



Nachhaltigkeitsbericht

2024

Titelseite:  
GrünDachPLUS auf dem Neubau CHARLOTTE | An der Jungfernheide (WIE 241)

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

Sehr geehrte Mitglieder, Partner und Interessierte,

als Wohnungsgenossenschaft trägt die Charlotte eine besondere Verantwortung – eine Verantwortung, die sich nicht allein auf den Bestand und die Verwaltung von Wohnraum beschränkt, sondern darüber hinausgeht. Das tägliche Handeln bewegt sich im Spannungsfeld zwischen ökonomischer Tragfähigkeit, ökologischer Notwendigkeit und sozialer Gerechtigkeit. In dieser Balance liegt eine Herausforderung, der sich das Unternehmen mit Weitblick, Augenmerk und Engagement stellt.

Nachhaltigkeit bedeutet für die Genossenschaft, nicht nur heute verantwortungsvoll zu wirtschaften, sondern zugleich die Grundlagen für ein gutes Leben künftiger Generationen zu sichern. Dazu gehört, den Mitgliedern dauerhaft bezahlbaren und zugleich qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bieten – auch in Zeiten steigender Baukosten, wachsender energetischer Anforderungen und sich wandelnder gesetzlicher Rahmenbedingungen. Gerade im Kontext energetischer Sanierungen zeigt sich die Komplexität dieses Anspruchs; die Genossenschaft erkennt die ökologische Dringlichkeit des klimagerechten Bauens und Sanierens. Doch gleichzeitig sieht sie sich mit begrenzten finanziellen Mitteln, unsicheren Förderkulissen und steigenden Anforderungen an die technische Umsetzung konfrontiert; die Energiewende gibt es nicht umsonst.

Die Charlotte hat auch im Jahr 2024 viel investiert – in Neubau, die Modernisierung des Wohnungsbestandes, in die Verbesserung der Außenanlagen, in die Stärkung von Nachbarschaften, in die Vorbereitung des Klima- und Sanierungsfahrplanes, um nur einige Beispiele zu nennen.

Aufgrund von krisenbedingten und inflationsgetriebenen Preissteigerungen und zur Refinanzierung notwendiger Investitionen in die Dekarbonisierung der Bestände ist es unerlässlich, in Zukunft die Mieten- und Nutzungsgebühren von einem niedrigen Niveau aus moderat anzuheben. Gleichwohl begegnet die Genos-

senschaft auch den Sorgen ihrer Mitglieder. Die Angst vor steigenden Betriebskosten in Folge geopolitischer Entwicklungen, Unsicherheiten bei der Energieversorgung oder Belastungen durch Modernisierungsmaßnahmen ist real. Die Charlotte hat den Anspruch, diesen Ängsten offen und verantwortungsvoll zu begegnen. Nachhaltigkeit kann nur gelingen, wenn sie sozial verträglich gestaltet wird – mit Maßnahmen, die wirtschaftlich leistbar, ökologisch sinnvoll und für die Mitglieder nachvollziehbar sind.

Dieser Bericht gibt Einblick in den Weg, Nachhaltigkeit konkret und praxisnah umzusetzen. Er zeigt, wie die Charlotte Ressourcen schont, CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und zugleich die genossenschaftlichen Grundwerte wahrt. Dabei wird Nachhaltigkeit nicht als kurzfristiges „Projekt“ verstanden, sondern als dauerhafte Verpflichtung – gegenüber Mitgliedern, zukünftigen Generationen, der Umwelt und der Gesellschaft.

Die Charlotte dankt allen Wegbegleitern und -gestaltern – im Vertrauen darauf, dass solidarisches Handeln, Offenheit für Wandel und ein verantwortungsvoller Umgang mit Herausforderungen die Grundlage für eine nachhaltige Zukunft bilden.

Berlin, im Sommer 2025



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 31.12.2024 .....	6
Abb. 2: Anzahl der Wohnungen nach Erstbezug .....	7
Abb. 3: Altersstruktur der Bewohner nach Altersgruppen .....	7
Abb. 4: Verteilung der Nettokaltmieten nach Preisspannen .....	8
Abb. 5: Bestandsmieten der Charlotte im Vergleich .....	8
Abb. 6: Anzahl von Wohnungen nach Alt- und Neubau/Ankauf .....	9
Abb. 7: Entwicklung der Leerstandsquote .....	9
Abb. 8: Verteilung der Energieträger im Bestand .....	10
Abb. 9: Vergleich Haushaltsnettoeinkommen der neuen Vertragspartner .....	13
Abb. 10: Der Dreiklang genossenschaftlichen Handelns .....	14
<b>II. Prozessmanagement</b> .....	16
Abb. 11: Investitionen in den Bestand in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche .....	17
Abb. 12: Prognose der Gesamtkapitalrentabilität .....	18
Abb. 13: Sanierungsgrad des Wohnungsbestandes .....	18
Abb. 14: Barrierearme, barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen .....	19
<b>Kriterien 11-20: NACHHALTIGKEITSASPEKTE</b> .....	23
<b>III. Umwelt</b> .....	23
Abb. 15: Wasserverbrauch der Charlotte-Bestände .....	23
Abb. 16: Stromverbrauch im Charlotte-Bestand .....	25
Abb. 17: Müllaufkommen Berlin Recycling gesamt .....	26
Abb. 18: Hausmüllaufkommen Berliner Stadtreinigung 2024 .....	26
Abb. 19: Biomüllaufkommen Berliner Stadtreinigung 2024 .....	27
Abb. 20: Verteilung aller Charlotte-Wohnungen nach Effizienzklassen gem. aktuellen Energieausweisen .....	27
Abb. 21: Verteilung der Charlotte-Wohnungen ohne Denkmalschutz nach Effizienzklassen gem. aktuellen Energieausweisen .....	28
Abb. 22: Verteilung der Charlotte-Wohnungen mit Denkmalschutz nach Effizienzklassen gem. aktuellen Energieausweisen .....	28
Abb. 23: Gesamter Wärmeverbrauch 2023 in MWh/a nach Energieträgern .....	29
Abb. 24: Wärmeverbrauch 2023 in in kWh/m <sup>2</sup> /a nach Energieträgern .....	29
Abb. 25: Gesamte CO <sub>2</sub> e-Emissionen 2023 in t CO <sub>2</sub> /Jahr nach Energieträgern .....	29
<b>IV. Gesellschaft</b> .....	31
Abb. 26: Ausgaben für Sponsoring .....	37

<b>Kriterien 1-10: NACHHALTIGKEITSKONZEPT</b> .....	6
<b>I. Strategie</b> .....	6
1. Strategische Analyse und Maßnahmen .....	6
1.1 Nachhaltigkeitsstrategie .....	6
1.2 Bestandsbewirtschaftung .....	6
1.3 Energiebezug .....	9
1.4 Stadtentwicklung und Stadtumbau .....	10
2. Wesentlichkeit .....	10
2.1 Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (Inside-out-Perspektive) .....	10
2.2 Auswirkungen wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen auf die Geschäftstätigkeit (Outside-in-Perspektive) .....	12
3. Ziele .....	13
4. Tiefe der Wertschöpfungskette .....	15
<b>II. Prozessmanagement</b> .....	16
5. Verantwortung .....	16
6. Regeln und Prozesse .....	16
7. Kontrolle .....	17
7.1 Ökonomische Dimension .....	17
7.2 Ökologische Dimension .....	18
7.3 Soziale Dimension .....	19
8. Anreizsysteme .....	19
9. Beteiligung von Anspruchsgruppen .....	19
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 in der Verwaltung .....	24
12. Ressourcenmanagement .....	24
13. Klimarelevante Emissionen .....	27
<b>IV. Gesellschaft</b> .....	31
14. Arbeitnehmerrechte .....	31
15. Chancengerechtigkeit .....	32
16. Qualifizierung .....	34
17. Menschenrechte .....	35
18. Gemeinwesen .....	36
19. Politische Einflussnahme .....	38
20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten .....	39
<b>Unser Projekt des Jahres</b> .....	40
<b>Impressum</b> .....	42

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

#### 1. Strategische Analyse und Maßnahmen

##### 1.1 Nachhaltigkeitsstrategie

Die im Jahr 1907 gegründete Charlottenburger Baugenossenschaft eG zählt mit zu den ältesten Wohnungsgenossenschaften Berlins und wird liebevoll „Charlotte“ genannt. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Aufgrund der guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung mit leistbaren Nutzungsgebühren ist die Charlotte als Vermieter auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt stark nachgefragt. Die Bewohner genießen ein dauerhaftes Wohnrecht. Den mittlerweile über 16.000 Mitgliedern stehen aktuell 6.986 Wohnungen zur Verfügung. Da die Zahl der Wohnungssuchenden das Angebot jedoch weit übersteigt, nimmt das Unternehmen derzeit nur eingeschränkt neue Mitglieder auf. Aufsichtsrat und Vorstand der Charlotte haben daher beschlossen, ein Kontingent von 100 Neumitgliedschaften von Kindern unter 14 Jahren zu gewähren, um die Genossenschaft nachhaltig und für die kommenden Generationen zu stärken.

Gemäß ihres Klima- und Sanierungsfahrplans modernisiert das Unternehmen verantwortungsbewusst den Gebäudebestand, um diesen fit für die Zukunft zu machen. Dabei werden Investitionsentscheidungen für Modernisierung und Neubau stets unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten getroffen. Mitgliederbetreuung und Marketing zielen mit dem Mitgliederportal und der Beschaffung von ökologisch nachhaltigen Werbemitteln auf Ressourcenschonung. Bei den Hoffesten und in den CHARLOTTE | Treffs kommen wiederverwendbare Becher und Tassen zum Einsatz.

Um Mitarbeiter zu gewinnen, dauerhaft zu halten und als Arbeitgeber weiterhin attraktiv zu bleiben, bedient sich das Unternehmen unterschiedlichster Benefits, die dazu beitragen, eine Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeiter zu entwickeln und die Verwaltung der Genossenschaft nachhaltig zu sichern.

Bereits vor drei Jahren entwickelte die Charlottenburger Baugenossenschaft in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro einen Klima- und Sanierungsfahrplan. Dieser bildet die Investitionskosten von notwendigen Baumaßnahmen und die damit erreichten Energieeinsparungen ab. Aktuell richtet die Genossenschaft ein digitales Tool ein, mit dem auf Grundlage von Bestandsdaten eine geeignete Dekarbonisierungsstrategie abgeleitet werden kann.

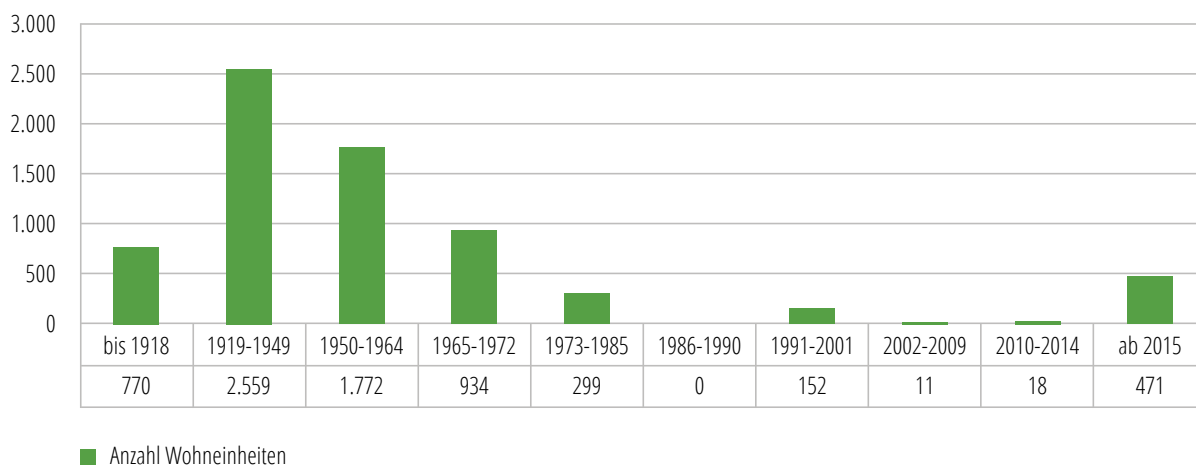
##### 1.2 Bestandsbewirtschaftung

Oberster Zweck einer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, insbesondere eine gute, sichere und sozial verantwortbare Bestandsbewirtschaftung ihrer Wohngebäude und der integrierten Gewerberäume sowie der Stellplätze, Garagen und sonstigen Flächen (gesamt: 487.900 m<sup>2</sup>). Dies leistet sie mit Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Im Zuge dessen erhöhte sich der zu verwaltende Bestand.

**Abb. 1: Anzahl bewirtschafteter Einheiten am 31.12.2024**

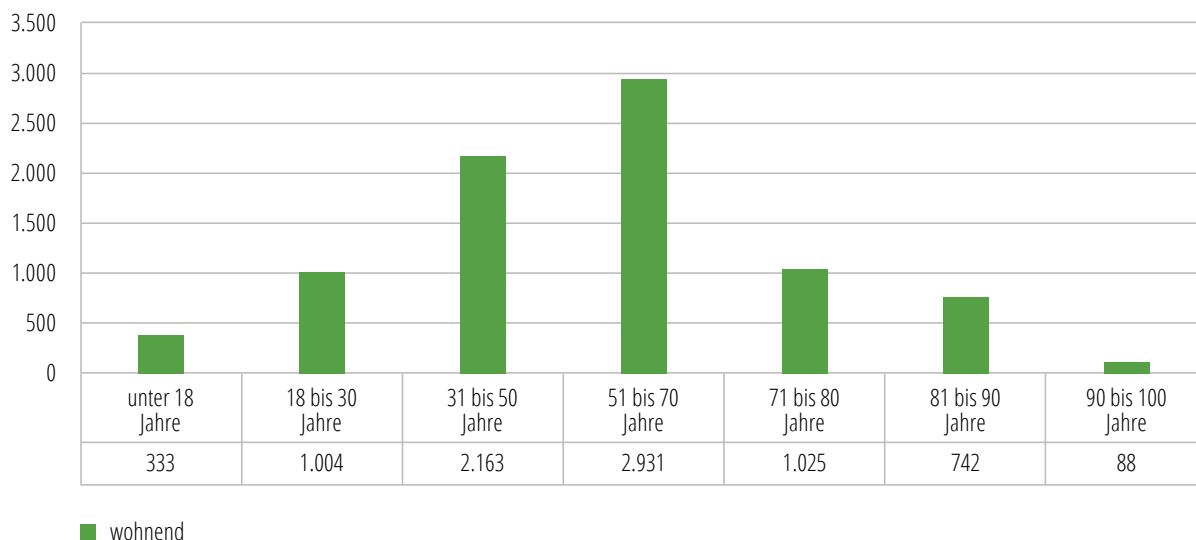
6.986	Wohnungen
159	Läden und Gewerbeeinheiten
1.389	Garagen und Stellplätze
267	Keller und andere Räume/Flächen
26	Mietergärten
<b>8.827</b>	<b>Mietobjekte</b>

Mit Blick auf den Erstbezug verteilt sich der Wohnungsbestand auf die Mietspiegelklassen Berlins wie folgt (Abb. 2):

**Abb. 2: Anzahl der Wohnungen nach Erstbezug**

Um den Bestand nachhaltig sozial zu entwickeln, ist eine Analyse der Altersstruktur der Bewohner erforderlich. Nachhaltig schließt hierbei auch das lebenslange Wohnrecht ein. Um dies anbieten zu können initialisierte die CHARLOTTE das abteilungsübergreifende Projekt „Lebenslanges Wohnen“, in dem die Mitarbeiter der Technik, der Hausverwaltung von CHARLOTTE | Sozial abteilungs-

übergreifend agieren. Auf Antrag werden Schwellen ab- und Bäder umgebaut, um Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen ein möglichst Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Knapp 40 Beratungsgespräche führten die Mitarbeiter von CHARLOTTE | Sozial in diesem Zusammenhang durch (Abb. 3).

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

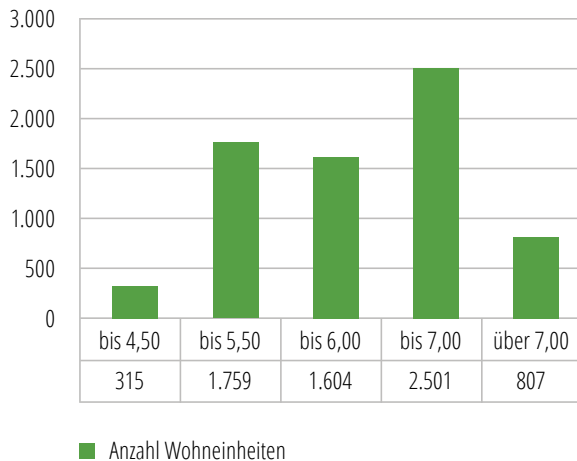
# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

Die soziale und ökonomische Nachhaltigkeit spiegelt sich auch in der Nutzungsgebühr wider. Sie sollte für ökologisch nachhaltige Baumaßnahmen auskömmlich, gleichwohl für die Mitglieder einer Genossenschaft leistbar sein und den sozialen Nachbarschaftsfrieden wahren (Abb. 4).

