

Treffpunkt Ehrenamt



Nachhaltigkeitsbericht

2025

Titelseite:
© Krebs | Charlotte

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,

Nachhaltigkeit ist für die Charlottenburger Baugenossenschaft eG weit mehr als ein Leitbild – sie ist ein fortlaufender Balanceakt zwischen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen. Diese drei Säulen stehen nicht isoliert nebeneinander, sondern befinden sich in einem stetigen Spannungsfeld, das gewissenhafte Entscheidungen, langfristiges Denken und eine kontinuierliche, verantwortungsvolle Abwägung erfordert.

Besonders deutlich wird diese Herausforderung im Kontext der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes. Die gesetzlichen Anforderungen machen umfassende Investitionen in energetische Sanierungen und technische Modernisierungen notwendig. Diese Maßnahmen sind aus ökologischer Sicht unverzichtbar, stellen das Unternehmen jedoch gleichzeitig vor erhebliche wirtschaftliche und soziale Zielkonflikte, denn die notwendigen Investitionen müssen so gestaltet werden, dass sie langfristig tragfähig sind, ohne die Nutzungsgebühren in einem Maße zu erhöhen, das die Mitglieder überfordert. Bezahlbarkeit bleibt ein zentrales Anliegen der genossenschaftlichen Arbeit.

Die Vereinbarkeit von Klimaschutz und sozialer Verantwortung stellt die Charlotte somit vor komplexe Zielkonflikte: Einerseits sind erhebliche Investitionen erforderlich, um den Ausstoß von Treibhausgasen nachhaltig zu reduzieren und gesetzliche Vorgaben zu erfüllen. Andererseits müssen wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Verträglichkeit gewahrt bleiben. Diese Herausforderungen prägen die strategischen Entscheidungen und das tägliche Handeln.

Die Charlotte hat auch im Jahr 2025 gezielt investiert – in die Modernisierung und Dekarbonisierung des Bestandes – allen voran die Umstellung der Gasversorgung in Reinickendorf auf Fernwärme, in die Aufwertung von Außenanlagen sowie in die Stärkung gewachsener Nachbarschaften. Gleichzeitig wurden wichtige Grundlagen für die Zukunft geschaffen, etwa durch die Weiterentwicklung und Anpassung eines Klimapfades, untersetzt mit Zielmarken, damit der Gebäudebestand bis

zum Jahr 2045 dekarbonisiert wird. Diese Maßnahmen verdeutlichen den Anspruch, ökologische Erfordernisse mit wirtschaftlicher Vernunft und sozialer Verantwortung zu verbinden.

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht wird Transparenz über den Umgang mit diesen Anforderungen geschaffen. Erstmals erfolgt die Berichterstattung nicht mehr nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), sondern auf Grundlage des europaweit gültigen freiwilligen Standards „Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs“ (VSME). Damit trägt die Genossenschaft aktuellen Entwicklungen in der Nachhaltigkeitsberichterstattung Rechnung und stellt sicher, dass die Darstellung den Anforderungen an Vergleichbarkeit, Nachvollziehbarkeit und Zukunftsorientierung entspricht.

Ziel bleibt es, ökologische Verantwortung, wirtschaftliche Stabilität und soziale Gerechtigkeit in Einklang zu bringen – im Sinne unserer Mitglieder und kommender Generationen. Gemeinsam mit unseren Partnern und Mitgliedern möchten wir diesen Weg weitergehen.

Die Charlotte dankt allen, die diesen Prozess aktiv begleiten und mitgestalten.

Berlin, im Frühjahr 2026

Carsten-Michael Röding

Dirk Enzesberger

Abbildungsverzeichnis

I. Allgemeine Angaben

Abb. 1:	Grundlagen der Erstellung	7
---------	---------------------------------	---

