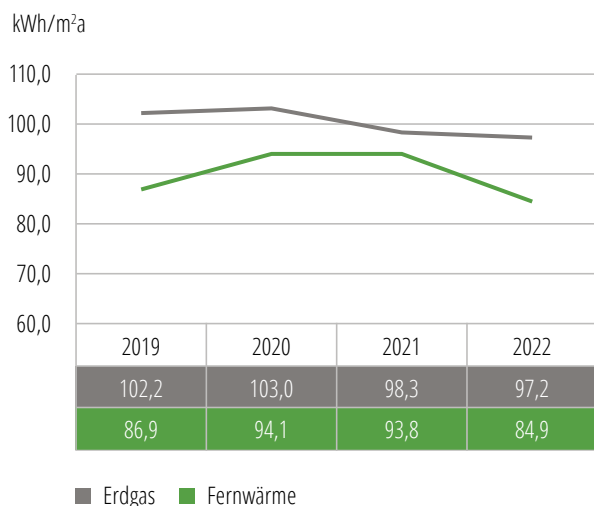
Rund 46% des gesamten Gebäudebestandes unterliegen Denkmalschutzaufgaben. Von diesen sind 56% den Energieeffizienzklassen D oder günstiger zuzuordnen. Eine Verbesserung dieses Anteils ist unter technischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekten herausfordernd.

**Abb. 16: Verteilung der Charlotte-Wohnungen mit Denkmalschutz nach Effizienzklassen**



In Zusammenarbeit mit externen Partnern entwickelte die Charlotte einen Klimafahrplan, um witterungsbereinigte CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbräuche zu senken. Nach einem leichten Anstieg des Energieverbrauchs pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche ging dieser im Jahr 2022 durch einen bewussteren Umgang mit Ressourcen annähernd auf den Jahresverbrauch 2019 zurück. Aus der nachstehenden Grafik (siehe Abb. 17) ist ersichtlich, dass der Verbrauch von Fernwärme pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche im Jahr 2022 mit 84,9 kWh/m<sup>2</sup> um rund 13,2% unter dem Verbrauch von Erdgas mit 97,2 kWh/m<sup>2</sup> zu verzeichnen war.

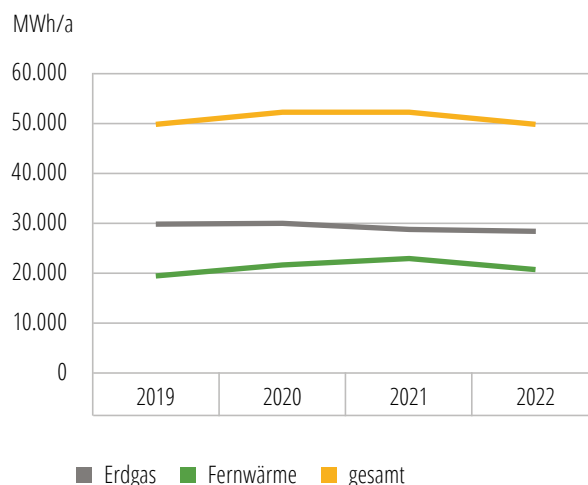
**Abb. 17: Wärmeverbrauch pro m<sup>2</sup> nach Energieträger**



Spezifische Modernisierungsmaßnahmen, die den Verbrauchsrückgang im Vergleich zum Vorjahr 2021 hinreichend erklären, haben nicht stattgefunden. Im Jahr 2022 verfügte die Genossenschaft hingegen noch über einen Erdgaslieferungsvertrag mit überaus günstigen Bezugskonditionen, der Ende 2023 auslief. Nutzer, deren Wohnungen jedoch über Fernwärme versorgt wurden, mussten bereits im Jahr 2022 erhebliche Kostensteigerungen der Wärmepreise hinnehmen. Möglicherweise haben daher Wärmelieferungspreise die Menge des Wärmebezugs beeinflusst.

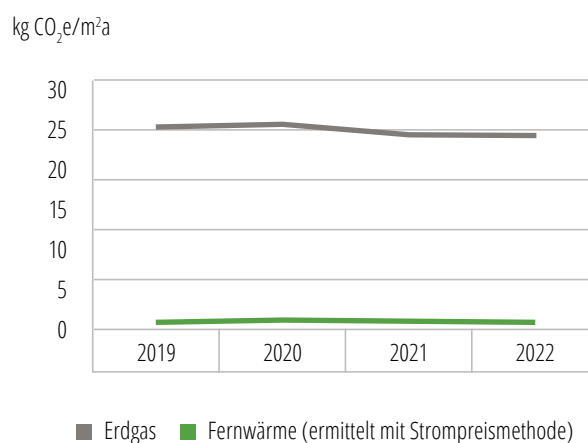
Bei der Betrachtung der gesamten Wärmeverbräuche wird der Unterschied zwischen den beiden Energieträgern deutlicher.