**Abb. 4: Verteilung der Nettokaltmieten nach Preisspannen**

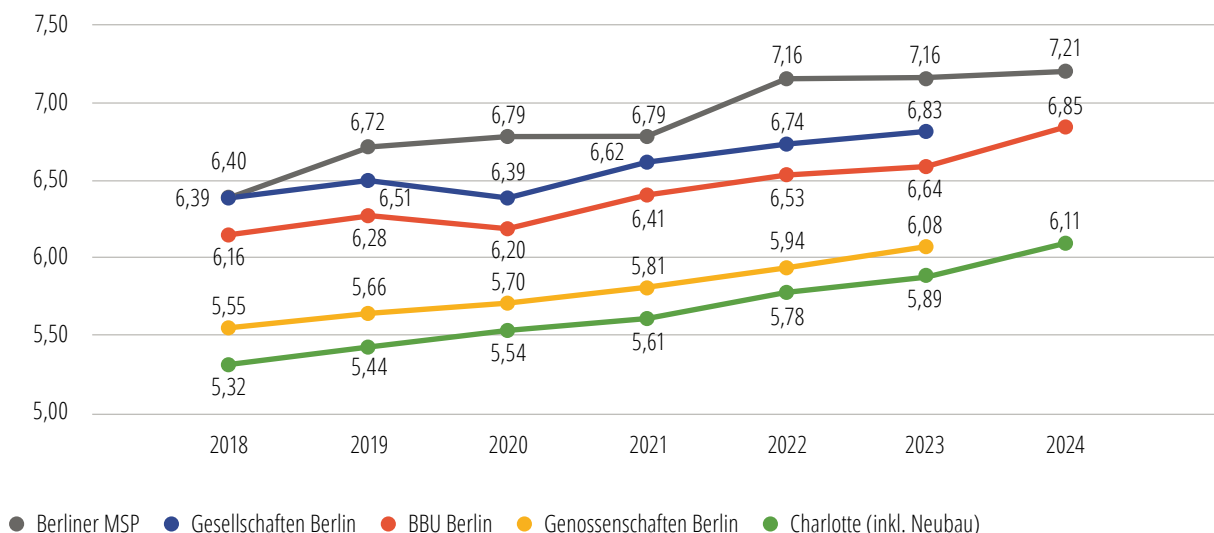


### Verteilung der Nettokaltmieten nach Preisspannen

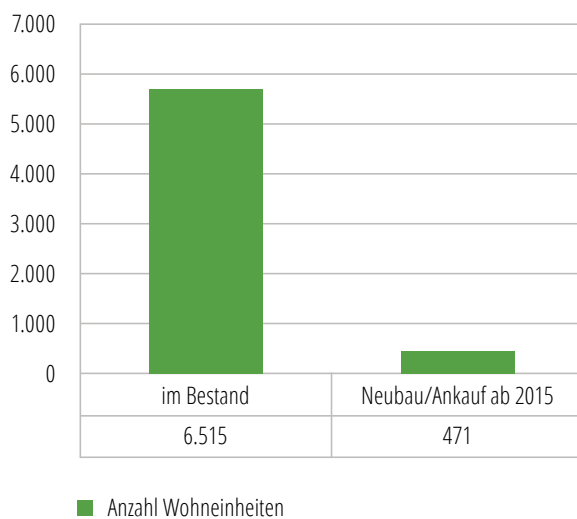
Für das Ziel, den gesamten Gebäudebestand der Charlotte bis 2045 klimaneutral und ökologisch nachhaltig zu entwickeln, müssen umfangreiche Investitionen vorgenommen werden. Hierfür sind finanzielle Mittel notwendig, die u. a. auch – ganz dem genossenschaftlichen Gedanken folgend – von allen Mitgliedern zu tragen sind. Zur Finanzierung der Eigenanteile der notwendigen Investitionen sind Mietanpassungen auf der Grundlage der etablierten Entgeltstrategie der Genossenschaft notwendig. Doch liegt die Charlotte mit ihrer durchschnittlichen Nutzungsgebühr für Wohnungen seit Jahren unterhalb des Durchschnitts der im Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) vertretenen Unternehmen. Im Jahr 2024 betrug diese 6,11 €/m<sup>2</sup> (Abb. 5).

**Abb. 5: Bestandsmieten der Charlotte im Vergleich**

Quelle: Berliner Mietenspiegel 2024, BBU-Marktmonitor



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

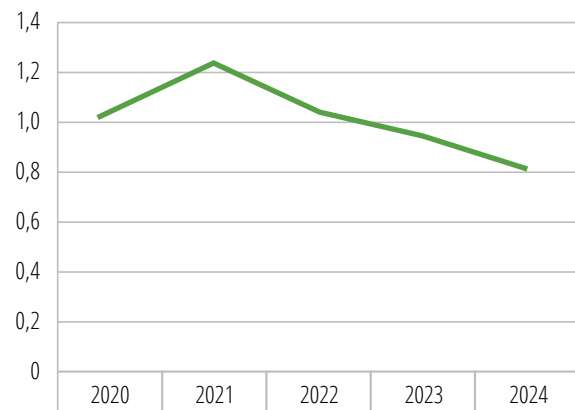


Um ihrem Förderauftrag zu entsprechen, ist die Genossenschaft bestrebt, ihren Wohnungsbestand zu pflegen und weiterzuentwickeln. Dazu investiert die Charlotte u. a. auch in Neubau und den Ausbau bzw. die Aufstockung von Dachgeschossen. Im Jahr 2024 konnte die Charlottenburger Baugenossenschaft 73 neu errichtete Wohnungen an ihre Nutzer übergeben; darunter 58 Wohnungen durch Dachgeschossaufbau. Damit stieg der Anteil neu gebauter Wohnungen seit dem Jahr 2015 auf 6,3 % am gesamten Wohnungsbestand (Abb. 6).

Die Attraktivität der Charlotte spiegelt sich ebenso in der niedrigen Leerstandsquote wider. Nachhaltige Investitionen, serviceorientierte Hausverwaltungen und engagierte Sozialarbeiter sorgen für genossenschaftliche Nachbarschaften in attraktiven Quartieren und führten in den vergangenen Jahren so zur weiteren Verringerung der Leerstandsquote. Der vorhandene Leerstand ergibt sich vielmehr aus Nutzerwechsel und Instandsetzungen bzw. Modernisierungen (Abb. 7).

**Abb. 7: Entwicklung der Leerstandsquote**

Angaben in %



### 1.3 Energiebezug

Die Charlottenburger Baugenossenschaft ist sich ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung für einen nachhaltigen Gebäudebestand bewusst. Um diesen klimaneutral für die gegenwärtigen und zukünftigen Nutzer bewirtschaften zu können, schloss die Genossenschaft mit der Berliner Energie und Wärme GmbH (BEW) einen Vertrag über die wärmetechnische Erschließung eines zusammenhängenden Wohnquartiers in Berlin-Reinickendorf. Ab 2025 werden knapp 1.600 Wohnungen abschnittsweise vom Gasnetz getrennt und z. T. noch vorhandene Gasetagenheizungen auf umweltfreundliche Fernwärme umgerüstet. Damit wird der Anteil von mit fossilen Brennstoffen beheizten Wohnungen sukzessive minimiert (Abb. 8).

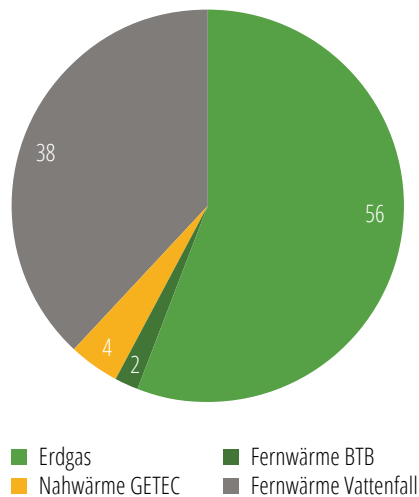
# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

**Abb. 8: Verteilung der Energieträger im Bestand**

Angaben in %



Bereits seit vielen Jahren setzt die Genossenschaft auf den Ausbau erneuerbarer Energien und hat bislang auf 157 Gebäuden Solar- und Photovoltaikanlagen installiert. Auf Grundlage gesetzlicher Vorgaben und Zielstellungen wurde ein Klima- und Sanierungsfahrplan entwickelt. Dieser dient als Grundlage für die Erarbeitung der Dekarbonisierungsstrategie, für die in 2024 ein Dienstleistungsvertrag über den GdW-Rahmenvertrag mit der Firma eco<sub>2</sub>nomy geschlossen wurde. Bis Mitte 2025 soll die CHARLOTTE I Klimaroadmap erarbeitet werden, die als strategisches Instrument zur Dekarbonisierung des Bestandes die notwendigen Investitionen und CO<sub>2</sub>-Einsparungen ausweist.

Die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind demnach die zentralen Schwerpunkte für kommende Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dabei ist auch eine regelmäßige Validierung bzgl. gesetzlicher Rahmenbedingungen und wirtschaftlicher Entwicklungen vorgesehen.

#### 1.4 Stadtentwicklung und Stadtumbau

Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, den Flächenverbrauch sowie die damit potenziell verbundene Bodenversiegelung möglichst gering zu halten. Bei Maßnah-

men zur Bestandserweiterung wird daher systematisch geprüft, ob eine wirtschaftlich tragfähige Nachverdichtung durch den Ausbau von Dachgeschossen realisierbar ist. Dabei verfolgt die Charlotte das Ziel, kompakte Wohnungen zu errichten, die den unterschiedlichen Lebenssituationen ihrer Mitglieder gerecht werden. Durch Dachaufstockungen und einen Neubau konnten in 2024 73 zusätzliche Wohneinheiten an neue Nutzer übergeben werden. Dabei ermöglichen kompakte Grundrisse nicht nur eine effizientere Nutzung des vorhandenen Raums, sondern führen insgesamt zu einer Begrenzung der Nutzungsgebühr; die Charlotte leistet damit einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit.

Bei unvermeidbarer Flächenversiegelung, wie etwa auch im Zusammenhang mit dem erforderlichen Neubau von Fahrradstellplätzen oder Müllstandsflächen, achtet die Charlotte auf ökologische Nachhaltigkeit. So werden trotz zusätzlicher Kosten Gründächer mit entsprechender Bepflanzung angelegt, um den Eingriff in die Natur zu kompensieren.

Um darüber hinaus auch sozial nachhaltig zu handeln und das genossenschaftliche und nachbarschaftliche Miteinander zu fördern, werden im Zuge von Neubaumaßnahmen Gemeinschaftsräume und gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen geschaffen. Die Konzeption dieser Gemeinschaftseinrichtungen erfolgt dabei zusammen mit den neuen Bewohnern. Die aktive Nutzung wird sodann in die Verantwortung der dort wohnenden Mitglieder übergeben. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Vernetzung der Bewohner innerhalb der Quartiere gefördert und der Vereinsamung älterer Menschen entgegengewirkt.

### 2. Wesentlichkeit

#### 2.1. Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (Inside-out-Perspektive)

Die zentrale Stakeholder-Gruppe der Charlotte wird satzungsgemäß durch die Mitglieder der Genossenschaft

gebildet. Doch auch weitere Anspruchs- und Interessengruppen partizipieren von der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft.

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

#### **Mitglieder**

Vertrauensvoller Vermieter; lebenslanges Wohnrecht; dauerhaft günstige Mieten; Mitbestimmungsrecht; sozial ausgewogener Mietermix; zeitgemäßer und energieeffizienter Wohnraum; nachhaltige Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse bei körperlicher Beeinträchtigung und im Alter durch barrierefreie Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld; Erhöhung der Lebensqualität in den Quartieren; zeitnahe Erreichbarkeit von Mitarbeitern sowie schnelle Reaktionszeit

#### **Mitarbeiter**

Angemessene, faire und gleichberechtigte Entlohnung; attraktives Arbeitgeberimage; ordnungsgemäß strukturierte sowie personell adäquat ausgestattete Aufbau- und Ablauforganisation; zielgerichtete Aus- und Weiterbildungen; moderner Arbeitsplatz mit Möglichkeiten des mobilen Arbeitens; sinnstiftende Tätigkeiten; regelmäßige Feedbacks; Förderung einer betrieblichen Altersversorgung; Pflege der betrieblichen Gemeinschaft; Gesundheitsmanagement

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

Qualifizierte Ansprechpartner auf Seiten der Genossenschaft und ggf. deren Unterstützung; Bereitstellung von Räumen mit angemessener Ausstattung; Mitwirkung an der Programmorganisation und inhaltlichen Ausgestaltung; Würdigung des Engagements; ausreichende finanzielle Förderung der Aktivitäten

#### **Firmen/Handwerkspartner**

Aufbau und Pflege vertrauensvoller Geschäftsbeziehungen; kompetente und langfristige Partnerschaft; verlässlicher und fairer Auftraggeber zu auskömmlichen Preisen; zeitnahe Bezahlung von Rechnungen; Regelgespräche zu Preisen und Leistungen

#### **Behörden/Politik**

Fairer Anbieter von zeitgerechtem Wohnraum; verlässlicher Ansprechpartner für soziale Herausforderungen und Projekte; verantwortungsvoller Akteur in Kiezen; aktive Mitwirkung bei Innovationen und/oder neuen Projekten der öffentlichen Hand; Erhöhung des Anteils sozial gebundenen Wohnraums; Mitwirkung am sozialen Wohnungsneubau und sozial gerechter Modernisierung

#### **Kooperationspartner**

Bereitstellung von Räumlichkeiten der Genossenschaft für Vereinsarbeit und darüberhinausgehende Unterstützung; Mitwirkung an der Öffentlichkeitsarbeit durch Aushänge und vergleichbare Maßnahmen

#### **Wirtschaft**

Regionaler Investor und möglichst lokaler Auftraggeber

#### **Umwelt**

Reduzierung der Emissionen von Wohnanlagen; Einsparung von Heizenergie; Reduzierung von Wasserverbräuchen und Schonung und Wiederaufbau von Grundwasserressourcen; sachgerechter Aus- oder Abbau von ggf. vorhandenen Schadstoffen; Einbau von verbrauchsarmer Gebäudetechnik; Einsatz und Einbau ökologischer Materialien; Verringerung der Flächenversiegelung und/oder adäquate Kompensationsmaßnahmen

Mit einem Bauvolumen von ca. 22,1 Mio. € im Jahr konnte die Genossenschaft den Wert ihrer Immobilien als wirtschaftliche Basis steigern und einen attraktiven und hochwertigen Wohnungsbestand anbieten, der ihren Mitgliedern die Möglichkeit bietet, ihr dauerhaftes Wohnrecht auch ein Leben lang ausüben zu können. Dabei bildeten nachhaltige energetische Modernisierungsmaßnahmen, wie der Austausch alter Fenster, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Optimierung oder gar der Austausch von Heizsystemen, den Schwerpunkt der Investitionen der Genossenschaft.

Im Zuge der Neubauaktivitäten stellt die Charlotte im Jahr 2024 weitere 27 Wohnungen mit mittelbarer Bele-

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

gungsbindung zur Verfügung. Insgesamt befinden sich nunmehr 208 Wohnungen mit Belegungs- und/oder Mietpreisbindung im Bestand.

#### 2.2. Auswirkungen wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen auf die Geschäftstätigkeit (Outside-in-Perspektive)

Aufgrund von krisenbedingten und inflationsgetriebenen Preissteigerungen und zur Refinanzierung notwendiger Investitionen in die Dekarbonisierung der Bestände ist es unerlässlich, in Zukunft die Mieten- und Nutzungsgebühren von einem niedrigen Niveau aus moderat anzuheben. Gleichwohl liegen die durchschnittlichen Bestandsmieten der Genossenschaft weiterhin unter dem Mietspiegel von Berlin und unterhalb der im Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) vertretenen Unternehmen. Die Genossenschaft kommt somit ihrem Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, im besten Sinne nach. EU- und Bundesgesetzgebungen verfolgen das Ziel, den Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 CO<sub>2</sub>-neutral bereitzustellen. Die Vorgaben daraus wirken sich erheblich auf die Geschäftstätigkeit der Charlottenburger Baugenossenschaft aus und stellen sie vor große Herausforderungen. Sie münden nicht zuletzt in einem Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit aufgrund von Mietanpassungen.

Gestiegene Baupreise und Finanzierungskosten bei einer gleichzeitig sich verschlechternden Förderlandschaft erfordern Abwägungen innerhalb der Investitionsplanung. Bauinvestitionen und Baumaßnahmen könnten ggf. nicht im vorgesehenen Umfang umgesetzt oder müssten verschoben werden, um eine ausgewogene wirtschaftliche Stabilität zu wahren.

Im Rahmen der Investitionsplanung räumt die Genossenschaft energetischen Baumaßnahmen zur weiteren Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen Vorrang ein. Hierbei wird auch stets der Einsatz nachhaltiger Baustoffe und erneuerbarer Energien, wie Solarthermie und Photo-

voltaik, geprüft. Um Biodiversität und Artenvielfalt auch in der Stadt zu erhalten, setzt die Charlotte vermehrt auf Dachbegrünung und achtet bei der Gestaltung von Außenanlagen auf anpassungsfähige Pflanzen. Darüber hinaus beteiligt sich die Genossenschaft am „Schwammstadt“-Konzept der Stadt und baut, dort wo möglich, Rigolen für eine optimierte Regenwasserversickerung ein. Mit diesen Maßnahmen entwickelt sie ihre Bestände zu klimaresilienten Quartieren.

All diese Investitionen müssen jedoch durch Nutzungsgebühren refinanziert werden, die für die Bewohner auch weiterhin leistbar sein müssen. Die Charlotte ist nach wie vor bestrebt, ihre Nutzungsgebühren unterhalb des Berliner Mietspiegels zu halten. Überfordern Nutzungsgebührenanpassungen dennoch einige Bewohner, so wird stets mit den erfahrenen Mitarbeitern von Charlotte | Sozial nach einer verträglichen Lösung gesucht. Denn eine ausgewogene, stabile Nachbarschaft und ein harmonisches Miteinander mit Teilhabe, gegenseitiger Rücksichtnahme und Unterstützung in Selbstverwaltung und Selbstverantwortung bilden das Wesen einer Genossenschaft. Sie sind die Grundpfeiler für ein langes, nachhaltiges Wohnen. Hierbei gilt es jedoch auch, den demografischen Wandel und die Änderung individueller Bedürfnisse zu berücksichtigen; ggf. sind damit weitere Investitionen in den Wohnungsbestand, wie etwa die Schaffung von Barrierefreiheit, verbunden. Darüber hinaus ändern sich gleichfalls die Bedürfnisse der Arbeitnehmer; die Charlotte sieht sich auch hier mit den Herausforderungen auf dem Arbeitsmarkt konfrontiert. Um die Bestandsbewirtschaftung und Mitgliederbetreuung auf einem weiterhin hohen Niveau halten zu können, muss sich das Unternehmen auch als nachhaltiger, attraktiver Arbeitgeber präsentieren. Um nicht dem Risiko möglicher Personalengpässe, auch aufgrund des Ausscheidens von Mitarbeitern aufgrund des erreichten Rentenalters, ausgesetzt zu sein zu sehen, sieht sich die Charlotte dem Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte mit moderner Büroausstattung, fairem Umgang zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern, gleichberechtigter Entlohnung und flexiblen Ar-

beitszeiten, die die Vereinbarkeit von Beruf und Familie erlauben, gewappnet.