II. Umwelt

Abb. 2:	Energieverbräuche des Charlotte-Bestandes im Jahresvergleich (klima- und leerstandsbereinigt)	10
Abb. 3:	Energieverbrauch des Charlotte-Bestandes 2024 (klima- und leerstandsbereinigt)	11
Abb. 4:	Anzahl der Charlotte-Wohnungen 2025 nach Energieeffizienzklassen gem. Energieausweis	11
Abb. 5:	Entwicklung des Allgemeinstroms	12
Abb. 6:	CO ₂ -Emissionen des Charlotte-Bestandes (klima- und leerstandsbereinigt)	12
Abb. 7:	CO ₂ -Emissionen des Charlotte-Bestandes 2024 (klima- und leerstandsbereinigt)	13
Abb. 8:	Dekarbonisierungsstrategie der Charlottenburger Baugenossenschaft; Stand: 23.06.2025	13
Abb. 9:	Zielwerte der CO ₂ -Emissionen (inkl. Vorketten) im Zeitverlauf	14
Abb. 10:	Wasserverbrauch der Charlotte-Bestände gem. Gebührenbescheid Berliner Wasserbetriebe	16
Abb. 11:	Zahl der Beschäftigten nach Kopfzahl/Vollzeitäquivalent	18
Abb. 12:	Zahl der Beschäftigten nach Kopfzahl/Vollzeitäquivalent	19
Abb. 13:	Anzahl und Altersdurchschnitt der Beschäftigten	19

III. Soziales

Abb. 14:	Bestandsmieten der Charlotte im Vergleich	24
Abb. 15:	durchgeführte Beratungsgespräche von CHARLOTTE Sozial	24
Abb. 16:	Anzahl barrierearmer- und -freier Wohnungen	25

Management Summary	6
I. Allgemeine Angaben	7
1. B1 – Grundlagen der Erstellung	7
2. C1 – Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit	7
3. B2 – Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	8
3.1 Ökologische Strategie und Ziele für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft	8
3.2 Soziale Strategie und Ziele für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft	9
II. Umwelt	10
4. B3 – Energie und Treibhausgasemissionen	10
4.1 Energieverbrauch	10
4.2 Treibhausgasemissionen	12
4.3 Treibhausgasintensität	14
5. C3 – Treibhausgasreduktionsziele und Klimawandel	14
6. B4 – Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden	15
7. B5 – Biologische Vielfalt	16
8. B6 – Wasser	17
9. B7 – Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement	18
10. C4 – Klimarisiken	19
III. Soziales	18
11. B8 – Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale	18
12. B9 – Arbeitskräfte – Gesundheit und Sicherheit	20
13. B10 – Arbeitskräfte – Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung	20
14. C5 – Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte	22
15. C6 – Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft	22
16. C7 – Negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte	23
17. Unternehmensspezifisches Thema „Mieterschaft“	24
IV. Governance	26
18. B11 – Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung	26
19. C8 – Einnahmen aus bestimmten Sektoren	26
Unser Projekt des Jahres 2025	27

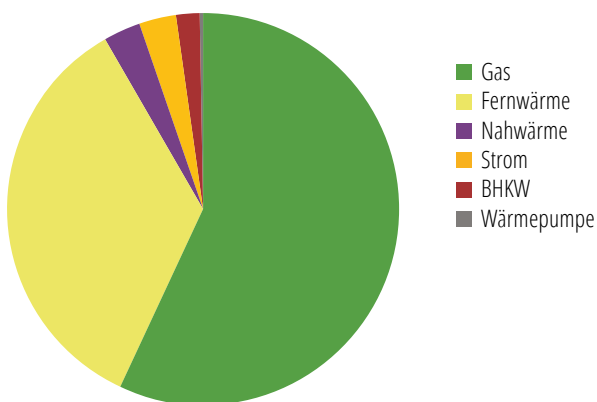
Management Summary

Das nachhaltige Handeln der Charlottenburger Bau-genossenschaft bewegt sich im Spannungsfeld von wirtschaftlicher Stabilität, ökologischem Bewusstsein und sozialer Verantwortung. Nachhaltigkeit bedeutet dabei, nicht nur im Hier und Jetzt verantwortungsvoll zu agieren, sondern zugleich die Lebensgrundlagen für kommende Generationen zu sichern. Dazu gehört insbesondere, den Mitgliedern langfristig bezahlbaren und zugleich qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitzustellen – auch vor dem Hintergrund steigender Baukosten, wachsender energetischer Anforderungen und sich verändernder regulatorischer Rahmenbedingungen.

Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf der Dekarbonisierung des Wärmeverbrauchs des Gebäudebestandes. Eine Basis hierfür liefert der mithilfe eines digitalen Tools erstellte Klimapfad. Die Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen bilden dabei die Grundlage der Klimastrategie. Zentrale Maßnahmen hierfür sind die Umstellung der Wärmeversorgung und die Steigerung der Energieeffizienz im Bestand, um bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen.