**Abb. 18: Gesamter Wärmeverbrauch nach Energieträger**



Unterzieht man jedoch die erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen einer genaueren Analyse, so wird der Vorteil bei den mit Fernwärme versorgten Gebäuden deutlich.

**Abb. 19: CO<sub>2</sub>e-Emission pro m<sup>2</sup> nach Energieträger**



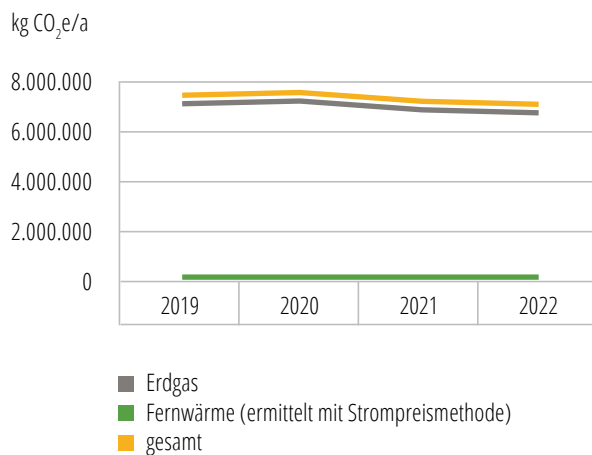
Ein Blick auf die gesamten CO<sub>2</sub>e-Emissionen verdeutlicht, dass der überwiegende Teil der ausgestoßenen Treibhausgase aus den mit Erdgas versorgten Charlotte-Beständen stammen.

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

**Abb. 20: Gesamte CO<sub>2</sub>e-Emission nach Energieträger**



Die Genossenschaft verfolgt die Strategie, vorhandene Gasetagen- und mit Erdgas befeuerte Heizungsanlagen durch umweltfreundlichere Heizlösungen, bevorzugt durch Fernwärme zu ersetzen. Neubauten werden unter Einsatz erneuerbarer Energien errichtet. Sie erfüllen die Standards des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) und erreichen teilweise Energieeffizienzen nach dem KfW55-Standard. Die Genossenschaft stellt Dachflächen für den Betrieb von 37 Solaranlagen zur Verfügung, die günstigen Mieterstrom für knapp 600 Stromkunden liefern. Weitere Standorte werden geprüft oder zur Bebauung bereits vorbereitet.

Durch die Teilnahme am CO<sub>2</sub>-Monitoring des Verbandes der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) nutzt die Charlotte das Benchmarking über energetische Daten für die Identifizierung von Verbesserungsbedarfen und ggf. die Planung weiterer Maßnahmen.

Ihre Verantwortung für die Umwelt nimmt die Charlotte auch über ihre Mitglieder hinaus für ganz Berlin wahr. So stellt sie Jelbi einen Standort für E-Bikes und E-Scooter zur Verfügung. Jelbi ist ein Projekt der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) in Zusammenarbeit mit vielen

Partnern, das Mobilität für Berlin bietet, entwickelt und vernetzt. Jelbi bringt Mobilität über den klassischen ÖPNV hinaus. Dabei werden erstmals ÖPNV- und Sharing-Angebote für Berlin unter einem Dach gebündelt. Weitere Charlotte-Standorte für vernetztes Mobilitäts-Sharing werden aktuell geprüft. Durch die verstärkte Nutzung solcher Angebote können CO<sub>2</sub>-Emissionen gesenkt und die Umwelt geschont werden.

Eine Premiere auf ihrem Weg zur Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ging die Charlotte mit ihrer ersten Online-Vertreterwahl im Jahr 2023. Neben „Bergen von Papier“ und hohen Portokosten wurde auch jede Menge CO<sub>2</sub> eingespart. Eine aktuelle Studie des unabhängigen Beratungs- und Strategieunternehmens Nature Office im Auftrag der POLYAS GmbH analysierte und verglich alle Treibhausgasemissionen von Präsenz-/Urnenwahl, Briefwahl und Online-Wahl, denn auch die Internetnutzung belastet in erheblichem Maße das Klima. Das Ergebnis der Berechnung verschiedenster Szenarien zeigt einen z. T. deutlich klimafreundlicheren „Fußabdruck“ einer Online-Wahl im Vergleich zu einer Brief- und Präsenz-/Urnenwahl.