### 3. Ziele

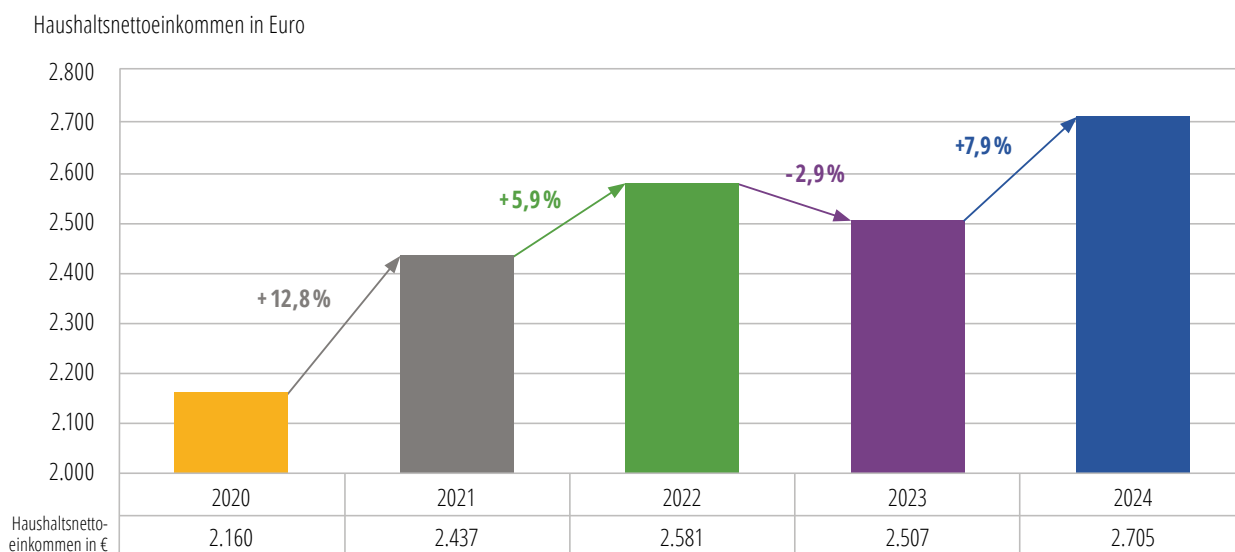
Die Genossenschaft ist in erster Linie ihrem Förderauftrag verpflichtet, ihren Mitgliedern eine qualitativ hochwertige, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu bieten. Vor diesem Hintergrund strebt sie ein ausgewogenes wirtschaftliches Ergebnis an, das sowohl die langfristige finanzielle Stabilität des Unternehmens sicherstellt als auch die Mitglieder im Hinblick auf die Miethöhe nicht unangemessen belastet. Da der überwiegende Teil der Einnahmen aus den Nutzungsentgelten erzielt wird, kommt der Mietgestaltung eine besondere Bedeutung zu.

Aus diesem Grund werden die Nutzungsentgelte möglichst immer so bemessen, dass sie dauerhaft unter den Mietspiegelwerten vergleichbarer Wohnungen im Berliner Stadtgebiet liegen – bei Bestands- und Wieder-

vermietungsmieten als auch bei Erhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen.

Nach gängiger Auffassung sollte nicht mehr als ein Drittel des monatlichen Nettohaushaltseinkommens für eine Nettokaltmiete aufgewendet werden. Auch im Jahr 2024 konnten die neuen Vertragspartner bei einer Anmietung einer Charlotte-Wohnung auf das konsequente Einhalten des genossenschaftlichen Förderauftrags bauen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete (Grundnutzungsgebühr) bei Erst- und Wiedervermietungen lag bei 8,65 €/m<sup>2</sup> und betrug damit ca. 20 % des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens der neuen Vertragspartner. Die Bruttowarmmietbelastung neuer Vertragsverhältnisse belief sich im Jahr 2024 im Durchschnitt auf 11,56 €/m<sup>2</sup> und entsprach etwa 27 % des Haushaltsnettoeinkommens: Sie lag damit weit unterhalb der nach der Verkehrsanschauung allgemein akzeptierten Belastungsgrenze (Abb. 9).

**Abb. 9: Vergleich Haushaltsnettoeinkommen der neuen Vertragspartner**



Durchschnittliche Wohnfläche: 63 m<sup>2</sup>

Durchschnittliche NKM Neuvermietung: 8,65 €/m<sup>2</sup> → 20,1 % des Haushaltsnettoeinkommens

Durchschnittliche BWM Neuvermietung: 11,56 €/m<sup>2</sup> → 26,9 % des Haushaltsnettoeinkommens

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

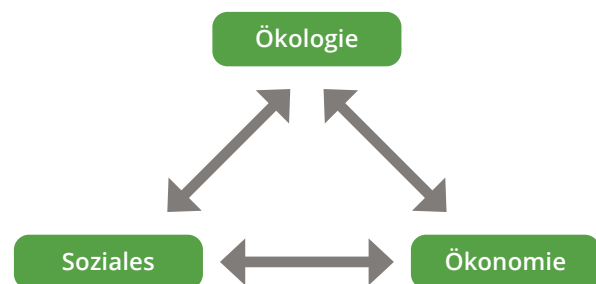
### I. Strategie

Trotz einer im gesamtstädtischen Vergleich weiterhin unterdurchschnittlichen Entgeltstruktur erzielt die Genossenschaft nachhaltige betriebswirtschaftliche Überschüsse. Gleichwohl ist, trotz eines Jahresüberschusses von rd. 5,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2024, eine moderate Anpassung der Nutzungsentgelte unumgänglich, um die anstehenden Investitionen im Rahmen der strategischen Zielsetzung zur Dekarbonisierung des Gebäudebestandes finanzieren zu können. Daher sieht die genossenschaftliche Mietkonzeption eine turnusgemäße Anhebung der Nutzungsgebühren alle 3 Jahre in einem Korridor von 5,5 bis 7,5 % vor.

Bereits vor längerer Zeit entwickelte die Genossenschaft in Kooperation mit einem Ingenieurbüro einen umfassenden Klima- und Sanierungsfahrplan. Darin sind geplante Modernisierungsmaßnahmen und die jeweils zu erwartenden Kosten und die potenziellen Energieeinspareffekte ablesbar. Diese strukturierte Herangehensweise ermöglicht eine fundierte Priorisierung der Maßnahmen nach ökologischen und ökonomischen Kriterien. Die daraus abgeleitete Baumaßnahmenplanung wird regelmäßig gemeinsam mit Fachverantwortlichen aus unterschiedlichen Bereichen überprüft, bewertet und bei Bedarf an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

Wie die gesamte Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sieht sich auch die Charlotte mit dem Zielkonflikt konfrontiert, ambitionierte Klimaschutzziele mit Hilfe von Investitionen in den Bestand zu erreichen und gleichzeitig bezahlbare Mieten im Neuvermietungs- und Bestandssegment sicherzustellen. Zur teilweisen Refinanzierung energetischer Modernisierungsmaßnahmen führt die Charlotte Modernisierungsmieterhöhungen durch. Die durchgeführten Modernisierungsmietanpassungen schöpfen jedoch den gesetzlichen Rahmen nicht aus (Abb. 10).

**Abb. 10: Der Dreiklang des genossenschaftlichen Handelns**



Ziel der Genossenschaft ist es, trotz der Investitionen in die energetischen Optimierungen des Wohnungsbestandes, die Nutzungsgebühren und Betriebskosten für die Bewohner auf einem leistbaren Niveau zu halten. Gleichzeitig trägt sie zum Klimaschutz und sozialem Zusammenhalt innerhalb der Wohnquartiere bei. In Kooperation mit der Berliner Energieagentur (BEA) wird an zahlreichen Standorten umweltfreundlich erzeugter und kostengünstiger Kiezstrom aus Photovoltaik- und Blockheizkraftwerken (BHKW) den Nutzern zur Verfügung gestellt.

Die Genossenschaft steuert ihre Geschäftstätigkeit anhand zentraler Kennzahlen wie Gesamtkapitalrentabilität, Kapitaldienstquote, Nutzungsgebühren und Leerstandsquote und weiterer mehr. Diese werden regelmäßig analysiert und in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat überwacht. Bau- und Investitionsentscheidungen orientieren sich ferner am bestehenden Klima- und Sanierungsfahrplan und werden ebenfalls in diesen Sitzungen beraten und beschlossen. In Klausurtagungen werden darüber hinaus langfristige Ziele zur Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität der Charlotte festgelegt.

Zur Erreichung der Klimaziele des Bundes und des Landes Berlin verfolgt die Genossenschaft das Ziel, den Einsatz fossiler Brennstoffe schrittweise und nachhaltig zu reduzieren. Im Jahr 2024 wurde daher mit der wär-

metetechnischen Erschließung eines 1.600 Wohnungen umfassenden Quartiers an der Auguste-Viktoria-Allee in Berlin-Reinickendorf begonnen. Der dortige Bestand wird schrittweise vom Gasnetz getrennt und auf umweltfreundliche Fernwärmeversorgung umgestellt. Begleitend erfolgen, wo ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, Fensteraustausch und weitere energiesparende Maßnahmen – ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung und ökologischen Aufwertung des Charlotte-Bestandes.

Die Genossenschaft begleitet Modernisierungen mit sozialem Augenmaß. Bei besonderen Lebenslagen erhalten Mitglieder auf Wunsch Unterstützung durch die Mitarbeiter von CHARLOTTE | Sozial. Das Team berät persönlich, vermittelt bei nachbarschaftlichen Konflikten und unterstützt bei der Beantragung sozialer Leistungen – beispielsweise im Zusammenhang mit barrierefreien Umbauten. Auch bei Erkrankungen stehen die Mitarbeitenden mit Rat und praktischer Hilfe zur Seite. Zudem stärkt CHARLOTTE | Sozial das nachbarschaftliche Miteinander – durch Angebote in den CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräumen – unter anderem durch die Vergabe finanzieller Mittel aus dem Nachbarschaftsfonds. So wurden in 2024 knapp 1.800 Veranstaltungen von den Mitarbeitern betreut, organisiert oder beratend begleitet und unterstützt.

Die dargestellten Maßnahmen spiegeln das Leitbild der Charlotte wider: „Viele Wenig machen ein Viel“ – genossenschaftlich handeln: selbstverantwortlich, selbstverwaltet, gemeinsam gefördert.

#### 4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Seit ihrer Gründung im Jahr 1907 widmet sich die Charlotte der Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnraum sowie gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen. Ihren Mitgliedern bietet sie diese Leistungen zu fair kalkulierten Nutzungsentgelten an.

Die Erbringung der Bauleistungen erfolgt im Wesentlichen durch die Beauftragung externer Unternehmen, mit denen die Charlotte z. T. schon seit vielen Jahren

vertrauensvoll zusammenarbeitet. Auch wenn damit eine unmittelbare Steuerung der gesamten Wertschöpfungskette nur eingeschränkt möglich ist, wird im Rahmen der Auswahl sowie der vertraglichen Zusammenarbeit größter Wert auf die Einhaltung sämtlicher arbeitsrechtlicher und unternehmensinterner Vorgaben gelegt. Bisher sind weder Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen noch gegen interne Compliance-Regelungen bekannt geworden. Die Zusammenarbeit mit überwiegend regional ansässigen Handwerksbetrieben, Architektur- und Planungsbüros basiert auf langjähriger Erfahrung und erfolgt in partnerschaftlicher Abstimmung. Dabei liegt der wesentliche Steuerungsmechanismus in der inhaltlichen Ausgestaltung der vertraglichen Rahmenbedingungen. In diesem Zusammenhang wird dem Prinzip der Nachhaltigkeit – sowohl im Hinblick auf bauliche Standards als auch auf unternehmerische Beziehungen – eine zentrale Bedeutung beigemessen. Ziel ist es, durch wirtschaftlich tragfähige und faire Vertragskonditionen die langfristige Zusammenarbeit mit leistungsfähigen und qualifizierten Partnern zu sichern und die Position als verlässlicher, rechtssicher agierender und nachhaltig wirtschaftender Auftraggeber zu festigen. Im Rahmen ihrer Neubau- und Sanierungsmaßnahmen setzt die Charlotte konsequent auf energieeffiziente Bauweisen sowie auf den Einsatz langlebiger und umweltverträglicher Materialien. Diese Qualitätsanforderungen werden verbindlich in die jeweiligen Bau- und Lieferverträge integriert. Ziel ist es, sowohl die ökologische Bilanz der Immobilien über den gesamten Lebenszyklus hinweg zu optimieren als auch die Ressourceneffizienz nachhaltig zu steigern.

Die Genossenschaft setzt auch beim Einsatz der eigenen Regiebetriebsmitarbeitern dieselben hohen Maßstäbe an, wie sie bei externen Partnern gelten – sowohl in Bezug auf die Qualität der verwendeten Materialien als auch hinsichtlich der Ausführung der Arbeitsprozesse. Diese Mitarbeiter sind in unterschiedlichen Gewerken tätig und übernehmen insbesondere kleinere Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung, Instandsetzung und Wartung des Wohnungsbestands. Durch

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### I. Strategie

deren gezielten Einsatz können insbesondere bei geringfügigen Mängeln deutlich schnellere und kundenorientiertere Reaktionszeiten erzielt werden. Dies trägt zur Steigerung der Kundenzufriedenheit bei.

Darüber hinaus beschäftigt die Charlotte auch unternehmenseigene Hauswarte. Deren Aufgaben umfassen die regelmäßige Reinigung der Liegenschaften, die Wahrnehmung ausgewählter Verkehrssicherungspflichten, die Behebung kleinerer Mängel, die Pflege der Wegeflächen sowie die Bewässerung der Grünanlagen. Die Verträge mit den Hauswarten sehen vor, dass sie in Wohnungen innerhalb der von ihnen betreuten Wohnungsbeständen leben. Dadurch fungieren die Hauswarte als erste Ansprechpartner für die Nutzer vor Ort und bilden zugleich eine verbindende Schnittstelle zur Verwaltung der Genossenschaft.

Die kontinuierliche Präsenz der Charlotte-Mitarbeitenden im Bestand gewährleistet eine adäquate Vor-Ort-Erreichbarkeit und trägt somit maßgeblich zu Services- und Qualitätssicherung in den Wohnanlagen bei.

### II. Prozessmanagement

#### 5. Verantwortung

Die Bestellung eines Nachhaltigkeitsbeauftragten im Jahr 2023 ist die logische Konsequenz aus der wachsenden Bedeutung des Themas „Nachhaltigkeit“ innerhalb der Charlotte. Dieser koordiniert die Themen aus verschiedenen Abteilungen, bündelt sie und berichtet direkt an den Vorstand.

Verantwortlich für die Nachhaltigkeitsstrategie als solche ist der Vorstand. Für die Erarbeitung, Validierung und ggf. auch Anpassung dieser geht er in den Austausch mit allen Abteilungen der Genossenschaft und dem Aufsichtsrat. Ein Instrument für die ökologische, wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit wird auch die CHARLOTTE I Klimaroadmap darstellen, die derzeit abteilungsübergreifend entwickelt wird. Sie soll den Querschnitt einer Vielzahl an Handlungsfeldern abbilden.

Ein Indikator für eine erfolgreiche Sensibilisierung ist die kontinuierliche Ausweitung und inhaltliche Vertiefung dieser freiwilligen Berichterstattung.

#### 6. Regeln und Prozesse

Im vergangenen Jahr führte die Genossenschaft ein integriertes Managementsystem als digitales Organisationshandbuch ein, in dem u. a. Leitfäden, Prozesse und Betriebsvereinbarungen abgebildet werden. Normen und Regelwerke oder Abläufe sind nun zu jeder Zeit und für jedermann einsehbar. Damit soll die Organisationsentwicklung vorangetrieben, das Wissensmanagement ausgebaut und die interne Kommunikation gestärkt werden. Es unterstützt die Mitarbeiter schnell und strukturiert bei der täglichen Bearbeitung von organisatorischen Aufgaben. Unternehmensprozesse werden in Flussdiagrammen dargestellt und mit Erläuterungen, Handlungsanweisungen und Richtlinien verknüpft, die von jeweiligen Prozessverantwortlichen überprüft und ggf. überarbeitet und ergänzt werden. Dabei können auch verpflichtende Kenntnisnahmen eingestellt und nachverfolgt werden. Nicht nur Prozesse, Arbeitsanweisungen und Richtlinien sind hier hinterlegt, sondern u.a. auch Formulare, Organigramme,

Lagepläne, Bestandsverteilungen, anstehende Termine, Notdienstlisten und ein digitales „Schwarzes Brett“ als zentraler Marktplatz für den internen Handel zwischen Mitarbeitern. Auch das Führungsleitbild der Charlotte, das von Vorstand und Führungskräften gemeinsam als interner Verhaltenskodex entwickelt wurde, findet hier seinen Niederschlag. Ziel ist eine höchstmögliche Transparenz für alle Mitarbeiter.

Zudem steht die Plattform dem Betriebsrat der Genossenschaft in einem exklusiven und geschützten Bereich zur Verfügung. Der Betriebsrat informiert die Mitarbeiter der Genossenschaft über Belange und Themen seiner Arbeit.

## 7. Kontrolle

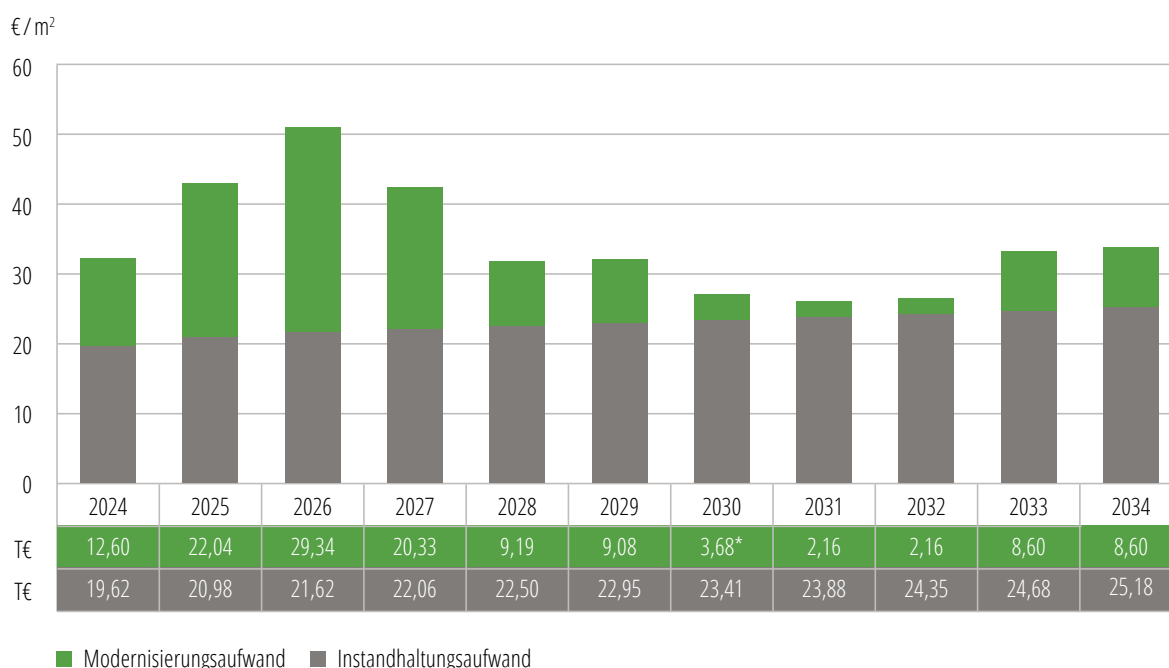
Um die Auswirkungen nachhaltigen Handels der Charlotte beurteilen zu können, bedarf es regelmäßiger Analysen, Kontrollen und ggf. auch Anpassungen in allen Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökonomisch, ökologisch und sozial.

## 7.1 Ökonomische Dimension

Um ökonomisch nachhaltig zu handeln, bedarf es wirtschaftlicher Stabilität, auch für nachfolgende Generationen. Hier bedient sich die Charlotte diverser Kennzahlen, wie z.B. Leerstands- und Kapitaldienstquoten, Instandhaltungsaufwendungen/m<sup>2</sup> und Sollmieten/m<sup>2</sup>, die in langfristigen Wirtschaftsplänen abgebildet werden. In Soll-Ist-Vergleichen und daraus abgeleiteten Quartalsberichten wird die Entwicklung dieser Kennzahlen regelmäßig kontrolliert, mit dem Aufsichtsrat ausgewertet und besprochen und bei Bedarf werden Anpassungsmaßnahmen eingeleitet.