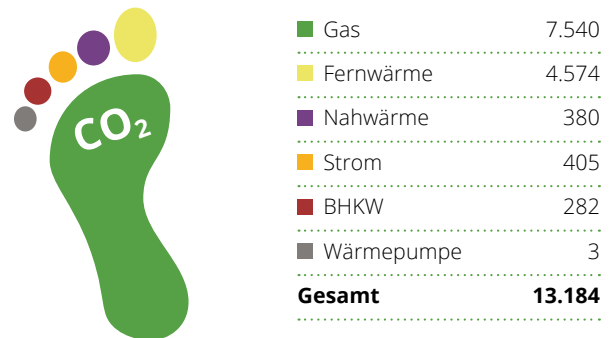
In 2024 lag der gesamte Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser – mit Klima- und Leerstandsbereinigung – bei 57.272 MWh; der spezifische klimabereinigte Energieverbrauch bei knapp 124 kWh/m²a.

Gesamtenergieverbrauch: 57.272 MWh



Für den Gebäudebestand ergaben sich in 2024 klimabereinigte CO₂-Emissionen von 13.184 t CO₂ sowie spezifische klimabereinigte CO₂-Emissionen i.H.v. 28,5 kg CO₂/m²a.

Emissionen: 13.184 t CO₂



Bestandsmiete Wohnungen Ø: 6,37 €/m²

Ihren zahlreichen Stakeholdern gegenüber ist sich die Genossenschaft ihrer sozialen Verantwortung bewusst: langfristige Zusammenarbeit mit überwiegend regional ansässigen Handwerksbetrieben zu wirtschaftlich tragfähigen und fairen Vertragskonditionen, regelmäßige Auftragsvergabe an anerkannte Werkstätten für Menschen mit Behinderungen, faire und transparente Entlohnung ihrer 126 Mitarbeiter nach Tarifvertrag und Einhaltung der Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG), ein satzungsgemäß dauerhaftes Wohnrecht ihrer Mitglieder zu leistbaren Mieten von durchschnittlich 6,37 €/m² im Jahr 2025, das im Idealfall in ein „lebenslanges Wohnen“ mündet. Derzeit verfügen knapp 23 % des Charlotte-Bestandes mindestens barrierefreie Zugänge. Unterstützung und Bereicherung im sozialen Zusammenleben finden die Bewohner durch die Mitarbeiter von CHARLOTTE | Sozial und die zahlreichen ehrenamtlich Tätigen in den Treffs und Gemeinschaftsräumen der Genossenschaft.

I. Allgemeine Angaben

1. B1 – Grundlagen der Erstellung

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG, auch liebevoll „Charlotte“ genannt, ist gesetzlich nicht verpflichtet, einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen, hat diesen jedoch in der Vergangenheit in Anlehnung an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) freiwillig veröffentlicht. Der hier nun vorliegende Bericht orientiert sich an der freiwilligen Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem „Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs“ (VSME), also einem Berichtsformat für kleine und mittelgroße Unternehmen. Die Genossenschaft berichtet nach dem Basismodul (B), als auch nach dem Zusatzmodul (Comprehensive Modul – C).

Es gibt keine Informationen zu bestimmten Angaben, die ausgelassen werden, weil sie als Verschlussachen oder vertraulich gelten. Nicht nach VSME-Standard angegebene Punkte sind für die Genossenschaft nicht anwendbar.

Der hier vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde auf individueller Basis (d. h. der VSME-Bericht beschränkt sich ausschließlich auf Informationen der Charlottenburger Baugenossenschaft eG als juristische Einheit) erstellt. Konsolidierungspflichtige Tochterunternehmen bestehen nicht. Die Angaben beziehen sich – sofern nicht anders angegeben – auf das Geschäftsjahr 2025.