## IV. Gesellschaft

### 14. Arbeitnehmerrechte

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist im Rahmen der Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gebunden. In diesem Zusammenhang bietet die Genossenschaft attraktive Arbeitsbedingungen, die für die Arbeitnehmer deutlich vorteilhafter sind als die gesetzlichen Standards, bspw. im Vergleich von Löhnen und Gehältern oder dem gesetzlichen Urlaubsanspruch.

Grundsätzliches Ziel der Genossenschaft ist es, attraktive und motivierende Rahmenbedingungen für alle Mitarbeiter zu schaffen. Daher bietet sie eine Vielzahl von freiwilligen und übertariflichen Leistungen und Maßnahmen neben dem Tarifgehalt, wie bspw. Maßnahmen zum betrieblichen Gesundheitsmanagement oder zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie entsprechende Arbeitszeitmodelle mit der Möglichkeit des mobilen Arbeitens.

Daneben ermutigt die Genossenschaft ihre Mitarbeiter jedes Jahr zur Teilnahme am STADTRADELN. Ziel des Wettbewerbs ist es, über 21 Tage möglichst viele Alltagswege klimafreundlich mit dem Fahrrad zurückzulegen. Im letzten Jahr erradelten 14 Teilnehmer insgesamt 3.505 Kilometer. Dies ist auch im Rahmen der Gesundheits- und Mobilitätsförderung ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz. Hierfür stellt die Charlotte am Arbeitsplatz die erforderliche Infrastruktur, etwa sichere Abstellmöglichkeiten durch einen abgeschlossenen Fahrradkäfing und Duschmöglichkeiten, zur Verfügung.

Als ergänzendes außertarifliches Angebot wird jedem Arbeitnehmer eine monatliche Gesundheits- und Mobilitätspauschale gewährt. Die Pauschale kann wahlweise als Mobilitätspauschale für Kosten, die bei der Nutzung von Fahrten mit dem öffentlichen Personennahverkehr entstanden sind oder als Gesundheitspauschale für Maßnahmen, die zum Erhalt ihrer Gesundheit (z.B. Fitness- und Bewegungskurse, Ernährungsberatung etc.) beitragen können, genutzt werden.

Die rechtskonforme Einhaltung der Arbeitnehmerrechte sowie die Gewährleistung der Sicherheit am Arbeitsplatz sind dauerhafte Ziele, die die Charlotte durch die Bindung an den Tarifvertrag sowie die Umsetzung der Vorgaben nach dem Arbeitsschutzgesetz sicherstellt. Es handelt sich hierbei um einen laufenden Prozess. Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG ist aufgrund ihrer strategischen Ausrichtung nur innerhalb des eigenen Geschäftsgebietes regional aktiv. Wesentliche Risiken ergeben sich hierdurch nicht.

Die Einhaltung der Arbeitnehmerrechte wird u.a. durch regelmäßige Prüfungen durch externe Lohnsteuer- und Sozialversicherungsprüfer überprüft. Hierbei wurde bisher die Ordnungsmäßigkeit der Arbeitsabläufe festgestellt. Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt stellenbezogen, d.h., aus dem Stellenprofil abgeleitete erforderliche Anforderungen und Kompetenzen werden bewertet und in die tarifliche Vergütung übertragen.

Der Betriebsrat vertritt die Interessen und Anliegen der Mitarbeiter. Bei neuen Projekten sowie wesentlichen Veränderungen innerhalb der Genossenschaft wird der Betriebsrat aktiv eingebunden. Gemeinsames Ziel von Vorstand und Betriebsrat ist es, die Charlotte weiterzuentwickeln und mit attraktiven Angeboten ein gutes Gesamtpaket als Arbeitgeber zu bieten.

Auch bei der Beauftragung von Auftragnehmern ist es wichtig, die Einhaltung der geltenden Arbeitnehmerrechte sicherzustellen. Daher arbeitet die Genossenschaft fast ausschließlich mit regionalen Geschäftspartnern zusammen, die ebenfalls den deutschen Regeln und Gesetzen verpflichtet sind.

### 15. Chancengerechtigkeit

Alle Mitarbeiter der Charlottenburger Baugenossenschaft eG werden nach den Tarifverträgen für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bezahlt. Eine Differenzierung nach Herkunft, Hautfarbe, Nationalität,

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### IV. Gesellschaft

Religionszugehörigkeit, Geschlecht oder körperlicher Behinderung ist weder nach den tariflichen noch nach der betrieblichen Vergütungssystematik zulässig. Die Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) sind für alle Mitarbeiter verpflichtend.