Aktuell und in den kommenden Jahren werden knapp 1.200 Wohnungen in Berlin-Reinickendorf vom Gasnetz getrennt, z. T. noch vorhandene Gasetagenheizungen ausgebaut, auf umweltfreundliche Fernwärme umgerüstet und umfassend energetisch ertüchtigt. Darüber hinaus wird auch zukünftig in weitere Charlotte-Bestände investiert, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen (Abb. 11).

**Abb. 11: Investitionen in den Bestand in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**



# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### II. Prozessmanagement

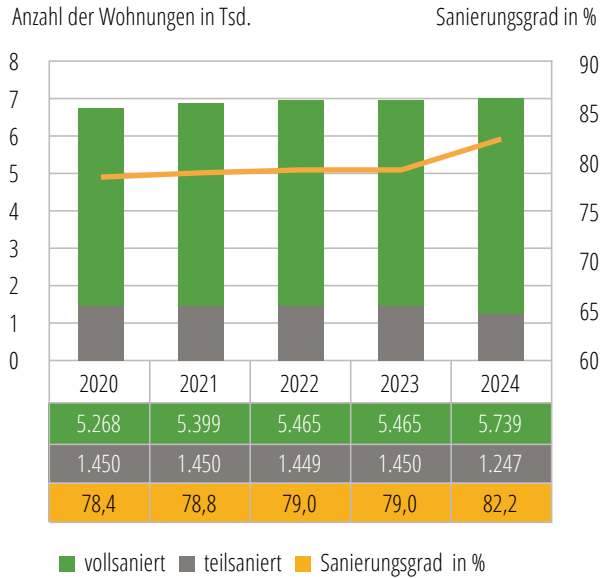
Einer besonderen Bedeutung zur Kontrolle und Steuerung der wirtschaftlichen Stabilität kommt der Gesamtkapitalrentabilität zu, die Auskunft über die Verzinsung des eingesetzten Gesamtkapitals gibt. Diese geplanten hohen Investitionen werden u.a. auch mit Fremdmitteln realisiert, die die Gesamtkapitalrentabilität vorübergehend absenken. Die Genossenschaft strebt eine Gesamtkapitalrentabilität in einem Korridor von drei bis fünf Prozent p. a. an (Abb. 12).

Eine externe Kontrolle der wirtschaftlichen Stabilität erfolgt durch die Prüfung des Jahresabschlusses durch den zuständigen Prüfungsverband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Im Ergebnis liefert die Prüfung auch branchenbezogene Benchmarks zu Genossenschaften ähnlicher Größenordnung. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgt durch die Vertreterversammlung.

#### 7.2 Ökologische Dimension

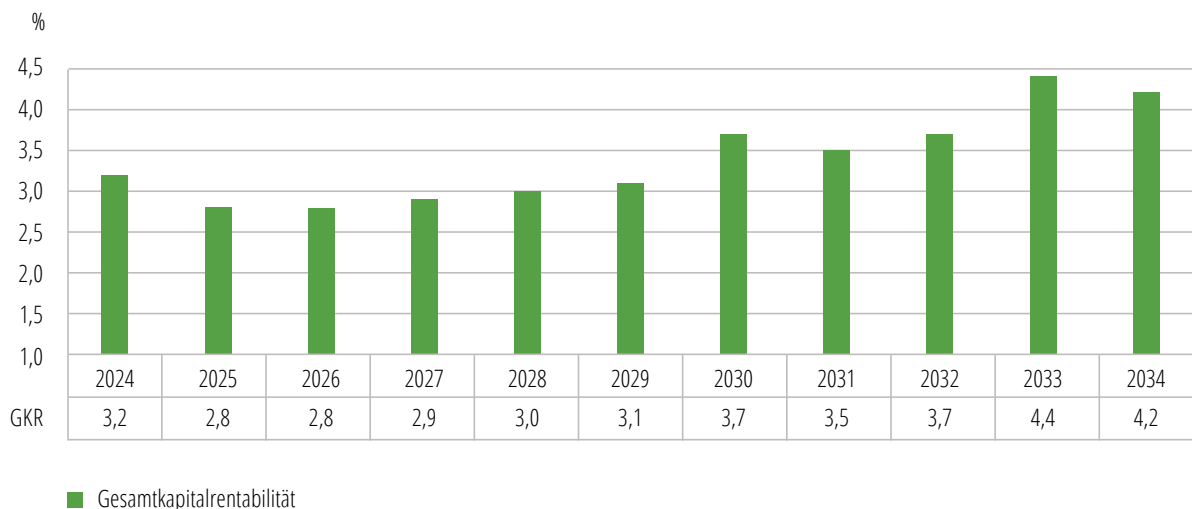
Investitionen sind nicht nur für die Erhaltung des Bestandes notwendig, sondern auch, um ihn, vor dem Hintergrund des Klimawandels, fit für die Zukunft und somit für kommende Generationen zu machen. Daher ist ferner eine Kontrolle aus ökologischer Sicht notwendig. So wird bei Neubau und Modernisierungsmaßnahmen

**Abb. 13: Sanierungsgrad des Wohnungsbestandes**



nicht nur auf die Kosten, sondern auch auf die Reduzierung des Energie- und Ressourcenbedarfs, der Verringerung des Ausstoßes klimaschädlicher Treibhausgase, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), und des möglichen Einsatzes regenerativer Energien geachtet. In den vergangenen Jahren konnte die Charlotte den Anteil vollsanierter Wohnungen am Gesamtbestand stetig erhöhen (Abb. 13).

**Abb. 12: Prognose der Gesamtkapitalrentabilität**



Dieser hohe Sanierungsgrad durch energetische Modernisierungsmaßnahmen führte trotz der Erweiterung des Wohnungsbestandes zu einer Reduzierung der Wärmeverbräuche. In den kommenden Jahren ist durch geplante energetische Modernisierungen in den Bestand und die bereits beschriebene Umrüstung von Gas- auf umweltfreundliche Fernwärme in 1.200 Wohnungen in Berlin-Reinickendorf von einer weiteren Reduzierung des Wärmeverbrauches auszugehen.

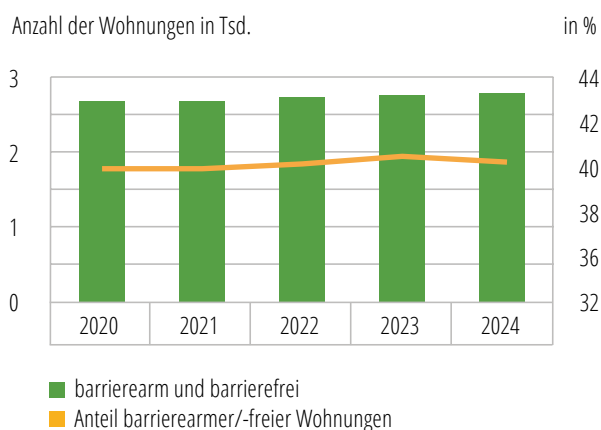
### 7.3 Soziale Dimension

Die Kontrolle der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit lässt sich am Angebot bezahlbaren Wohnraums bemessen. Oberstes Gebot einer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder u.a. mit bezahlbaren Wohnungen und der Unterstützung nachbarschaftlicher Aktivitäten. Ziel ist die Gestaltung und das „Leben“ von Gemeinschaft, Inklusion und generationenübergreifendem Miteinander. Hierfür stellt das Unternehmen ihren Bewohnern sogenannte CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräume zur Verfügung, die von den Mitgliedern für verschiedenste Veranstaltungen, wie z. B. Kochen, Basteln, Tanzen, Skat und Gymnastik, selbst organisiert oder durch die Sozialarbeiter von CHARLOTTE | Sozial unterstützt, genutzt werden.

Darüber hinaus stellt die Charlotte in Berlin-Reinickendorf zehn Wohnungen für unterschiedlich beeinträchtigte Genossenschaftsmitglieder im gemeinschaftlichen Wohnen zur Verfügung. In Berlin-Spandau vermietet das Unternehmen geeigneten Wohnraum an ein gemeinschaftliches Wohnprojekt unter Leitung eines Pflegedienstes mit einer Jugend- und Rollstuhl-WG.

Um ihren Bewohnern nachhaltig zu einem langen Leben in den „eigenen“ vier Wänden in gewohnter Umgebung zu verhelfen, achtet die Genossenschaft bei der Errichtung ihrer Neu- und Dachgeschossaufbauten auf eine mögliche Barrierefreiheit der Hauszugänge und Wohnungen. So konnte in den vergangenen Jahren die Anzahl der barrierearmen, barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen kontinuierlich gesteigert werden (Abb. 14).

**Abb. 14: Barrierearme, barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen**



### 8. Anreizsysteme

Die Genossenschaft vergütet ihre Mitarbeiter nach dem Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft. Variable Vergütungen auf der Grundlage von Anreizsystemen oder auf der Basis von Zielvereinbarungen sind nicht Bestandteil der Unternehmensstrategie. Vielmehr spiegelt sich nachhaltiges Handeln in der Unternehmensphilosophie wider; es ist ein Grundprinzip für die Zukunftssicherung der Genossenschaft und bedarf keiner zusätzlichen Vergütung.

Die Gehälter der Vorstände und Führungskräfte sind branchenüblich und basieren ebenfalls auf dem Vergütungstarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Die Aufsichtsräte erhalten satzungsgemäß ein Sitzungsgeld, das sich aus dem Sitzungsgeld der Berliner Bezirksverordneten ableitet.

### 9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die Genossenschaft steht mit allen Stakeholdergruppen auf unterschiedliche Weise in regelmäßigem Austausch. Dafür wurden zahlreiche Kommunikationswege (z.B. Website, Aushänge, CHARLOTTE | Portal, Mitgliederzeitschrift „CHARLOTTE1907“, Hotline, direkte Ansprechpartner, Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht) bereitgestellt.

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### II. Prozessmanagement

„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. Die bedeutendste Anspruchsgruppe der Charlotte bilden ihre Mitglieder. Gemäß den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes besitzt jedes Mitglied eine Stimme, die es zur Wahl der Vertreter(-versammlung) einsetzen kann. Die in den jeweiligen Wahlbezirken gewählten Vertreter wählen anschließend aus ihrer Mitte Obleute. Diese sind für die Koordination der Vertreter innerhalb des Wahlbezirks verantwortlich und pflegen einen engen Austausch mit dem Vorstand.

Im Rahmen der jährlich einberufenen Vertreterversammlung, dem zentralen Organ der Genossenschaft, erfolgt die Erörterung des Lageberichts sowie die Feststellung des Jahresabschlusses. Ebenfalls erfolgt die Wahl des Aufsichtsrates, dessen Aufgabe es ist, den Vorstand zu beraten und zu überwachen. Darüber hinaus können die Vertreter bei Vertreterinfo- und -vorgesprächen, -rundfahrten sowie in von Vertretern initiierten Kiezrundgängen in den direkten Austausch mit dem Vorstand gehen.

Die Charlotte regt ihre Mitglieder an, sich aktiv in konkrete Projekte einzubringen. Informationen hierüber erhalten sie über die Website der Genossenschaft, durch Aushänge sowie über das dreimal jährlich erscheinende Mitgliederjournal „CHARLOTTE1907“. In diesem werden relevante Anliegen und Themen der Mitgliedschaft aufgegriffen und Veranstaltungshinweise bekanntgegeben. Das Journal steht darüber hinaus auch in digitaler Form im CHARLOTTE | Portal zur Verfügung. Über dieses elektronische Portal erfolgt zunehmend auch der Schriftverkehr mit Mitgliedern. Darüber hinaus dient es der Kontaktaufnahme sowie der Meldung von Schadensfällen.

Für darüber hinausgehende Aktivitäten und Interaktionen stellt die Charlotte ihren Mitgliedern CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Ganz im genossenschaftlichen Sinn der „Selbstbestimmung“ und

„Selbstverantwortung“ organisieren die Mitglieder Aktionen und Veranstaltungen in Eigenregie. Eine wirkungsvolle Unterstützung des ehrenamtlichen Engagements wird dabei durch die Mitarbeitenden von CHARLOTTE | Sozial gewährleistet. Des Weiteren bieten die Mitarbeiter Hilfestellungen bei alltäglichen Herausforderungen, etwa bei Zahlungseingpässen oder Mietrückständen, in Konfliktsituationen sowie bei der Beantragung sozialer Unterstützungsleistungen.

Obendrein stehen den Mitgliedern selbstverständlich die Mitarbeiter der Charlotte in der Zentrale oder den drei Hausverwaltungen persönlich zur Verfügung. Direkt in den Wohnquartieren dienen ferner alle Hauswarte vor Ort als erste Ansprechpartner. Für Notfälle am Wochenende ist darüber hinaus eine kostenlose Notfallhotline geschaltet.

Neben den Mitgliedern sind auch die Mitarbeiter der Genossenschaft als weitere Anspruchsgruppen zu betrachten. Deren Interessen gegenüber dem Vorstand werden vom Betriebsrat vertreten. Beide stehen in regelmäßigem Austausch. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Betriebsversammlungen informiert der Betriebsrat die Belegschaft über seine Tätigkeitsschwerpunkte sowie über die Ergebnisse seiner Arbeit. Ergänzend dazu wird der interne Dialog durch regelmäßig abgehaltene Abteilungsbesprechungen unterstützt, die den Wissenstransfer innerhalb der einzelnen Bereiche gewährleisten. Workshops, Inhouse-Seminare und Mitarbeiterschulungen dienen der gezielten Stärkung fachlicher und persönlicher Kompetenzen. In regelmäßig stattfindenden Feedback-Gesprächen zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften werden erreichte Ergebnisse reflektiert, Entwicklungspotenziale identifiziert und darauf aufbauend individuelle Fördermaßnahmen abgeleitet. Darüber hinaus tragen gemeinsame Veranstaltungen wie Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern zur Stärkung des kollegialen Zusammenhalts bei.

Doch auch außerhalb der Genossenschaft pflegt die Charlotte Kontakte zu externen Partnern. Zahlreiche

Handwerksunternehmen sind seit vielen Jahren auf Basis von Rahmen- bzw. Einheitspreisverträgen für das Unternehmen tätig. Ein faires Preisniveau als auch auskömmliche Vertragsbedingungen für alle Vertragspartner sind Ergebnisse einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dass dies auch so bleibt, dafür sorgen regelmäßige Aktualisierungen der Vertragsgrundlagen. Durch ihre Mitgliedschaft in verschiedenen Fachverbänden und Organisationen pflegt die Charlotte einen kontinuierlichen Austausch mit zahlreichen Akteurinnen und Akteuren der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und bringt sich aktiv in politische Dialogprozesse ein.

### 10. Innovations- und Produktmanagement

Der Bedeutung des Digitalisierungsmanagements trägt die Charlotte bereits seit mehreren Jahren mit der Stelle eines Digitalisierungsbeauftragten Rechnung. Ihm obliegt die Administration des CHARLOTTE | Portals, über das Mitglieder Dokumente digital erhalten und Mängel melden können, was Ressourcen schont. Für 2025 ist eine Aktualisierung und Erweiterung des Portals vorgesehen. Dann soll auch eine M:N-Kommunikation möglich sein, um Nutzeranliegen verbessert zu bearbeiten. Als moderne Genossenschaft verfolgt das Unternehmen das Ziel, einzelne Geschäftsvorgänge – wie das Wohnungsbewerbungsverfahren und den Mitgliedschaftsantrag – möglichst niederschwellig anzubieten. Darüber hinaus soll eine kurze Bearbeitungszeit im Rahmen der Geschäftsvorgänge zu einer erhöhten Kundenzufriedenheit führen. Die Einführung eines digitalen Mitgliedschaftsantrages, das Portalsystem „Mareon“ zur Optimierung von Auftragsabwicklungen und Zahlungsprozessen für Handwerksbetriebe und ein unternehmenseigener Whats-App-Kanal ergänzen das Angebot. Als eines der ersten deutschen Wohnungsunternehmen hat die Genossenschaft ihre Hausordnung auch digital zur Verfügung gestellt – als anspruchsvolle Comicserie mit echter 3D-Animation in kurzen, leicht verdaulichen Clips. Weitere Lösungen werden im Rahmen der Umstellung auf ein neues ERP-System aktualisiert und an neue Abläufe angepasst, was die Reaktionszeit verkürzt und die Nutzerzufriedenheit steigern wird.

Sozial nachhaltig agiert die Charlotte in ihren Beständen durch das im vergangenen Jahr gestartete abteilungsübergreifende Projekt „Lebenslanges Wohnen“. Auf Antrag werden Schwellen ab- und Bäder umgebaut, um Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen ein langes Leben und Wohnen in bekannter Umgebung und Nachbarschaft zu ermöglichen. Über nachträgliche Rampeninstallation und Einbau von Aufzügen freuen sich auch Familien, Paare und Singles gleichermaßen; lebendige Nachbarschaften können somit gefördert werden und langfristig erhalten bleiben. Spezielle Wohnkonzepte, wie eine betreute Rollstuhl-WG für Jugendliche und gemeinschaftliches Wohnen für Senioren, ergänzen das Wohnungsangebot. Ferner hält das Unternehmen sechs möblierte und zeitgemäß ausgestattete Wohnungen für Gäste von Mitgliedern zu günstigen Konditionen in ihren Beständen vor.

Insgesamt 37 barriere reduzierte Wohnungen in Neubau und Dachgeschossaufbau konnten im vergangenen Jahr fertiggestellt und an verschiedenste Nutzergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen übergeben werden. Dabei beschritt die Genossenschaft neue Wege in der nachhaltigen Quartiersentwicklung. So wurde die Versiegelung der Neubaugrundfläche durch ein innovatives „Green Roof Lab“ kompensiert, das in zwei Zonen gegliedert ist: ein intensiv begrünter Bereich („Urban Jungle“) sowie eine Fläche für gemeinschaftliches Gärtnern („Urban Gardening“). Der experimentelle Dachgarten wurde um einen barrierefreien Aufenthaltsbereich mit Gemeinschaftsküche ergänzt, die mit gebrauchten Gegenständen aus der NochMall Berlin ausgestattet wurde. Darin fanden z.B. alte Holzbalken aus dem ehemaligen Dachgeschoss der Wohnanlage in Steglitz, hier als Tisch verarbeitet, ein neues Leben; Upcycling in bester Form der Nachhaltigkeit. Durch die offene Nutzung partizipieren auch die Mitglieder der umliegenden Charlotte-Bestände an dieser innovativen Begegnungsstätte, die in Selbstverantwortung der Bewohner genutzt wird. Die neu gestalteten Spielplätze fördern darüber hinaus das nachbarschaftliche Miteinander zwischen langjährigen und neuen Bewohnern.

# Kriterien 1-10

## Nachhaltigkeitskonzept

### II. Prozessmanagement

Bei ihren umfangreichen Baumaßnahmen kommt die Genossenschaft auch ihrer Verantwortung der ökologischen Nachhaltigkeit nach, indem sie bereits bei der Ausschreibung auf besondere Materialien, z.B. Bodenbeläge mit dem „Blauen Engel“ oder vergleichbarer Standards, setzt. Auch der Einsatz von Photovoltaikanlagen und/oder Dachbegrünung und der Einbau von Rigolen zur Regenwasserversickerung auf dem Grundstück wird dabei geprüft und da, wo möglich, auch umgesetzt. Nicht nur mittelbar, sondern auch unmittelbar können die Nutzer von Charlotte-Wohnungen ökologisch nachhaltig handeln und Energie einsparen, sofern sie sich am „Kiezstrom“ beteiligen, den die Charlotte in Zusammenarbeit mit der Berliner Energieagentur (BEA) in verschiedenen Beständen anbietet. Er wird vor Ort produziert und ohne große Transportwege bereitgestellt. Ein weiteres Angebot unterbreitet die Genossenschaft mit der Bereitstellung von zwei E-Carsharing-Autos. Seit der Einführung im Jahr 2022 sind die Nutzungszahlen stetig gestiegen, erreichen aber noch nicht das erwartete Niveau. So werden nicht nur Schadstoffbelastungen vermieden, sondern aktiv Ressourcen geschont; obendrein entfällt die langwierige Parkplatzsuche.

Seit geraumer Zeit sind die NachbarschaftsBoxen in Berlin-Adlershof nutzbar – ein innovatives Projekt in Zusammenarbeit mit der Berliner Stadtreinigung (BSR). Sie dienen zum einen dem Austausch gebrauchsfähiger Gegenstände und zum anderen als Übergabe von Paketen und Waren. Diese Boxen ähneln herkömmlichen Packstationen, bieten jedoch erweiterte und nachhaltigkeitsorientierte Nutzungsmöglichkeiten. Vier der insgesamt zwölf Schließfächer werden von der BSR kostenfrei zur Verfügung gestellt. Bisher konnten über 130 Nutzungen verzeichnet werden, davon 60% als Spenden an die NochMall Berlin, dem Gebrauchtgüterkaufhaus der BSR. Die sogenannten „Kiez-Locker“ ermöglichen es, gebrauchte, gleichwohl gut erhaltene Alltagsgegenstände für andere Nutzer zur Weiterverwendung bereitzulegen und leisten somit einen praktischen Beitrag zur Ressourcenschonung und Förderung eines nachhaltigen

Lebensstils, des aktiven Recyclings und eines bewussten Umgangs mit Konsumgütern, also beste nachhaltige Kreislaufwirtschaft und Abfallvermeidung. Die übrigen acht Fächer betreibt der Plattform-Dienstleister PAKETIN anbieteroffen für alle Paketzusteller und Lieferanten. Hier stieg die Zahl der Einlieferungen in 2024 um 94%, die Anzahl der Nutzer konnte verdoppelt werden.

Darüber hinaus achtet die Charlotte auch im Marketing auf nachhaltige Produkte. In Ihrer Kommunikation mit den Mitgliedern setzt die Charlotte auf die Nutzung des bereits erwähnten CHARLOTTE | Portals, über das sie den Großteil des Schriftverkehrs und weitere Mitgliederinformationen zur Verfügung stellt. Der Postversand des Mitgliederjournals „Charlotte1907“ wurde für alle nicht wohnenden Mitglieder eingestellt. Hingegen wird das Magazin durch die in den Beständen wohnenden Hauswarte in die Briefkästen der Nutzer verteilt. Das Journal, wie auch weitere Drucksachen, etwa der Geschäftsbericht, tragen mittlerweile drei Umweltzeichen, darunter den „Blauen Engel“. Ebenso wird größte Sorgfalt bei der Auswahl von Werbegeschenken gelegt. In CHARLOTTE | Treffs werden Porzellantassen verwendet, auf Quartiersfesten kommen wiederverwendbare Becher aus recyceltem Material zum Einsatz, Laptoprucksäcke für Mitarbeiter wurden aus recycelten Fasern hergestellt. Die beliebte Charlotte-Schokolade, ein Werbegeschenk für Mitglieder und weitere Partner, ist ein Fairtrade-Produkt der Kinder – und Jugendinitiative „Plant-for-the-Planet“. Die Tafeln sind in FSC-zertifiziertes Papier gepackt. Pro Kauf von fünf Tafeln dieser Schokolade wird ein Baum gepflanzt. Damit hat die Genossenschaft mittelbar ein kleines Wäldchen gepflanzt.

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

#### 11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

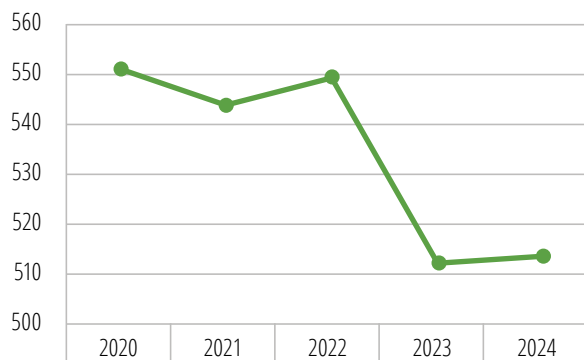
##### 11.1 Wohnungsbestand

Deutschlandweit stehen insbesondere in Ballungsräumen zu wenige Wohnungen einer hohen Nachfrage gegenüber. Die Genossenschaft ist bestrebt, ihren derzeit suchenden Mitgliedern auch Neubauwohnungen anzubieten. Die damit einhergehende Bodenversiegelung wird dabei durch das Anlegen von Gründächern kompensiert, die zugleich einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leisten. Hierbei wird die Genossenschaft von einer erfahrenen Landschaftsarchitektin beraten. Darüber hinaus unterstützt die Expertin die Genossenschaft bei der Neugestaltung von Außenanlagen mit fachlicher Expertise. Bei Neuanspflanzungen wird neben der gestalterischen Einbindung auch auf eine möglichst große Artenvielfalt und Klimaresilienz geachtet.

Vor dem Hintergrund zunehmender Trockenheit hat sich das Unternehmen bewusst dazu entschlossen, auf die Bewässerung großflächiger Rasenareale zu verzichten, um den natürlichen Wasserhaushalt zu schonen und einem weiteren Absinken des Grundwasserspiegels entgegenzuwirken. Diese Maßnahme spiegelt sich im geringeren Wasserverbrauch der Jahre 2023 und 2024 wider (Abb. 15).

**Abb. 15: Wasserverbrauch der Charlotte-Bestände**

Angaben in Tsd. m<sup>3</sup>



In den Liegenschaften wird darüber hinaus – sofern baulich möglich – vermehrt Regenwasser in Versickerungsrigolen gesammelt, um es dem Grundwasser wieder zuzuführen und damit dem Konzept der Schwammstadt Rechnung zu tragen. Dies kommt nicht nur den umliegenden Grünflächen zugute, sondern wirkt sich auch positiv auf die Betriebskosten aus: Durch die gezielte Regenwasserversickerung reduzieren sich die gebührenpflichtigen Einleitungen von Regenwasser und damit die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durch die Nutzer zu tragenden Kosten.

Eine weitere Einsparung von Wasser und entsprechenden Betriebskosten gelingt über die im Zuge von Instandsetzungen, Reparaturen, Neubau und Modernisierungen neu eingebauten innovativen und wassersparenden Einhebelarmaturen. Die Armaturen helfen dabei, den Wasser- und Energieverbrauch zu senken. Einige Modellvarianten verfügen über einen wassersparenden Durchflussbegrenzer, der den Wasserverbrauch um bis zu 50 % verringert und so auch nachhaltig zur Ressourcenschonung beitragen.

In Kooperation mit der Berliner Energieagentur (BEA) werden, nach baulicher Möglichkeit, Photovoltaikanlagen installiert, um das Potenzial der Sonnenenergie zu erschließen und den Verbrauch fossiler Brennstoffe gezielt zu reduzieren. Soweit technisch umsetzbar nutzt die Genossenschaft den aus diesen Anlagen erzeugten Strom zur Deckung des allgemeinen Strombedarfs in ihren Gebäuden, um auf diese Weise einen aktiven Beitrag zur Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu leisten. Die Genossenschaft hat keinen direkten Einfluss auf die Stromanbieterwahl ihrer Nutzer. Gleichwohl bietet die Charlotte den Nutzern in einigen Quartieren die Möglichkeit des Bezuges von vor Ort durch PV- und BHKW-Anlagen erzeugten Kiezstrom. Dieser wird kostengünstig und fossilfrei direkt am Standort produziert. Zur weiteren Sensibilisierung ihrer Bewohner nimmt die Charlotte am EU-Projekt InEEXs mit ihrem Neubau in Hakenfelde teil. In diesem Bestand sind bereits Photovoltaikanlagen und E-Ladesäulen installiert. Ziel des

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

Projektes ist es zu ermitteln, welcher Anteil des Strombedarfs direkt durch den gewonnenen Solarstrom in den Haushalten und als Ladestrom genutzt werden kann. Dabei wird den beteiligten Bewohnern eine App zur Verfügung gestellt, die aufzeigt, wieviel Energie die Solaranlage aktuell produziert und wann der jeweilige Strombedarf direkt über die Solaranlage gedeckt werden kann, bspw. zum Laden eines E-Fahrzeugs oder für den im Haushalt durch den Betrieb elektrischer Haushaltsgeräte bestehenden Bedarf. Ziel ist es, den Solarstrom vom Dach optimal zu nutzen, um zu untersuchen, wie sich eine transparente Verbrauchskommunikation auf das Verhalten der Bewohner auswirkt. Im Rahmen des Projektes soll der Eigenverbrauch von Solarenergie gesteigert und damit ein aktiver Beitrag zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet werden. Den teilnehmenden Haushalten wird dadurch mehr Transparenz und Kontrolle über den eigenen Energieverbrauch geboten. So kann Klimaschutz intelligent und verbraucherorientiert gelingen und ein echter Mehrwert geschaffen werden.

#### 11.2 Maßnahmen in der Verwaltung

Im Rahmen ihres nachhaltigen Handelns lässt die Genossenschaft Publikationen wie das Mitgliederjournal „Charlotte1907“ sowie den Geschäftsbericht auf Recyclingpapier drucken. Dieses trägt nunmehr drei Umweltzeichen, darunter auch den „Blauen Engel“. Dieser Nachhaltigkeitsbericht wird aus Gründen der Ressourcenschonung hingegen ausschließlich in digitaler Form bereitgestellt. Werbemittel und -geschenke bestehen zum Großteil aus umweltfreundlichen Materialien. Auch bei Veranstaltungen wie Richt- und Mieterfesten wird besonderer Wert auf nachhaltige Umsetzung gelegt: Es kommen möglichst ressourcenschonende Materialien zum Einsatz und zur Vermeidung von Abfall werden die Gäste gebeten, eigenes Geschirr und Besteck mitzubringen. Optional werden auch recycelte Becher zur Verfügung gestellt.

Die Genossenschaft setzt gezielt auf klimafreundliche Mobilitätslösungen und unterstützt ihre Mitarbeiten-

den bei der Durchführung umweltschonender Dienstfahrten. Hierfür stehen firmeneigene Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Darüber hinaus ermöglicht ein gemeinschaftlich genutzter Firmenaccount den Zugang zu Car-Sharing-Angeboten. Für Fahrten mit öffentlichen Verkehrsmitteln stellt die Charlotte Nahverkehrstickets bereit. Dieses Mobilitätskonzept trägt wesentlich zur Verringerung dienstlich verursachter Emissionen bei.

Durch interne Digitalisierungsprozesse, wie elektronische Archivierung und die Kommunikation mit den Mitgliedern über das CHARLOTTE | Mitgliederportal reduziert die Genossenschaft den Papierverbrauch. Sofern möglich, wird bei der Beschaffung von Büromaterial auf die Nachhaltigkeit der eingesetzten Materialien geachtet. Für den Hausstrom in den Beständen sowie den Strom in Geschäfts und Verwaltungsräumen wird zu 100 % zertifizierter Ökostrom eingesetzt. Im Zuge der Modernisierung der Büroausstattung wurden vorhandene Arbeitsplatz- und Deckenleuchten durch energieeffiziente LED-basierte Lichtsysteme ersetzt. Deutliche Einsparungen konnten durch die umfassende Modernisierung der Lüftungsanlage in der Zentrale der Genossenschaft verzeichnet werden; seit 2021 immerhin rd. 35.000 kWh bzw. knapp 45 %. Diese Umrüstungen leisten einen wirksamen Beitrag zur Senkung des Stromverbrauchs und unterstützen die energiebewusste Ausrichtung der Organisation.

#### 12. Ressourcenmanagement

Der Bau neuer Wohnungen sowie bauliche Erweiterungen auf Bestandsgebäuden erfordern zwangsläufig den Einsatz natürlicher Ressourcen. Gleichzeitig entstehen aber auch im Betrieb von Gebäuden hohe Ressourcenverbräuche durch Energie und Wasserverbräuche. Um den Rohstoffverbrauch auf das notwendige Maß zu begrenzen und gleichzeitig die Energieeffizienz zu erhöhen, setzt die Genossenschaft auf eine umfassende Wärmedämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken sowie auf den Einbau wärmeisolierender Fenster. Durch gezielte Vorgaben in Ausschreibungsverfahren beeinflusst das Unternehmen die Auswahl der einge-

setzten Baustoffe zugunsten nachhaltiger Materialien – erkennbar beispielsweise an der Verwendung von Bodenbelägen mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel“ in aktuellen Bauprojekten.

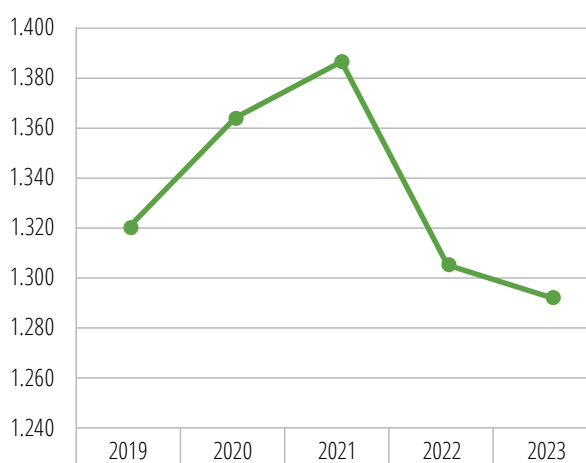
Durch den Einsatz moderner sowie umgerüsteter Heiztechnologien und die ergänzende Nutzung erneuerbarer Energien verfolgt die Genossenschaft das Ziel, ihren ökologischen Fußabdruck nachhaltig zu reduzieren. Im Zuge dieser Strategie soll der Anteil der Fernwärme als klimafreundlicher Energieträger im Bestand weiter gesteigert werden. Die Umrüstung von 1.600 Wohnungen in Berlin-Reinickendorf von Gas auf Fernwärme wird in den kommenden Jahren einen wichtigen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Neutralität leisten. Zur weiteren Umsetzung der umfassenden Dekarbonisierungsstrategie wurde im Jahr 2024 ein Dienstleistungsvertrag im Rahmen des GdW-Rahmenvertrags mit der Firma eco<sub>2</sub>nomy geschlossen. Im Ergebnis wird bis Mitte 2025 die CHARLOTTE I Klimaroadmap erstellt, die als strategisches Steuerungsinstrument zur Dekarbonisierung des Bestandes dienen wird. Hierin werden die jeweiligen CO<sub>2</sub>-Emissionen der einzelnen Gebäude ausgewiesen. Zusammen mit hinterlegten Investitionskosten werden Bedarfe für Sanierungsmaßnahmen und die damit erwarteten CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale aufgezeigt. Diese Roadmap ist somit ein wichtiger Baustein für das Unternehmen zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis zum Jahr 2045.

Seit 2015 erweitert die Genossenschaft ihren Wohnungs- und Gebäudebestand kontinuierlich, was zu einem vermehrten Stromverbrauch für den Betrieb der Gebäude und der damit verbundenen Infrastruktur, wie Garagentore und Aufzüge, führte. Doch durch den Einsatz stromsparender Technologien, wie LED-Beleuchtung, konnte gleichwohl ab 2022 der Stromverbrauch signifikant gesenkt werden. Sicherlich führte hierbei auch die Sorge um Engpässe in der Stromlieferung im Zug des russischen Angriffskrieges zu entsprechender Anpassung des Verbrauchs. Darüber hinaus konnte jedoch auch durch umfassende Modernisierungen der

Lüftungsanlage in der Zentrale der Genossenschaft ein nicht unerheblicher Teil des Stromverbrauchs eingespart werden; seit 2021 rd. 35.000 kWh bzw. knapp 45 % (Abb. 16).

**Abb. 16: Stromverbrauch im Charlotte-Bestand**

Angaben in Tsd. kWh



Von Bewohnern sehr gut angenommen werden die sogenannten Kieztage in Kooperation mit der Berliner Stadtreinigung (BSR). An diesen Tagen können sperrige Gegenstände kostenfrei und wohnortnah entsorgt werden. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Tausch- und Verschenkemarkt, auf dem gut erhaltene Gegenstände, die für eine Entsorgung zu schade sind, bei der BSR abgegeben und weitervermittelt werden können. Diese Maßnahmen sorgen für Sauberkeit im Wohnumfeld, wirken illegalen Müllablagerungen im öffentlichen Raum entgegen und fördern somit eine höhere Lebensqualität.

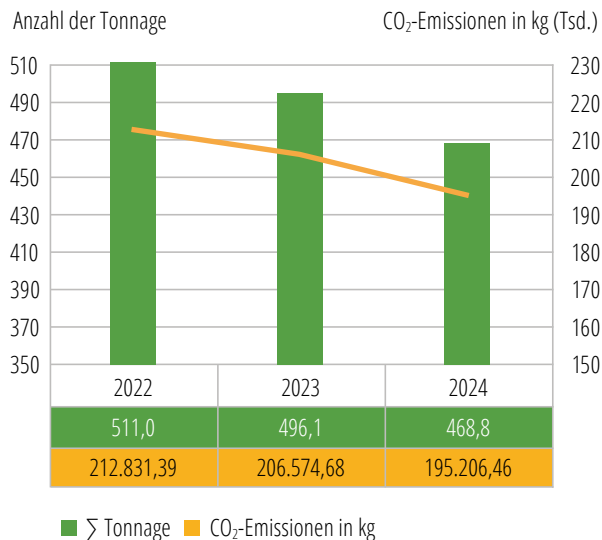
Zur Förderung eines ressourcenschonenden Verhaltens ihrer Mitglieder ergänzt die Charlotte ihre Maßnahmen regelmäßig durch Beiträge im Mitgliedermagazin. Thematisiert werden hier unter anderem effizientes Heizen und Lüften, energiesparendes Verhalten im Haushalt, ein bewusster Umgang mit Wasser sowie eine sachgerechte Mülltrennung.