Auch alle eingehenden Bewerbungen werden unabhängig von ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, der Religion oder Weltanschauung, Alter oder der sexuellen Identität, gleichberechtigt berücksichtigt.

Durch das in einer Betriebsvereinbarung definierte Angebot des mobilen Arbeitens bietet die Charlotte ihren Mitarbeitern eine erhöhte räumliche und zeitliche Flexibilität, die Möglichkeit, Familie und Beruf besser zu vereinbaren und so die Umwelt durch weniger Verkehr zu entlasten. Neben der Flexibilisierung der Arbeitszeit (Gleitzeit) sind auch Teilzeitbeschäftigung, die Inanspruchnahme von Eltern- und Pflegezeit nach Absprache möglich.

Die Genossenschaft erfüllt die vom Gesetzgeber geforderte 5-%-Quote zur Beschäftigung von schwerbehinderten oder gleichgestellten Menschen. Bei entsprechender Eignung werden Menschen mit Behinderung bevorzugt berücksichtigt. Darüber hinaus werden regelmäßig Aufträge an anerkannte Werkstätten für behinderte Menschen erteilt. Diese übernehmen bspw. die Pflege von Außenanlagen und Grünflächen, bauen Fahrradhäuser oder übernehmen andere handwerkliche Tätigkeiten.

Die Mitbestimmung bei der Einstellung von Beschäftigten, aber auch die Entwicklung von Betriebsvereinbarungen zur Vereinbarung von Familie und Beruf (BV gleitende Arbeitszeit, BV mobiles Arbeiten) sowie Betriebsvereinbarungen zur Mobilitäts- und Gesundheitsförderung (BV Mobilität) und der Absicherung von Mitarbeitern im Alter (BV betriebliche Altersversorgung) wird vom Vorstand in enger Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat der Charlottenburger Baugenossenschaft eG verantwortungsbewusst wahrgenommen.

Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements besteht eine Kooperation mit einer gesetzlichen Krankenkasse und einem Personal-Trainer. In Zusammenarbeit mit diesen werden regelmäßig Seminare bspw. zum Stressmanagement und zur Entspannung, aber auch Bewegungsmaßnahmen wie wöchentlicher Betriebssport oder Massagen angeboten. Am jährlich stattfindenden Gesundheitstag, inkl. Gesundheitscheck, werden die Beschäftigten über gesundheitspräventive Maßnahmen informiert. Verfolgt wird das Ziel, die Mitarbeiter in einem kompakten Programm über gesundheitliche Themen zu informieren und ein Bewusstsein für gesundheitsorientiertes Verhalten im Beruf und Alltag zu schaffen.

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben nach dem Arbeitsschutzgesetz arbeitet die Charlotte mit einem externen Betriebsarzt und einer externen Fachkraft für Arbeitssicherheit zusammen. Die Fachkraft für Arbeitssicherheit führt alle drei Monate gemeinsam mit dem internen Sicherheitsbeauftragten und unter Hinzunahme der Unternehmensleitung und des internen Brandschutzbeauftragten eine Arbeitsschutzausschusssitzung durch. Dieser Ausschuss erstellt und prüft regelmäßig das erarbeitete Vorsorgekonzept, welches neben den Tätigkeiten an den Bildschirmgeräten auch die Infektionsgefährdung für Handwerker und Hauswarte berücksichtigt.

Für die Mitarbeiter mit Tätigkeiten an Bildschirmgeräten bietet die Charlotte eine entsprechende Büroausstattung, wie z. B. höhenverstellbare Schreibtische, Stehhilfen und Zuschüsse zu Bildschirmarbeitsplatzbrillen. Darüber hinaus erhalten sie vom Betriebsarzt Hinweise zur ergonomisch richtigen Einstellung der Bildschirmarbeitsplätze.

Im Berichtsjahr 2023 gab es sieben arbeitsbedingte Unfälle und keine arbeitsbedingten Todesfälle. Die durchschnittlichen Fehltage aller 129 Mitarbeiter beliefen sich auf 22,55 Fehltage pro Mitarbeiter.

**Abb. 21: Altersdurchschnitt der Mitarbeiter**

Jahr	Angestellte mit Azubis	Regiehandwerker	Hauswarte	Gesamt
2023	48,13	51,25	53,13	50,84
2022	46,30	54,67	52,60	51,19
2021	47,15	53,67	53,34	51,39

**Abb. 22: Anzahl der Mitarbeiter**

Jahr	Ange- stellte mit Azubis	Regie- hand- werker	Haus- warte	Gesamt Anzahl
2023	69	4	56	129
2022	67	3	57	127
2021	65	3	58	126

Drei Beschäftigte waren im Jahr 2023 bereits 25 Jahre im Unternehmen, zwei Beschäftigte waren 35 Jahre und eine Beschäftigte sogar seit Beginn ihrer Ausbildung vor 40 Jahren bei der Charlotte tätig. Dies zeigt, dass die Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung Wirkung zeigen.

**Abb. 23: Durchschnittliche Beschäftigungsdauer der 129 Mitarbeiter**

	Anzahl	am 31.12.2023 Ø Beschäftigung/Jahre
Vorstand	2	7
Angestellte inkl. Aushilfen	63	12
Auszubildende	4	1
Hauswarte	56	17
Regiehandwerker	4	18

## 16. Qualifizierung

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG sieht sich als zuverlässiger Arbeitgeber, der einen wertschätzenden und respektvollen Umgang mit seinen derzeit 129 Beschäftigten pflegt.

Sie fördert alle Mitarbeiter durch Qualifizierungsangebote zur Stärkung ihres Fachwissens und ihrer Sozial- und Methodenkompetenz. Das Hauptziel aller Maßnahmen besteht darin, die Kundenorientierung ihrer Mitarbeiter weiterzuentwickeln, die methodischen und persönlichen Kompetenzen zu stärken und dadurch die genossenschaftliche Beratungsqualität nachhaltig zu sichern.

Der Fachkräftemangel in Deutschland nimmt seit Jahren zu, dies ist auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und der Charlotte selbst spürbar. Die Neubesetzung von frei werdenden Stellen mit qualifizierten Fachkräften gestaltet sich immer schwieriger und der Prozess bis zur Neubesetzung von Stellen dauert länger an. Deshalb ist es enorm wichtig, die Vorzüge der Genossenschaft als Arbeitgeber herauszuarbeiten und ständig weiterzuentwickeln, um für Bewerber aber auch die eigenen Arbeitnehmer attraktiv zu bleiben. Daher ist es ein besonderes Anliegen, neben der dualen Ausbildung von Nachwuchskräften für den eigenen Bedarf auch die langfristige Bindung der Mitarbeiter sicherzustellen.

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, sammeln damit Praxiserfahrung und erhalten so am Ende der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann einen umfassenden Einblick in den genossenschaftlichen Unternehmensalltag und die spannende Immobilienwirtschaft.



# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### IV. Gesellschaft

Die Ausbildung wird durch einen zwei Jahre andauernden Fernlehrgang beim Europäischen Bildungszentrum in Bochum flankiert. Des Weiteren wird die fachliche, sprachliche und persönliche Kompetenzerweiterung für die Auszubildenden gefördert; so ermöglichte die Charlotte ein immobilienwirtschaftliches Praktikum in Dublin.

Den Auszubildenden wird nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau ein befristetes Übernahmeangebot gemacht, viele Beschäftigte bleiben dem Unternehmen auch noch Jahre nach der Ausbildung treu; die Charlotte fördert die innerbetriebliche Karriere bis hin zu Führungspositionen. Derzeit sind zwei Teamleiterinnen beschäftigt, die schon ihre Ausbildung bei der Genossenschaft absolviert haben.

Auch die persönliche und fachliche Entwicklung der Beschäftigten stellt einen wichtigen Aspekt in der Zukunftsorientierung der Genossenschaft dar. In den jährlich stattfindenden Feedbackgesprächen, in denen die Stärken und Entwicklungsfelder durch die Führungskraft identifiziert und die Weiterentwicklung der Mitarbeiter geplant wird, können auch die Mitarbeiter ihrerseits Feedback an ihre Führungskraft weitergeben und somit das Führungsverhalten spiegeln. Ziel der entwicklungsorientierten Feedbackgespräche ist es, die persönlichen und beruflichen Potenziale der Mitarbeiter zu erkennen, ihre individuelle Förderung zu ermöglichen und eine Reflektion der Arbeitsweisen und Optimierungschancen aufzuzeigen, um ihre Rollen und Kompetenzen zu stärken und zu professionalisieren. Gleichzeitig sollen die Mitarbeiter Anreize zur Fortbildung und Ausschöpfung der Lern- und Leistungsbereitschaft erhalten und die verschiedenen Fortbildungsangebote nutzen.

Die Charlotte bietet ihren Mitarbeitern regelmäßig Weiterbildungsmöglichkeiten in den Bereichen IT-Kompetenz (z.B. MS Office Kurse, Schulungen der ERP-Programme) und Maßnahmen zur Persönlichkeitsentwicklung (z.B. kundenorientierte Gesprächsführung und Umgang mit schwierigen Kunden, Stressmanagement, Selbstorga-

nisation und Zusammenarbeit) sowie fachspezifische Fortbildungen an.