# Kriterien 11-20

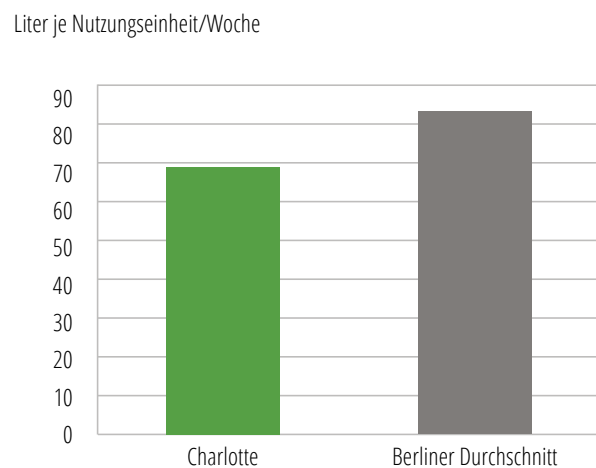
## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

**Abb. 17: Müllaufkommen Berlin Recycling gesamt**



**Abb. 18: Hausmüllaufkommen Berliner Stadtreinigung 2024**



Diese sich ergänzenden Maßnahmen führten tatsächlich zu mehr Augenmerk bei der Nutzung von Ressourcen und zu einer Reduzierung der Abfallmenge. Zur weiteren Optimierung des Abfallmanagements an ihren Müllstandorten hat die Genossenschaft darüber hinaus einen externen Dienstleister beauftragt, der im Rahmen regelmäßiger Begehungen insbesondere die Befüllung der gelben und grauen Abfallbehälter auf ihre Sortierkonformität überprüft und gegebenenfalls fehlerhafte Einwüfe korrigiert. Diese kontinuierlichen Kontrollen ermöglichen es seit einigen Jahren, die Anzahl kostenpflichtiger Restmüllbehälter sowie deren Entleerungshäufigkeit spürbar zu verringern – mit dem Ergebnis, dass die von den Bewohnern zu tragenden Müllgebühren nachhaltig gesenkt werden können.

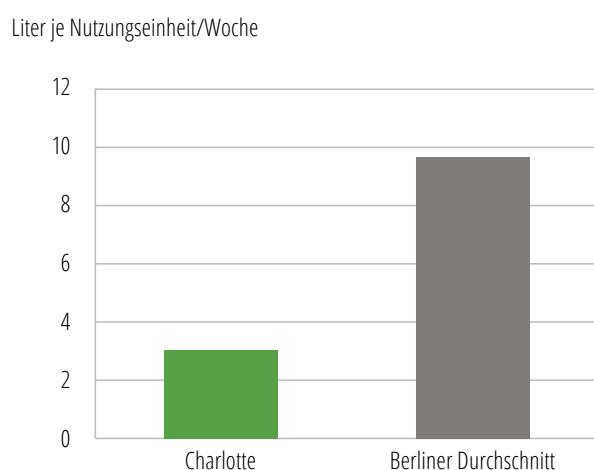
Trotz einer Erweiterung des Wohnungsbestandes und des damit vermeintlich verbundenen größeren Müllaufkommens sanken die von der Berlin Recycling entsorgten Abfälle im Charlotte-Bestand und die in diesem Zusammenhang anfallenden CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die Menge von entsorgtem Altpapier, Bunt- und Weißglas reduzierte sich

zwischen den Jahren 2022 und 2024 um über 8 %; die von altem Weißglas sogar um knapp 15 % (Abb. 17).

Die durch die Berliner Stadtreinigung entsorgte Hausmüllmenge der Charlotte-Bestände lag in 2024 knapp 18 % unter dem Berliner Durchschnitt und betrug rd. 68 Liter pro Nutzungseinheit in der Woche. Die für die Entsorgung dieser Abfälle angefallenen CO<sub>2</sub>-Emissionen betragen ca. 760.000 kg. Durch die Trennung von Abfällen können wertvolle Rohstoffe wiederverwendet werden. Das reduziert den Bedarf an neuen Materialien und schont natürliche Ressourcen sowie den Geldbeutel eines jeden Nutzers durch geringere Betriebskosten (Abb. 18).

Bei Bioabfällen ist das unterdurchschnittliche Aufkommen eher negativ zu betrachten. Die Getrennsammlung dieser Müllart ist besonders wichtig, da sie einen geschlossenen Kreislauf ermöglicht. Aus Abfall entsteht Kompost, der wiederum als Grundlage für den Anbau von Pflanzen dient. Darüber hinaus können vorsortierte Bioabfälle in einer Biogasanlage energetisch für die Strom- und Wärmeerzeugung weiterverwertet und

**Abb. 19: Biomüllaufkommen  
Berliner Stadtreinigung 2024**



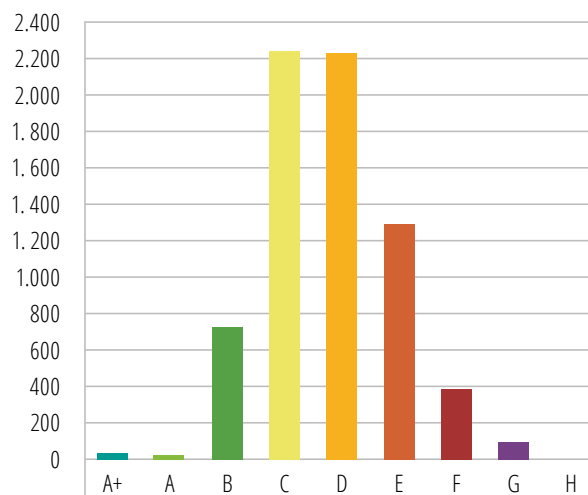
fossile Stromerzeugung vermieden werden. Die durch Vergärung erzeugten Biogase können ferner auch zur Betankung geeigneter Fahrzeuge dienen. Daher sollen durch vermehrte Aufklärungen die Menge der Bioabfälle gesteigert werden (Abb. 19).

### 13. Klimarelevante Emissionen

Die Charlottenburger Baugenossenschaft hat bereits einen Großteil ihres Wohnungsbestandes modernisiert und damit einen umfangreichen Beitrag zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der Genossenschaft geleistet. Die Energieeffizienz und die Menge an Treibhausgasemissionen werden in Energieausweisen der Gebäude abgebildet. Das Unternehmen besitzt für alle Wohnungsbestände gültige Energieausweise, die entweder auf Verbrauchsdaten oder – nach der Durchführung von Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen – auf der Grundlage ermittelter Bedarfe basieren.

Im aktuellen Gebäudebestand weisen knapp 75 % der Charlotte-Wohnungen die Energieeffizienzklassen A+ bis D aus (Abb. 20).

**Abb. 20: Verteilung der Charlotte-Wohnungen nach  
Effizienzklassen gem. aktuellen Energieausweisen**



Die Genossenschaft misst energetischen Aspekten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen eine hohe Bedeutung bei. Durch die energetische Ertüchtigung von Dächern, Fassaden und Kellerdecken, den Austausch von Fenstern sowie die Optimierung der Wärmeversorgungssysteme und -infrastruktur werden wesentliche Reduktionen der CO<sub>2</sub>-Emissionen erzielt. Zur Sicherstellung einer fachgerechten Umsetzung werden regelmäßig externe Energieberater hinzugezogen. Gesetzliche Vorgaben und die sich daraus ergebenden Anforderungen führen – abhängig davon, ob ein Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt oder nicht – zu unterschiedlich ausgeprägten Verbesserungen der jeweiligen Energieeffizienzklasse (Abb. 21).

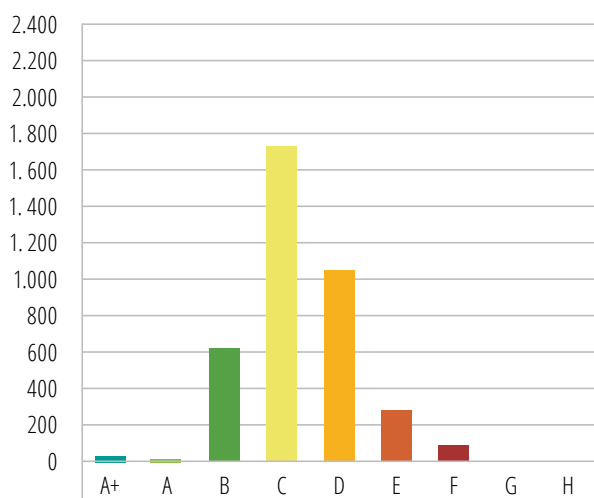
Rund 90 % des nicht unter Denkmalschutz stehenden Wohnungsbestandes der Charlotte entfallen auf die Energieeffizienzklassen A+ bis D. Kein einziges Wohnobjekt ist den Klassen G oder H zuzuordnen und nur 2,5 % der nicht denkmalgeschützten Wohnungen entsprechen der Energieeffizienzklasse F.

# Kriterien 11-20

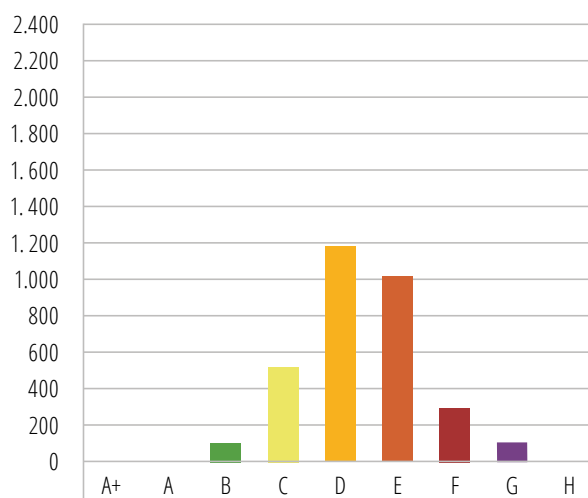
## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

**Abb. 21: Verteilung der Charlotte-Wohnungen ohne Denkmalschutz nach Effizienzklassen gem. aktuellen Energieausweisen**



**Abb. 22: Verteilung der Charlotte-Wohnungen mit Denkmalschutz nach Effizienzklassen gem. aktuellen Energieausweisen**



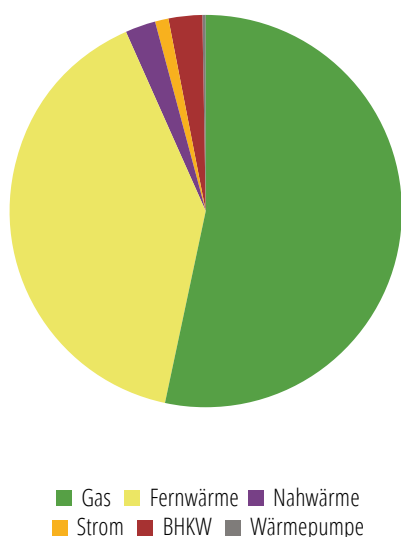
Hingegen stehen 46 % des Charlotte-Wohnungsbestandes unter Denkmalschutz. Innerhalb dieses Bestandes entfallen hier lediglich 56 % auf die Energieeffizienzklassen D oder besser. Investitionen in diesen Bestand – insbesondere in die energetische Ertüchtigung – sind oft rechtlichen Reglementierungen unterlegen, z. T. nicht oder nur in begrenztem Umfang möglich und stellen daher häufig eine technische und wirtschaftliche Herausforderung dar. Somit spielt die Gebäudetechnik eine umso wichtigere Rolle (Abb. 22).

Mit Hilfe externer Fachpartner wurde ein Klima- und Sanierungsfahrplan erarbeitet, um durch gezielte Modernisierungen Energieverbräuche im Bestand und daraus resultierende CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken und das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. Dieser dient als Grundlage für die Erarbeitung der CHARLOTTE I Klimaroadmap bis Mitte 2025, die als strategisches Instrument zur Dekarbonisierung des Bestandes die notwendigen Investitionen und CO<sub>2</sub>-Einsparungen offenlegt. Die Maßnahmen werden gem. des „Worst-First-Ansatzes“, nach dem die schlechtesten Ge-

bäude gemessen z. B. an CO<sub>2</sub>-Ausstoß oder Energieeffizienz prioritär behandelt werden, durchgeführt.

Eine Maßnahme nach dem Klima- und Sanierungsfahrplan der Genossenschaft ist die Umstellung von Einrohrheizungen zu einer effizienteren Zweirohrheizung. Das derzeit von solch einer Modernisierungsmaßnahme betroffene Wohnensemble in Spandau zeigt sowohl bei der Energieeffizienzklasse als auch bei den spezifischen Energieverbräuchen je Kilowattstunde und Quadratmeter besonders hohe Verbrauchswerte. Je nach Lage und Nutzerverhalten werden die Bewohner in unterschiedlicher Weise bei ihrem Energieverbrauch profitieren. Zweirohrheizungssysteme verfügen über getrennte Leitungsführungen für Vor- und Rücklauf. Damit ist die individuelle Steuerung jedes einzelnen Heizkörpers möglich, ein hydraulischer Abgleich ist einfacher durchführbar. Weitere Energieeffizienzen können durch gezielte weitere Maßnahmen wie die Dämmung der Heizleitungen nach aktuellem Standard gehoben werden. Die Maßnahmen ermöglichen die Reduzierung der Vorlauftemperaturen des Heizkessels und die Vermeidung

**Abb. 23: Gesamter Wärmeverbrauch 2023 in MWh/a nach Energieträgern**

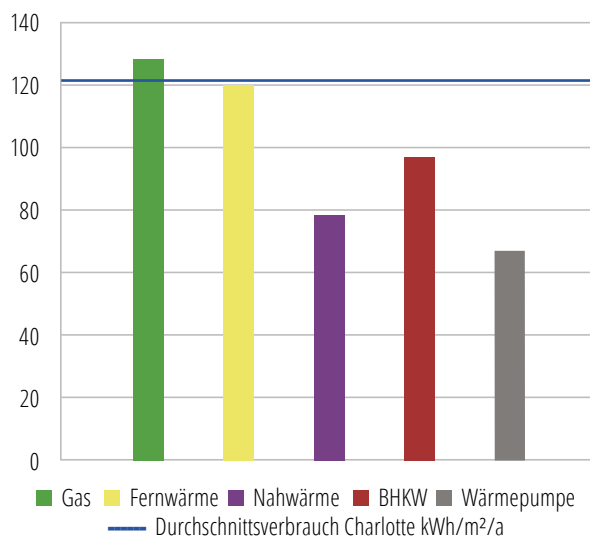


von Leistungsschwankungen, was – ganz im Sinne der Nachhaltigkeit – zu längerer Lebensdauer der gesamten Anlage und weniger Energie- und CO<sub>2</sub>-Verbrauch führt. Insgesamt wird mit einer möglichen Energieeinsparung zwischen 10 und 20 % gerechnet.

Der überwiegende Charlotte-Bestand wird mit Gas beheizt. Daher weist dieser Energieträger den größten Anteil am gesamten Energieverbrauch der Genossenschaft aus; gefolgt von Fernwärme. Andere Energieträger spielten beim Verbrauch eine untergeordnete Rolle. Der absolute klimabereinigte Energieverbrauch der Charlotte-Bestände betrug in 2023 56.225 MWh, wobei knapp 53 % auf mit Gas beheizte Objekte entfiel. Der Anteil der mit Fernwärme beheizten Gebäude am Gesamtverbrauch betrug rund 40 % (Abb. 23).

Um eine Vergleichbarkeit der Verbräuche zwischen den Energieträgern darzustellen ist ein Blick auf den spezifischen klimabereinigten Energieverbrauch nach m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche erforderlich. Dieser betrug bei Gas rund 128 kWh/m<sup>2</sup>/a, bei Fernwärme knapp

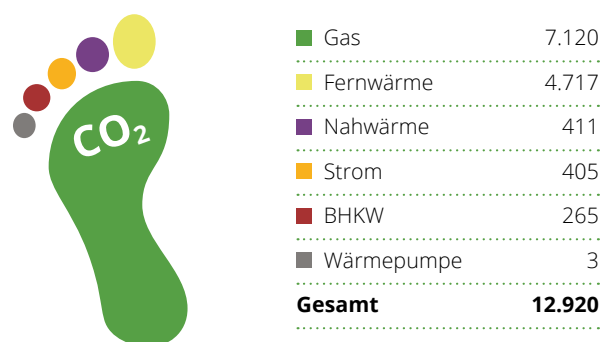
**Abb. 24: Wärmeverbrauch 2023 in kWh/m<sup>2</sup>/a nach Energieträgern**



120 kWh/m<sup>2</sup>/a. Der spezifische klimabereinigte Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser des gesamten Charlotte-Bestandes betrug in 2023 durchschnittlich 123 kWh/m<sup>2</sup>/a (Abb. 24).

Eine detaillierte Analyse der erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen zeigt einen klaren ökologischen Vorteil für die mit Fernwärme versorgten Gebäude. Der größte Teil der emittierten Treibhausgase ist auf die mit Erdgas versorgten Bestände zurückzuführen (Abb. 25).

**Abb. 25: Gesamte CO<sub>2</sub>e-Emissionen 2023 in t CO<sub>2</sub>/Jahr nach Energieträgern**



# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### III. Umwelt

Aufgrund einer neuen Systematik der Zertifikatserstellung für CO<sub>2</sub>-Emissionen von Energieversorgern stiegen und sanken die Emissionsfaktoren für Fernwärme, mit denen die Treibhausgasemissionen berechnet werden. So stieg dieser Faktor des Energieversorgers BEW in 2022 um mehr als das 7-fache und sank dann in 2023 wieder um 70 %. Hingegen erhöhte sich der Emissionsfaktor des Energieversorgers GETEC in 2022 „nur“ auf das 5-fache.

Damit wird eine Vergleichbarkeit der ausgestoßenen CO<sub>2</sub>-Emissionen über einen Betrachtungszeitraum in Teilen erschwert. In 2023 emittierten Charlotte-Bestände für Wärme und Warmwasser 12.920 Tonnen Kohlendioxid. Werden die Flächen von mit Gas und Fernwärme beheizten Objekten berücksichtigt, so ergibt sich ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß bei Gas von 30,8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a, hingegen bei Fernwärme von 24,8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a. Damit wird offensichtlich, dass der Weg des Ausbaus bestehender Gasetagenheizungen sowie mit Erdgas betriebenen Heizungsanlagen ein wichtiges Instrument ist, Treibhausgase nachhaltig zu reduzieren. Der für das Jahr 2023 ermittelte „CO<sub>2</sub>-Fußabdruck“ der Charlotte-Bestände stellt die Ausgangsbasis für die Dekarbonisierungsstrategie der Genossenschaft dar.

Zur weiteren Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen werden Neubauprojekte verstärkt unter Einsatz erneuerbarer Energien realisiert und entsprechen den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Zum Teil wird dabei ein energetischer Standard nach KfW55 erreicht. Darüber hinaus stellt die Genossenschaft Dachflächen für den Betrieb von mittlerweile 38 Solaranlagen zur Verfügung, die knapp 600 Haushalte mit kostengünstigem Mieterstrom versorgen.