Die Genossenschaft erkennt die Erfolgspotenziale von bereichsübergreifender Zusammenarbeit. Daher werden viele Themen im Rahmen von Projekten besprochen, die die daraus resultierenden Synergien von Wissen und Ressourcen gut nutzen und vielseitige Blickwinkel und Erfahrungen berücksichtigen. Damit wird eine Kultur der Teamarbeit geschaffen und das Lernen von- und miteinander gefördert.

Abb. 24: Kosten für Weiterbildungsmaßnahmen

Jahr	Angestellte	Azubis
2023	45.093,10 €	15.520,10 €
2022	72.122,22 €	11.071,80 €
2021	28.495,70 €	14.944,23 €

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 zweijährigen Fernunterricht beim Europäischen Bildungszentrum in Bochum sowie in 2023 für das immobilienwirtschaftliche Praktikum in Dublin.

### 17. Menschenrechte

Für die Charlotte sind Werte wie Toleranz, Solidarität, Gemeinnutzen und Menschlichkeit von zentraler Bedeutung. Sie setzt sich entschieden für eine vielfältige Gesellschaft ein und lehnt jede Form der Ausgrenzung und Gewalt ab, egal ob es sich um physische, psychische oder sexuelle Gewalt, Antisemitismus, Rassismus, Homophobie oder andere Arten der Diskriminierung handelt.

Sie betrachtet das Zuhause als einen lebensnotwendigen Rückzugsort und duldet keinerlei Form häuslicher Gewalt; weder gegen Kinder, Frauen oder Männer. Daher unterstützt sie die „Initiative §25/11 – Ein Haus ohne häusliche Gewalt“, um das Bewusstsein für das

Thema zu schärfen und ihre Immobilien als gewaltfreie Zone zu definieren. Direkt auf der Charlotte-Website zu den wöchentlich aktualisierten Wohnungsangeboten können diese Werte mit einem „Klick“ geteilt werden. Bisher nutzten bereits über 4.800 Internetnutzer diese Möglichkeit, sich für eine gewaltfreie Gesellschaft auszusprechen, denn: „Gewalt ist nie privat!“

Die Einhaltung von Menschenrechten und gesetzlichen Bestimmungen ist für die Charlottenburger Baugenossenschaft eG selbstverständlich. Sie verpflichtet ihre Geschäftspartner vertraglich soziale Standards wie die Zahlung des Mindestlohns und Sozialversicherungsbeiträge einzuhalten. Aufgrund der langjährigen und vertrauensvollen Kooperation mit regionalen Firmen, die den deutschen Gesetzen unterliegen, erwartet die Genossenschaft auch von ihren Partnern deren Beachtung.

### 18. Gemeinwesen

Verantwortung und soziales Engagement für die Gemeinschaft sind grundlegende Elemente des Wirkens der Charlotte und gehören zu ihrem Geschäftszweck.

Für Bewohner in diversen sozialen Krisensituationen steht das Team von CHARLOTTE | Sozial als erster Ansprechpartner zur Verfügung. Bei Mietschulden, Nachbarschaftskonflikten, sozial-psychischen Problemen oder anderen Herausforderungen des täglichen Lebens versuchen die Mitarbeiter geeignete Lösungen zu finden, ggf. auch in Zusammenarbeit mit externen Partnern. In bestimmten Fällen bietet die CHARLOTTE | Stiftung finanzielle Unterstützung für Bewohner in Not und fördert Behinderten-, Jugend- und Altenhilfe. So kann z.B. bei gegebener Voraussetzung ein Badumbau aus gesundheitlichen Gründen bezuschusst und damit eine lange und selbstständige Lebensführung in der eigenen Wohnung ermöglicht werden. Da die unternehmens„eigenen“ Hauswarte direkt vor Ort im Kiez wohnen, sind sie oft erste Kontaktperson für Hinweise und Anregungen.

Neben den Hauswarten und Garten-Landschaftsbau-firmen übernehmen auch körperlich und geistig beeinträchtigte Menschen aus Inklusionsbetrieben die Pflege von Grünanlagen. Mit der Vergabe von Aufträgen an Integrationsunternehmen trägt die Charlotte zur sozialen Teilhabe bei.

Die Charlotte unterstützt geflüchtete ukrainische Familien mit einer von ihren Richtlinien abweichenden flexiblen Wohnungsvergabe und ermöglicht so eine schnellere Integration. Mit verschiedenen Events, wie z.B. Hof- und Richtfesten und Weihnachtsaktivitäten, fördert die Genossenschaft Kennenlernen, Nachbarschaft und gemeinschaftliches Zusammenleben.

Gezielte Umsetzung finden die genossenschaftlichen Prinzipien „Selbstverantwortung“, „Selbstverwaltung“ und „Selbsthilfe“ im CHARLOTTE | Nachbarschaftsfonds, mit dem das Gemeinschaftsgefühl in den Wohnanlagen und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden sollen. Pro Antrag werden bis zu 1.907 € bereitgestellt, damit Mitglieder für ihre Hausgemeinschaften und Nachbarschaften Aktivitäten planen und umsetzen können. Dabei müssen die Aktivitäten, die sich auf eine Hausgemeinschaft/Nachbarschaft beziehen, für alle Bewohnerinnen und Bewohner im „Einzugsgebiet“ offen sein und der Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders dienen. Diese und weitere Voraussetzungen werden durch den Fondsausschuss, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern, geprüft und entschieden. Bislang wurden durch den Nachbarschaftsfonds vorwiegend Gemeinschaftsbeete und Nachbarschaftsfeste ermöglicht. In 2023 wurden insgesamt neun Anträge mit einer Summe von rd. 1.740 € unterstützt.

Über Sponsoringverträge engagiert sich die Charlotte in der Kinder- und Jugendarbeit. Insbesondere das BEA-KiezCamp in Kooperation von ALBA Berlin und der Berliner Energieagentur sowie die Aktivitäten des Sportvereins VfV Spandau begeistern vor allem die jungen Bewohner. In den Ferien wird Kindern ein abwechslungs-

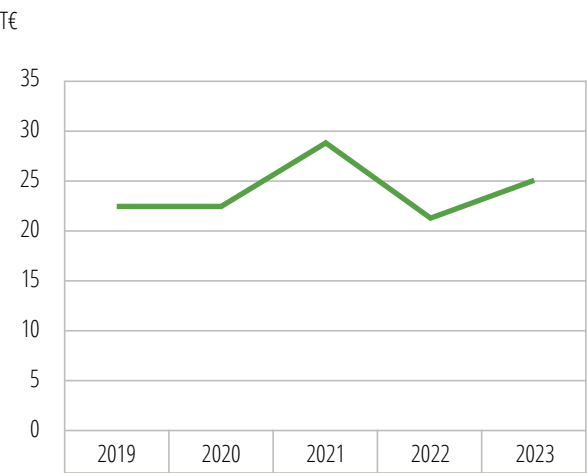
# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### IV. Gesellschaft

lungsreiches Sport- und Spiele-Angebot von einem erfahrenen ALBA-Team geboten. Die Genossenschaft fördert hierfür die Teilnahme von Kindern aus Charlotte-Beständen. Mit der jüngst besiegelten Unterstützung des Nachwuchsbereichs des SC Schwarz-Weiß Spandau 1953 mit seinen aktuell 23 Jugendfußballmannschaften erweitert die Genossenschaft ihr Engagement mit Sportvereinen im unmittelbaren Umfeld ihres Wohnungsbestandes.

Abb. 25: Ausgaben für Sponsoring



Die Genossenschaft kooperiert ferner mit dem Landesmusikrat Berlin. Unter dem Motto „Lasst die Musik rein! Die Berliner Amateurmusikszene braucht Probenräume!“ stellt sie Probenräume kostenfrei zur Verfügung, sofern die Gruppen Mitglieder der Genossenschaft aufnehmen, Proben für Zuhörer öffnen oder mindestens einmal jährlich eine Darbietung für die Nachbarn anbieten. Dabei geht es nicht nur darum, den bloßen Raum zu vermitteln, sondern die Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten in Berlin neu zu denken und für die Zukunft zu erproben.

Auch die Beschäftigten der Charlotte selbst engagieren sich freiwillig mit ihrem Know-How für gemeinnützige Projekte oder gesellschaftliche Belange, die außerhalb der regulären Geschäftstätigkeit des Unternehmens lie-

gen. Im Rahmen eines Corporate Volunteering packen Mitarbeiter wortwörtlich mit an und lernen ganz andere Arbeitswelten kennen. In einer Kita des AWO Kreisverbandes Spandau wurden verschiedene Außenspielergeräte und Geräteschuppen mit einem neuen Anstrich versehen, Grünanlagen gepflegt und ein neuer Bolzplatz errichtet. Dieser Arbeitseinsatz umfasst die Förderung des bereits bestehenden freiwilligen Engagements von Mitarbeitern und der Unternehmenskultur einerseits und zaubert andererseits ein Lächeln in Kindergesichter. Darüber hinaus ist die Genossenschaft Mitglied der DESWOS, einem gemeinnützigen Verein der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Ziel der DESWOS ist es, die Lebensbedingungen von Menschen in benachteiligten Ländern in Afrika, Asien oder Lateinamerika durch ausgewählte Projekte zu verbessern. Die Genossenschaft unterstützt ausgewählte Projekte der DESWOS neben dem jährlichen Mitgliedsbeitrag durch Einzelspenden bei besonderen Vorhaben.