Die Genossenschaft übernimmt ihre ökologische Verantwortung nicht nur für die eigenen Mitglieder, sondern engagiert sich darüber hinaus für die nachhaltige Entwicklung Berlins insgesamt. In diesem Zusammenhang stellt sie dem Mobilitätsanbieter Jelbi in Adlershof einen Standort für E-Bikes und E-Scooter zur Verfügung.

Bei Jelbi handelt es sich um ein Projekt der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), das darauf abzielt, die Mobilität in Berlin weiterzuentwickeln und zu vernetzen. Erstmals werden dabei Angebote des öffentlichen Nahverkehrs mit Sharing-Diensten unter einem gemeinsamen System zusammengeführt. Durch eine verstärkte Inanspruchnahme solcher Angebote können CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

## 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. Dies ermöglicht der Genossenschaft, ihren Arbeitnehmern attraktive Arbeitsbedingungen zu bieten, die über die gesetzlichen Standards hinausgehen, wie beispielsweise beim Mindestlohn oder dem Urlaubsanspruch.

Mit Blick auf den demografischen Wandel und den damit einhergehenden Fachkräftemangel ist es der Genossenschaft ein zentrales Anliegen, ein motivierendes und ansprechendes Arbeitsumfeld für alle Arbeitnehmer zu schaffen. Daher stellt sie eine Vielzahl von freiwilligen und übertariflichen Leistungen zur Verfügung, die über das Tarifgehalt hinausgehen. Neben Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit am Arbeitsplatz gehören flexible Arbeitszeitmodelle, die eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf und eine Optimierung der Work-Life-Balance ermöglichen, dazu.

In Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaneutralität bietet die Genossenschaft ihren Arbeitnehmern nicht nur Carsharing-Optionen, sondern auch die Nutzung von zwei firmeneigenen Elektro-PKWs an. Zudem erstattet sie die Kosten für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs während der Arbeitszeit.

Ergänzend zur tariflichen Vergütung gewährt die Genossenschaft jedem Arbeitnehmer eine monatliche Gesundheits- und Mobilitätspauschale. Diese kann entweder für die Kosten des öffentlichen Personennahverkehrs oder für gesundheitsfördernde Maßnahmen wie Fitnesskurse oder Ernährungsberatung verwendet werden.

Mit Blick auf den Umweltschutz und die Gesunderhaltung ermutigt die Genossenschaft ihre Arbeitnehmer jedes Jahr, am STADTRADELN teilzunehmen, einem Wettbewerb, bei dem es darum geht, 21 Tage lang möglichst viele Alltagswege klimafreundlich mit dem Fahrrad zu-

rückzulegen. Er ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Gesundheitsförderung. 2024 sind die zwölf Teilnehmer insgesamt 3.506 Kilometer gefahren und haben dabei 581,9 kg CO<sub>2</sub> vermieden. Um diese Mobilität auch außerhalb des Wettbewerbs zu unterstützen, stellt das Unternehmen am Arbeitsplatz die notwendige Infrastruktur bereit, wie sichere Abstellmöglichkeiten und Duschköglichkeiten.

Die Einhaltung der Arbeitnehmerrechte und die Gewährleistung eines sicheren Arbeitsplatzes sind für die Genossenschaft von hoher Bedeutung. Durch die Bindung an den Tarifvertrag und die Umsetzung der Vorgaben des Arbeitsschutzgesetzes stellt sie sicher, dass diese Standards kontinuierlich eingehalten werden. Die regionale Ausrichtung der Genossenschaft minimiert wesentliche Risiken.

Eine Betriebsprüfung der Deutschen Rentenversicherung wurde für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2023 auf Grundlage des § 28p Viertes Buch Sozialgesetzbuch (SGB IV) i.V.m. § 166 Abs. 2 Siebtes Sozialgesetzbuch (SGB VII) durchgeführt. In diesem Zusammenhang erfolgte für die Unfallversicherung eine Prüfung nach § 166 Abs. 2 SGB VII und eine Prüfung nach Künstlersozialversicherungsgesetz über die korrekte Meldung der Beiträge zur Künstlersozialkasse. Die durchgeführte Prüfung führte im gesamten Prüfzeitraum zu keinen Feststellungen in Bezug auf die abgeführten Gesamtsozialversicherungsbeiträge.

Auch die Zahlstellenprüfung für die Beiträge aus Versorgungsbezügen blieb zuletzt für den Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2022 ohne Beanstandungen.

Die Vergütung der Arbeitnehmer erfolgt auf Basis der jeweiligen Stellenprofile, wobei die erforderlichen Anforderungen und Kompetenzen in die tarifliche Vergütung einfließen.

Neue Projekte, Standards und Verordnungen werden auf betrieblicher Ebene in regelmäßigen Terminen mit

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### IV. Gesellschaft

dem Betriebsrat besprochen, vereinbart und kontrolliert. Dieser spielt eine wichtige Rolle, indem er die Interessen und Anliegen der Arbeitnehmer vertritt. Vorstand und Betriebsrat setzen sich aktiv dafür ein, die Genossenschaft weiterzuentwickeln und ein attraktives Gesamtpaket als Arbeitgeber zu bieten.

Um Unternehmenswissen gezielt zu erhalten, zu steuern und für alle Beschäftigten nutzbar zu machen, ist die digitale Verschriftlichung der Prozesse, Leitfäden und Regelungen unverzichtbar. Seit 2024 setzt die Genossenschaft ein digitales Organisationsmanagementsystem ein, welches Prozesse und Abläufe sowie weitere relevante Informationen bereitstellt.

Auch bei der Zusammenarbeit mit Auftragnehmern legt die Genossenschaft großen Wert auf die Einhaltung der geltenden Arbeitnehmerrechte. Daher arbeitet die Genossenschaft überwiegend mit regionalen Geschäftspartnern zusammen, die ebenfalls den deutschen Gesetzen und Vorschriften verpflichtet sind.

#### 15. Chancengerechtigkeit

Alle Arbeitnehmer der Charlottenburger Baugenossenschaft eG werden fair und transparent nach den Tarifverträgen für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft entlohnt. Die Genossenschaft legt großen Wert darauf, dass niemand aufgrund von Herkunft, Hautfarbe, Nationalität, Religionszugehörigkeit, Geschlecht, sexueller Orientierung oder körperlicher Behinderung benachteiligt wird. Die Vergütungssystematik orientiert sich strikt an diesen Prinzipien, und die Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) sind für die Genossenschaft eine Selbstverständlichkeit, die für alle Arbeitnehmer gilt.

Bewerbungen werden unabhängig von ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Alter oder sexueller Identität gleichberechtigt berücksichtigt.

Durch das in einer Betriebsvereinbarung definierte Angebot des mobilen Arbeitens ermöglicht die Genossenschaft ihren Arbeitnehmern eine flexible Gestaltung ihres Arbeitsalltags. So können sie Familie und Beruf besser miteinander vereinbaren, die eigene Work-Life-Balance optimieren und gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz leisten, indem sie den Verkehr reduzieren. Neben der flexiblen Arbeitszeitgestaltung (Gleitzeit) bieten wir auch die Möglichkeit zur Teilzeitbeschäftigung sowie die Inanspruchnahme von Eltern- und Pflegezeit sowie Sabbaticals.

Die Genossenschaft beschäftigt schwerbehinderte oder gleichgestellte Menschen. Sie erfüllt durch die Auftragsvergabe an Werkstätten für Menschen mit Beeinträchtigungen die gesetzlich geforderte 5%-Quote zur Beschäftigung von schwerbehinderten oder gleichgestellten Personen und berücksichtigt Menschen mit Behinderung bei entsprechender Eignung bevorzugt.

Um einen Ausgleich zu schaffen und die Integration zu fördern, vergeben wir regelmäßig Aufträge an anerkannte Werkstätten für Menschen mit Behinderungen. Diese engagierten Werkstätten übernehmen unter anderem die Pflege unserer Außenanlagen und Grünflächen, bauen Fahrradhäuser oder führen andere handwerkliche Aufträge aus. Die Genossenschaft leistet auf diese Weise einen Beitrag zur Teilhabe von Menschen mit Behinderungen.

Die Mitbestimmung bei der Einstellung von Beschäftigten sowie die Entwicklung von Betriebsvereinbarungen, wie beispielsweise zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf, zur gleitenden Arbeitszeit und zum mobilen Arbeiten, liegt der Genossenschaft sehr am Herzen. Auch Betriebsvereinbarungen zur Mobilitäts- und Gesundheitsförderung sowie zur Absicherung unserer Mitarbeiter im Alter tragen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität bei. Außerdem hat das Unternehmen Regelungen zu Beihilfen, als freiwillige soziale Leistungen, Jubiläumsszuwendungen statt tariflicher Freistellungstage sowie bezahlte Freistellungstage bei wichtigen persönlichen Anlässen im Sinne unserer Mitarbeiter

getroffen, die den Arbeitnehmern ein großes Maß an Sicherheit bieten.

Der Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG arbeitet dabei verantwortungsbewusst und eng mit dem Betriebsrat zusammen, um die Interessen aller Mitarbeiter bestmöglich zu vertreten.

Die Gesunderhaltung der Arbeitnehmer liegt der Genossenschaft besonders am Herzen. Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements hat die Charlotte eine Kooperation mit einem Sportstudio und Personaltrainern etabliert. Gemeinsam bietet das Unternehmen, neben den Bewegungsangeboten wie dem wöchentlichen Betriebssport und Massagen, regelmäßig Seminare zu Themen wie Stressmanagement und Entspannung sowie Ernährung an. Darüber hinaus informieren wir unsere Beschäftigten im Rahmen eines jährlich stattfindenden Gesundheitstages, der einen Gesundheitscheck umfasst, über gesundheitspräventive Maßnahmen. Die Genossenschaft ist überzeugt, dass diese Angebote einen wertvollen Beitrag zum Wohlbefinden der Arbeitnehmer leisten.

Im Rahmen der Umsetzung der Vorgaben des Arbeitsschutzgesetzes arbeitet die Charlotte eng mit einem externen Betriebsarzt und einer Fachkraft für Arbeitssicherheit zusammen. Alle drei Monate findet in den Räumen der Genossenschaft eine Arbeitsschutzausschusssitzung statt, die von der Fachkraft für Arbeitssicherheit gemeinsam mit dem internen Sicherheitsbeauftragten, der Unternehmensleitung und dem internen Brandschutzbeauftragten durchgeführt wird. Dieser Ausschuss hat die Aufgabe, das Vorsorgekonzept der Genossenschaft regelmäßig zu erstellen und zu überprüfen. Dabei werden nicht nur die Tätigkeiten an den Bildschirmgeräten berücksichtigt, sondern auch die Infektionsgefährdung für die Handwerker sowie die Feuchtarbeit der Hauswarte. Für Arbeitnehmer, die an Bildschirmgeräten arbeiten, stellt die Genossenschaft eine ergonomische Büroausstattung zur Verfügung, darunter höhenverstellbare Schreibtische, Stehhilfen und Zuschüsse für Bildschirm-

arbeitsplatzbrillen. Zudem erhalten diese Arbeitnehmer vom Betriebsarzt wertvolle Hinweise zur ergonomisch richtigen Einstellung ihrer Arbeitsplätze.

Im Berichtsjahr 2024 verzeichnete die Genossenschaft fünf arbeitsbedingte Unfälle und keine arbeitsbedingten Todesfälle. Das Unternehmen ist bestrebt, ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld für alle Arbeitnehmer zu schaffen.

Die durchschnittlichen Fehltage der 130 Mitarbeiter im Berichtsjahr 2024 beliefen sich auf 22,538 Fehltage pro Mitarbeiter.

#### **Altersdurchschnitt der Mitarbeiter**

Jahr	Angestellte mit Azubis	Regiehandwerker	Hauswarte	Gesamt
2024	48,39	53,25	52,62	51,42
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

#### **Anzahl der Mitarbeiter**

Jahr	Angestellte mit Azubis	Regiehandwerker	Hauswarte	Gesamt
2024	71	4	55	130
2023	69	4	56	129
2022	67	3	57	127
2021	65	3	58	126

Im Jahr 2024 waren sechs Arbeitnehmer beschäftigt, die bereits seit 25 Jahren Teil der Charlotte sind. Fünf weitere Beschäftigte feierten sogar ihr 30-jähriges Jubiläum. Eine Mitarbeiterin ist beeindruckende 40 Jahre für das Unternehmen tätig. Dies verdeutlicht, dass die Bemühungen der Genossenschaft zur Mitarbeiterbindung erfolgreich sind.

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### IV. Gesellschaft

#### **Durchschnittliche Beschäftigungsdauer der 130 Mitarbeiter**

	Anzahl	am 31.12.2024 Ø Beschäftigung/Jahre
Vorstand	2	7,50
Angestellte inkl. Aushilfen	65	12,75
Auszubildende	4	1,25
Hauswarte	55	17,35
Regiehandwerker	4	19,00

#### 16. Qualifizierung

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG sieht sich als einen verlässlichen Arbeitgeber, der großen Wert auf einen respektvollen und wertschätzenden Umgang mit seinen rund 130 Beschäftigten legt. Das Unternehmen setzt sich aktiv für die Qualifizierung und Fortbildung seiner Arbeitnehmer ein, um deren persönliche und berufliche Entwicklung zu fördern. Neben gezielten Qualifizierungsmaßnahmen zur Stärkung des Fachwissens bietet es auch Weiterbildungsangebote an, die die Sozial- und Methodenkompetenz sowie die Kundenorientierung der Beschäftigten weiterentwickeln. Das Hauptziel der Genossenschaft ist es, die Kundenorientierung zu verbessern, die methodischen und persönlichen Kompetenzen zu stärken und somit die genossenschaftliche Beratungsqualität nachhaltig zu sichern.

Der Fachkräftemangel in Deutschland nimmt seit Jahren zu, dies ist auch in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie innerhalb der Genossenschaft spürbar. Die Neubesetzung freier Stellen mit qualifizierten Fachkräften gestaltet sich zunehmend herausfordernd und der Prozess dauert oft länger als gewünscht. Daher ist es wichtig, die Vorzüge der Charlotte als Arbeitgeber hervorzuheben und kontinuierlich weiterzuentwickeln, um sowohl für Bewerber als auch für die eigenen Arbeitnehmer attraktiv zu bleiben. Ein besonderes Anliegen ist es der Genossenschaft dabei, neben der dualen

Ausbildung von Nachwuchskräften auch die langfristige Bindung unserer Beschäftigten zu fördern.

Als Ausbildungsunternehmen unterstützt die Charlottenburger Baugenossenschaft die Entwicklung von Berufseinsteigern auf vielfältige Weise. Während ihrer dreijährigen Ausbildung nach dem dualen Prinzip verbringen die Auszubildenden blockweise zwei bis drei Wochen an der Berufsschule der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. in Berlin, wo sie wertvolle immobilienwirtschaftliche Theorie erlernen. Während der Praxisphasen im Unternehmen durchlaufen die Auszubildenden alle Abteilungen und sammeln so nützliche Erfahrungen. Am Ende der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann erhalten die Auszubildenden einen umfassenden Einblick in den genossenschaftlichen Unternehmensalltag sowie in die spannende Welt der Immobilienwirtschaft.

Die Ausbildung wird durch einen zweijährigen Fernlehrgang beim Europäischen Bildungszentrum in Bochum ergänzt. Darüber hinaus unterstützt die Genossenschaft die fachliche, sprachliche und persönliche Weiterentwicklung der Auszubildenden, indem ihnen die Möglichkeit geboten wird, ein immobilienwirtschaftliches Praktikum in Dublin zu absolvieren.

Ziel der Genossenschaft ist es, eine langfristige Fachkräftesicherung zu gewährleisten. Nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau erhalten die Auszubildenden in der Regel ein befristetes Übernahmeangebot und viele von ihnen bleiben der Charlotte auch Jahre nach der Ausbildung treu. Das Unternehmen legt großen Wert auf die Förderung innerbetrieblicher Karrieren bis hin zu Führungspositionen.

Die Bedeutung von Feedbackgesprächen ist für die persönliche und fachliche Entwicklung der Beschäftigten von entscheidender Relevanz und spielt eine zentrale Rolle in der Zukunftsorientierung der Genossenschaft. In den jährlich stattfindenden Feedbackgesprächen ha-

ben Führungskräfte die Möglichkeit, die Stärken und Entwicklungsfelder ihrer Mitarbeiter zu identifizieren und gemeinsam individuelle Weiterentwicklungspläne zu erstellen. Diese Gespräche bieten auch den Beschäftigten die Chance, wertvolles Feedback an ihre Führungskraft zu geben, wodurch das Führungsverhalten reflektiert wird.

Das Hauptziel dieser entwicklungsorientierten Feedbackgespräche ist es, die persönlichen und beruflichen Potenziale der Beschäftigten zu erkennen und gezielte Fördermaßnahmen zu ermöglichen. Darüber hinaus dienen sie der Reflexion der Arbeitsweisen und der Identifizierung von Optimierungschancen. Die Genossenschaft möchte ihre Beschäftigten in ihren Rollen und Kompetenzen stärken und professionalisieren, indem sie Anreize zur Fortbildung bietet. So können die Mitarbeiter ihre Lern- und Leistungsbereitschaft voll ausschöpfen und die vielfältigen Fortbildungsangebote aktiv nutzen. Durch diese beständige Entwicklung schafft die Charlotte nicht nur ein motivierendes Arbeitsumfeld, sondern trägt auch zum langfristigen Erfolg der Genossenschaft bei.

Die kontinuierliche Weiterbildung der Beschäftigten, insbesondere in Hinblick auf den aktuellen Fachkräftemangel, ist ein zentrales Anliegen der Genossenschaft. Daher bietet sie regelmäßig vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten, die sowohl IT-Kompetenzen (wie MS-Office-Kurse und Schulungen zu ERP-Programmen) als auch Maßnahmen zur Persönlichkeitsentwicklung umfassen. Neben Schulungen zur kundenorientierten Gesprächsführung, den Umgang mit schwierigen Kunden, Stressmanagement, Selbstorganisation geht es auch um Themen wie abteilungsübergreifende und projektorientierte Zusammenarbeit. Durch diese Angebote werden die Beschäftigten nicht nur in den fachlichen Fähigkeiten gestärkt, sondern auch die persönliche Entwicklung gefördert, um die Mitarbeiter bestmöglich auf die Herausforderungen der Zukunft vorzubereiten. Die bereichsübergreifende Zusammenarbeit ist von entscheidender Bedeutung für den Erfolg der Genos-

senschaft. Die Potenziale, die sich aus dieser Zusammenarbeit ergeben, möchte das Unternehmen nicht ungenutzt lassen. Daher werden viele Themen im Rahmen von Projekten behandelt, bei denen die Genossenschaft die Synergien in Bezug auf Wissen und Ressourcen optimal nutzt. Durch die Einbeziehung vielseitiger Blickwinkel und Erfahrungen schafft die Charlotte eine Kultur der Zusammenarbeit, die das Lernen von- und miteinander fördert. Diese interdisziplinäre Herangehensweise ermöglicht es der Genossenschaft, innovative Lösungen zu entwickeln und Herausforderungen effektiver zu bewältigen. Letztlich stärkt sie nicht nur den Zusammenhalt im Team, sondern trägt auch maßgeblich zur Erreichung der Unternehmensziele bei.