Um gegen das gesellschaftliche Vergessen anzugehen und an die dunkelsten Stunden der deutschen Geschichte zu erinnern und zu mahnen, wurden unmittelbar vor der Geschäftsstelle der Charlotte in einer feierlichen Zeremonie drei Stolpersteine in Gedenken an Georg und Nelly Bauer und ihren Sohn Hans-Joachim verlegt. Die kleinen Gedenksteine aus Messing sollen an die Opfer der NS-Zeit erinnern und werden vor ihrem letzten selbstgewählten Wohnort in den Gehsteig eingelassen.

### 19. Politische Einflussnahme

Durch ihre Mitgliedschaften in verschiedenen Verbänden und Vereinen, darunter dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., dem Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft oder der Imagekampagne „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ engagiert sich die Charlotte, branchenspezifische Inhalte und Herausforderungen zu thematisieren und auf die öffentliche Agenda zu bringen. Direkten Einfluss

auf politische Akteure oder Prozesse nimmt sie indes nicht und bringt auch keine Anträge in Gesetzgebungsverfahren ein. Geld und Sachspenden an Parteien oder damit verbundene Organisationen und Einrichtungen werden nicht getätigt.

## 20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Die Handlungen der Charlotte werden maßgeblich durch ihre Satzung sowie durch relevante gesetzliche Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) und die dazugehörigen Rechtsprechungen bestimmt. Über das Bundesgesetzblatt und das Amtsblatt für Berlin erhält die Genossenschaft regelmäßig klare Hinweise, um sich gesetzeskonform zu verhalten. Der genossenschaftliche Prüfungsverband, in dem die Charlotte Mitglied ist, erarbeitet, pflegt und aktualisiert zusammen mit dem GdW als Spitzenverband und dem Genossenschaftsverband e. V. rechtliche Standards, wie z. B. die Satzung, standardisierte Verträge, Formulare und dazugehörige Arbeitsmittel. Darüber hinaus besteht ein umfangreiches Informationssystem der Verbände hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung, der Novellierungen bestehender Gesetze und Gesetzesvorhaben. Die zur Verfügung gestellten Musterblätter nutzt die Genossenschaft u. a. auch im Umgang mit Geschäftspartnern und wendet dabei ihre Vergabeordnung und -richtlinie an, wobei Aufträge nach dem Vier-Augen-Prinzip und gemäß einer festgelegten Unterschriftenregelung vergeben werden. Die Mitarbeiter sind verpflichtet, sich an eine Reihe von Betriebsrichtlinien zu halten und Datengeheimnisse zu wahren. Diese Verpflichtung ist Teil des Arbeitsvertrags und ergänzt weitere Dienstanweisungen und Betriebsvereinbarungen. Darüber hinaus unterstützt ein externer Datenschutzbeauftragter die Belegschaft mit regelmäßigen Newslettern und Schulungen und überwacht die Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), wobei er ebenfalls für Rückfragen bei Unklarheiten zur Verfügung steht.

Entscheidungen und Fortschritte informiert und trägt durch kontinuierlichen Dialog zu einem hohen Informationsstand bei. Entscheidungen zu spezifischen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Korruptionsfälle innerhalb der Charlotte sind nicht aufgetreten.

Der Aufsichtsrat als oberstes Kontrollorgan der Genossenschaft wird in regelmäßigen Sitzungen über wichtige

## Unser Projekt des Jahres 2023

### Kiez-Locker



Foto: © Michael Krebs

Frau Stephanie Otto, Vorstandsvorsitzende der BSR, und der Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eröffneten feierlich einen Kiez-Locker, ein smartes ReUse-Konzept. Diese Schließfächer können Bewohner der Charlotte kostenlos nutzen, um ausrangierte, gut erhaltene Gegenstände zur Wiedernutzung an Interessierte abzugeben. „Weiterverwenden statt wegwerfen, das ist ein aktiver Beitrag zur Schonung von Ressourcen, zum Klimaschutz und zu mehr Stadtsauberkeit“, denn Stadtsauberkeit bedeutet Lebensqualität (siehe S. 21/22).





# 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](http://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.