#### **Kosten für Weiterbildungsmaßnahmen**

<b>Jahr</b>	<b>Angestellte</b>	<b>Azubis</b>
2024	32.449,63 €	15.267,60 €
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.

#### **17. Menschenrechte**

Aufgrund der lokalen Gebundenheit der Genossenschaft unterliegen alle Geschäftstätigkeiten den deutschen Gesetzen, allen voran dem Grundgesetz. Durch die langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit regionalen Firmen, die ebenso den deutschen Gesetzen unterliegen, erwartet das Unternehmen auch von ihren Partnern und Zulieferern dessen Beachtung. Daher wird das Risiko kritischer Arbeitsbedingungen und illegaler Beschäftigungen als äußerst niedrig eingeschätzt. Allerdings hat die Charlotte keine 100%ige Transparenz und Einflussnahme bzgl. eventueller Men-

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### IV. Gesellschaft

schrechtsverletzungen bis in die weit vorgelagerten Wertschöpfungsketten, über Produktion und Beschaffung z. B. von Baustoffen und weiteren Produkte. Gleichwohl lässt sie sich von ihren Auftragnehmern schriftlich versichern, dass sie keine Schwarzarbeiter beschäftigen und dies auch die entsprechenden Nachunternehmer beachten. Ferner werden sie vertraglich verpflichtet, die Vorgaben aus dem Mindestlohngesetz einzuhalten, die Sozialversicherungsbeiträge ihrer Beschäftigten fristgerecht und vollständig abzuführen und der Beitragspflicht zur zuständigen Berufsgenossenschaft nachzukommen.

Auch intern setzt die Charlotte auf Werte wie Toleranz, Solidarität und Gemeinschaft – ganz im genossenschaftlichen Sinn. Jegliche Formen der Diskriminierung, wie z. B. Rassismus, Homophobie oder geschlechtsspezifische Ungerechtigkeiten, werden nicht geduldet. So zahlt die Charlotte ihre Löhne und Gehälter nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft; Verstöße gegen Mindestlöhne und ungleiche Bezahlungen werden somit ausgeschlossen. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), das Mindestlohngesetz (MiLoG), das Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) sowie viele weitere Gesetze können jederzeit und von jedem Mitarbeiter in unserem Online-Handbuch eingesehen werden.

Null Toleranz gilt für die Charlotte bei körperlicher, psychischer und sexueller Gewalt gegen Kinder, Frauen oder Männer. Daher unterstützt sie die „Initiative §25/11 – Ein Haus ohne häusliche Gewalt“, denn Wohnungen sind individueller Schutzraum für jeden Einzelnen und müssen gewaltfreie Zone sein und bleiben. Die Genossenschaft steht für Demokratie, eine vielfältige Gesellschaft und Menschlichkeit. Um diese Werte auch nach außen, an Mitglieder und Interessierte, zu tragen hat die Charlotte einen „Like“-Button auf ihrer Website eingerichtet, der mittlerweile über 4.800-mal betätigt wurde, um sich für eine gewaltfreie Gesellschaft auszusprechen.

### 18. Gemeinwesen

Gesellschaftliches und soziales Engagement, Verantwortung und Solidarität sind zentrale Bestandteile des Selbstverständnisses einer Genossenschaft.

Die Mitarbeiter von CHARLOTTE | Sozial stehen Bewohnern, die sich in sozialen Krisenlagen befinden, als erste Anlaufstelle zur Seite. Ob Mietrückstände, Konflikte im Wohnumfeld, sozial-psychische Belastungen oder andere Herausforderungen des Alltags – die Mitarbeitenden setzen sich dafür ein, tragfähige Lösungen zu erarbeiten; bei Bedarf auch in Kooperation mit externen Fachstellen.

In gegebenen Situationen stellt die CHARLOTTE | Stiftung finanzielle Hilfen zur Verfügung, insbesondere für Menschen in akuten Notlagen. Darüber hinaus unterstützt sie Maßnahmen in den Bereichen Behinderten-, Jugend- und Altenhilfe. So kann beispielsweise ein gesundheitlich notwendiger Badumbau gefördert werden, um ein selbstbestimmtes Leben in der vertrauten Wohnumgebung langfristig und nachhaltig zu sichern. Durch die dezentrale Struktur mit unternehmens“eigenen“ Hauswarten, die direkt im Wohnumfeld leben, stehen den Bewohnern zudem Ansprechpartner für Anregungen und Anliegen unmittelbar im Kiez zur Verfügung.

Zusätzlich zu den Hauswarten sowie den beauftragten Garten- und Landschaftsbauunternehmen sind auch Menschen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen aus Inklusionsbetrieben an der Pflege der Grünflächen beteiligt; in Spandau sind dies ca. 45.000 m<sup>2</sup>. Auch Metallbauarbeiten wie die Erstellung und Errichtung von Müll- oder Fahrradüberdachungen werden von ihnen durchgeführt. Sie fertigen Handläufe oder Hauseingangsüberdachungen an und montieren diese, erneuern Zaunanlagen oder bauen Toranlagen für die Wohnanlagen. Um sowohl den fachlichen Ansprüchen der Grünflächenpflege als auch der Betreuungsaufgabe gewachsen zu sein, unterhält ein soziales Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen direkt im Charlotte-Bestand eine Niederlassung. So ist der Träger einer anerkannten Werkstatt für Menschen mit Behin-

derung für die Genossenschaft nicht nur Ansprechpartner, sondern auch jederzeit direkt im Pflegegebiet und steht damit auch bei sehr kurzfristigem Bedarf sofort zur Verfügung. Mit der gezielten Auftragsvergabe an anerkannte Integrationsunternehmen leistet die Genossenschaft bereits seit über 20 Jahren einen aktiven Beitrag zur Förderung sozialer Teilhabe.

Der CHARLOTTE | Nachbarschaftsfonds setzt die genossenschaftlichen Leitprinzipien „Selbstverantwortung“, „Selbstverwaltung“ und „Selbsthilfe“ in konkreter und praxisnaher Form um. Ziel ist es, das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Wohnquartiere zu fördern und den sozialen Zusammenhalt nachhaltig zu stärken. Für Vorhaben, die das nachbarschaftliche Miteinander in einer Wohnanlage fördern, können bis zu 1.907 Euro pro Antrag zur Verfügung gestellt werden. Die geplanten Aktivitäten müssen allen Bewohnern im jeweiligen Umfeld offenstehen und dem gemeinschaftlichen Zusammenleben dienen. Über die Förderfähigkeit entscheidet ein Fondsausschuss, der sich aus gewählten Vertreterinnen und Vertretern zusammensetzt. Im Jahr 2024 wurden 13 Anträge mit einer Fördersumme von knapp 6.800 Euro bewilligt. Das ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr. Gefördert wurden überwiegend nachbarschaftlich organisierte Feste, aber auch Lesungen, Bastelnachmittage und Umgestaltungen von Außenanlagen.

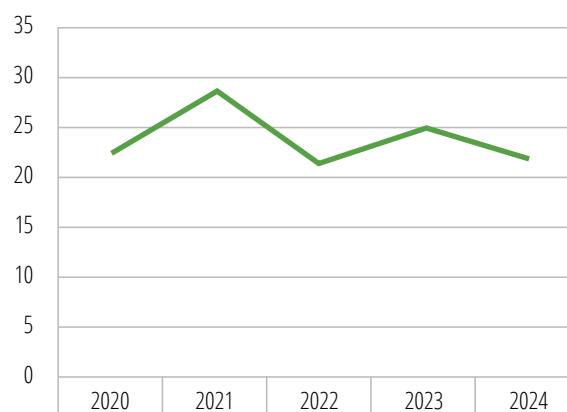
Parallel richtet auch die Genossenschaft selbst verschiedene Events, wie z. B. Hoffeste und Weihnachtsaktivitäten, etwa die sehr beliebten musikalischen Streifzüge CHARLOTTE | Im Advent, durch und fördert so Kennenlernen, Nachbarschaft und gemeinschaftliches Zusammenleben.

Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen aktiv im Umfeld ihrer Quartiere, indem sie sich an Veranstaltungen anderer Akteure beteiligt, bei Stadtteilsten mitwirkt oder Initiativen des Quartiersmanagements durch Informationsweitergabe und projektbezogene Kooperationen unterstützt.

Im Rahmen von Sponsoringvereinbarungen engagiert sich die Genossenschaft gezielt in der Kinder- und Jugendarbeit, etwa bei den vielfältigen Angeboten des Sportvereins VfV Spandau oder des SC Schwarz-Weiß Spandau 1953. Hervorzuheben ist hierbei das beliebte BEA-KiezCamp – ein gemeinsames Projekt von ALBA Berlin und der Berliner Energieagentur. Das Besondere daran ist die Mischung aus Sport und Wissen: Neben Basketball lernen die Kinder auch etwas zu den Themen Klimaschutz und Energiesparen. Die Genossenschaft übernimmt dabei die Teilnahme von Kindern aus Charlotte-Beständen. Mit der Bereitstellung eines komplett neuen Trikotsatzes für den Fußball-Nachwuchs des SSC Teutonia Spandau erweitert die Genossenschaft ihr Engagement bei der Zusammenarbeit mit Sportvereinen im unmittelbaren Umfeld ihres Wohnungsbestandes und führt dieses auf hohem Niveau fort (Abb. 26)..

**Abb. 26: Ausgaben für Sponsoring**

Angaben in T€



Das Unternehmen unterstützt auch weiterhin die Max-Beckmann-Oberschule in Reinickendorf in dem Projekt MEGAfoN NEWS AND FACTS der 100ProLesen GmbH; früher in Papierform, heute nachhaltig und digital. Die MEGAfoN® Themen-App für Schüler führt die Themenwelten auf, die die Jugend bewegt. Ihr Inhalt besteht ausschließlich aus geprüften Artikeln, Meldungen, Videos und täglichen Faktenchecks der dpa Deutsche

# Kriterien 11-20

## Nachhaltigkeitsaspekte

### IV. Gesellschaft

Presse-Agentur. Mit der App erlangen die Kinder und Jugendlichen Medien-, Nachrichten- und Faktencheckkompetenz. Sie lernen, sich kritisch mit Informationen und Hintergründen auseinanderzusetzen und die Lüge von der Wahrheit zu unterscheiden. Damit fördert die Genossenschaft die Demokratiebildung und engagiert sich gegen Vertrauensverlust und Desinformation.

In Berlin-Reinickendorf stellt die Genossenschaft zehn Wohneinheiten für ein gemeinschaftliches Wohnkonzept bereit. Dort leben Mitglieder, die – trotz individueller Einschränkungen – ihren Alltag solidarisch und selbstbestimmt gestalten. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen Gemeinschaftsraum, der harmonisches Kochen, Spielen und geselliges Beisammensein ermöglicht. Bei der Neuvergabe dieser Wohnungen finden neben der Mitgliederdauer auch ergänzende Auswahlkriterien Anwendung, die den besonderen Anforderungen und dem gemeinschaftlichen Charakter des Wohnprojekts Rechnung tragen.

Im öffentlich-privaten Partnerschaftsprojekt „Raum für Kinderträume“ unterstützt die Genossenschaft die Sanierung bestehender und die Errichtung neuer Spielplätze in Berlin-Spandau. Wie auch die Charlotte-Spielplätze stehen sie allen Kindern aus der Nachbarschaft offen und bieten vielseitige Möglichkeiten zur Bewegung und Begegnung. Ziel des Projekts ist, die Entwicklungsförderung von Kindern durch den langfristigen Erhalt und die qualitative Verbesserung von Spielplätzen. Im Rahmen dieses Engagements beteiligt sich das Unternehmen regelmäßig an den jährlichen Spielplatztagen.

Darüber hinaus bieten zwei privat betriebene Kindertagesstätten in Charlotte-Beständen den Kleinsten ideale Möglichkeiten zur Entfaltung.

In Berlin-Spandau stellt die Genossenschaft geeigneten Wohnraum für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zur Verfügung, das unter der Trägerschaft eines Pflegedienstes geführt wird und eine Wohngemeinschaft für Jugendliche sowie für Rollstuhlnutzende umfasst.

Die Genossenschaft stellt in ihrem Wohnungsbestand sechs möblierte und modern ausgestattete Gästewohnungen zu attraktiven Konditionen für ihre Mitglieder bereit. Sie haben damit die Möglichkeit, diese Wohnungen tageweise anzumieten und ihren Besuch in der Regel in unmittelbarer Nähe zur eigenen Wohnung unterzubringen.

Das Unternehmen ist Mitglied der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Durch die Kooperation mit weiteren daran angeschlossenen Genossenschaften können Mitglieder Gästewohnungen anderer Mitgliedsgenossenschaften in ganz Deutschland zu vergleichbar günstigen Konditionen anmieten.

Zudem ist die Genossenschaft Mitglied der DESWOS – einer gemeinnützigen Organisation der deutschen Wohnungswirtschaft. Ziel der DESWOS ist es, die Lebensbedingungen von Menschen in benachteiligten Regionen Afrikas, Asiens und Lateinamerikas durch gezielte Projektarbeit nachhaltig zu verbessern. Das Unternehmen unterstützt diese Vorhaben über den jährlichen Mitgliedsbeitrag hinaus durch zusätzliche Einzelspenden zugunsten ausgewählter Projekte, insbesondere bei besonderen Anlässen oder Bedarfslagen

#### 19. Politische Einflussnahme

Für die Charlottenburger Baugenossenschaft bilden aktuelle Gesetze und Verordnungen in Zusammenhang mit Bau, Gebäuden und Energie weitreichende Herausforderungen. Große Modernisierungs- und Neubauvorhaben bedürfen einer Abwägung einer immer größer werdenden Zahl externer Faktoren. Dem derzeit ernstesten Mangel an Wohnungen könnte durch die Vereinfachung vieler Vorschriften zeitnah begegnet werden. Eine direkte Einflussnahme auf Parteien und Politik übt die Genossenschaft indes nicht aus. Ebenso wurden keine Anträge in Gesetzgebungsverfahren eingebracht, noch Geld und Sachspenden an Parteien oder damit verbundene Organisationen und Einrichtungen getätigt. Vielmehr ist sie allein der Förderung

ihrer Mitglieder verpflichtet. Gleichwohl versucht sie durch ihre Mitgliedschaften in verschiedenen Verbänden und Initiativen – darunter der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., der Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die Imagekampagne „Wohnungsbaugenossenschaften Berlin“ –, auf wohnungspolitische Themen und branchenspezifische Herausforderungen aufmerksam zu machen und in der öffentlichen Debatte zu etablieren.

## 20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Als eingetragene Genossenschaft unterliegt das Unternehmen den gesetzlichen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes (GenG), des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), der einschlägigen Rechtsprechung sowie ihrer eigenen Satzung.

Regelmäßige Hinweise zu Gesetzesänderungen und daraus notwendige Aktualisierungen in Verträgen, Formularen und diversen Arbeitsmitteln erhält die Charlotte aus dem genossenschaftlichen Prüfungsverband, in dem das Unternehmen Mitglied ist. Neben Veröffentlichungen im Bundesgesetzblatt und dem Amtsblatt für Berlin erhält die Genossenschaft auch über den GdW als Spitzenverband der Wohnungswirtschaft einen Zugang zu einem umfangreichen Informationssystem hinsichtlich aktueller Rechtsprechungen und Gesetzesnovellierungen.

Die vom GdW zur Verfügung gestellten Musterblätter nutzt die Genossenschaft u. a. auch im Umgang mit Geschäftspartnern. Dabei wendet sie ihre Vergabeordnung und -richtlinien konsequent an, wobei die Auftragsvergabe stets dem Vier-Augen-Prinzip unterliegt und einer festgelegten Unterschriftenregelung folgt. Alle Richtlinien sind darüber hinaus im Intranet des Unternehmens jederzeit einsehbar. Ein externer Datenschutzbeauftragter unterstützt bei der Überwachung der Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO), informiert die Belegschaft mit regelmäßigen

Newslettern und Schulungen und steht für Rückfragen bei Unklarheiten sowie als Meldestelle im Rahmen des Hinweisgeberschutzgesetzes zur Verfügung.

Rechtskonformes Verhalten und Wirken werden vom Aufsichtsrat als oberstes Kontrollorgan der Genossenschaft in regelmäßigen Sitzungen geprüft. Entscheidungen zu spezifischen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Compliance-Regeln für Mitarbeiter werden in diversen Betriebsrichtlinien als Teil des Arbeitsvertrags ausgehändigt. Sie ergänzen weitere Dienstanweisungen und Betriebsvereinbarungen, die im digitalen Organisationshandbuch hinterlegt und abrufbar sind.

Korruptionsfälle innerhalb der Genossenschaft sind nicht aufgetreten. Ebenso sind keine Klagen, Strafen oder Bußgelder aufgrund etwaiger Verstöße gegen Rechtsvorschriften erhoben worden.

# Unser Projekt des Jahres 2024

## Neubau Halemweg 33A (WIE 241)



Im fertiggestellten Neubau Halemweg 33 A konnten 15 Wohnungen, darunter 9 barrierefreie Wohnungen, an verschiedenste Nutzergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen übergeben werden; 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen unterschiedlicher Größe – für Singles und Familien, ältere und jüngere Bewohner. Dabei beschritt die Genossenschaft neue Wege in der nachhaltigen Quartiersentwicklung. Die Versiegelung der Neubaugrundfläche konnte durch ein innovatives „Green Roof Lab“ kompensiert werden. Der experimentelle Dachgarten wurde um einen barrierefreien Aufenthaltsbereich mit Gemeinschaftsküche ergänzt. Die neu gestalteten Spielplätze, inklusive nahestehender Sitzmöglichkeiten, fördern darüber hinaus das nachbarschaftliche Miteinander und dienen der Vernetzung von langjährigen und neuen Bewohnern innerhalb der Quartiere und wirken der Vereinsamung älterer Menschen entgegen.



# 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

## V.i.S.d.P.

Der Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft.  
Veröffentlichung nur mit Genehmigung des Herausgebers erlaubt.

## Gestaltung/Satz

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


## Fotos


Tina Merkau | [www.tina-merkau.de](http://www.tina-merkau.de)


## Hinweis

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

Folgen Sie uns in den sozialen Netzwerken:

 [charlotte1907.de/facebook](https://www.facebook.com/charlotte1907.de)

 [charlotte1907.de/instagram](https://www.instagram.com/charlotte1907.de)

 [charlotte1907.de/whatsapp](https://www.whatsapp.com/channel/charlotte1907.de)