Abb. 1: Grundlagen der Erstellung

i. Rechtsform	Genossenschaft eG
ii. NACE-Code	68.20.1
iii. Bilanzsumme	326.925.335 €
iv. Umsatzerlöse	52.543.833 €
v. Zahl der Beschäftigten am 31.12.2025	126
vi. Land und Standort	Deutschland, Berlin
vii. Geoposition der Geschäftsstelle	52°50'99"N, 13°28'25"E

2. C1 – Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit

Die im Jahr 1907 gegründete Charlottenburger Baugenossenschaft eG („Charlotte“) ist eine traditionsreiche und zugleich zukunftsorientierte Berliner Wohnungsbaugenossenschaft, deren Geschäftszweck satzungsgemäß in der langfristigen, sicheren und sozial verantwortbaren Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum besteht. Dieser Förderauftrag bildet das Fundament des Geschäftsmodells und bestimmt das strategische Handeln der Genossenschaft.

Ihre Produkte und Dienstleistungen sind die Bereitstellung von knapp 7.000 bezahlbaren Wohnungen, eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung mit Instandhaltung, Modernisierung, energetische Ertüchtigung und Neubau, die Vermietung von Gewerbeeinheiten sowie soziale Infrastrukturangebote für die Mitglieder, z. B. CHARLOTTE | Treffs, Gemeinschaftsräume und Gästewohnungen.

Die Genossenschaft ist ausschließlich auf dem Berliner Wohnungsmarkt tätig: Ihre Bestände konzentrieren sich insbesondere in Spandau, Charlottenburg, Reinickendorf, Steglitz/Wilmerdorf, Pankow-Weißensee und Treptow-Köpenick. Sie agiert gemäß ihrer Satzung, die auf Stabilität, Bezahlbarkeit und soziale Verantwortung ausgerichtet ist. Dabei befindet sich das Unternehmen in einem Umfeld mit hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und wirtschaftlich anspruchsvollen Rahmenbedingungen wie steigenden energetischen Anforderungen, gesetzlichen Vorgaben, begrenzten Baukapazitäten sowie finanziell Leistbarem.

Die Charlotte arbeitet eng mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen (Stakeholder) zusammen, die für die Erfüllung des Geschäftsmodells wesentlich sind.

Kernnachhaltigkeitsthemen für die Wohnungswirtschaft sind die Themen Energieversorgung, Dekarbonisierung, Anpassung an den Klimawandel, Kreislaufwirtschaft und Bauen, die eigene Belegschaft und positive Auswirkungen für und auf die Nutzer. Im Rahmen der Aktivitäten des Unternehmens spielen die Modernisierung und damit die Verbesserung der Energieeffizienz eine relevante Rolle. Die Bereitstellung von sozialverträglichem Wohnraum bietet zudem einen relevanten Mehrwert für Nutzer.

I. Allgemeine Angaben

3. B2 – Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

Die Genossenschaft verbindet ökologische, ökonomische und soziale Ziele zu einer integrierten Nachhaltigkeitsstrategie. Kern ist die energieeffiziente und sozial verträgliche Bewirtschaftung des Gebäudebestandes bei dauerhaft leistbaren Nutzungsgebühren.

3.1 Ökologische Strategie und Ziele für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft

Als einer der emissionsintensivsten Sektoren hat die Bau- und Immobilienindustrie die Verantwortung, die emittierten Emissionen während des gesamten Lebenszyklus' des Gebäudes zu verringern. Als Übergangsplan zur Eindämmung des Klimawandels und zum Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft wurde im Jahr 2024 ein Klimapfad auf Basis einer Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) erarbeitet. Dieser richtet sich auf eine Zielmarke von 0 kg/CO₂e m² (Null-Emissions-Strategie) im Jahr 2045 aus und enthält die Zwischenziele 8.542 t CO₂/Jahr im Jahr 2032 und 6.035 t CO₂/Jahr im Jahr 2036. Die Planung berücksichtigt neben den technischen Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele auch deren wirtschaftliche Auswirkungen auf das Unternehmen. Die Charlottenburger Baugenossenschaft besitzt insgesamt 6.986 Wohnungen, 159 Gewerbeeinheiten und Eigennutzungen sowie 1.372 Garagen/Stellplätze, davon 23 eigengenutzte. Diese Immobilien werden dauerhaft im Bestand gehalten und weisen in ihrem Lebenszyklus eine Vielzahl an eingeschlossenen Treibhausgasemissionen auf, die vor allem aus der Herstellung, dem Einsatz von Baumaterialien und der energiebasierten Nutzung resultieren. Durch die Dekarbonisierung der Energieversorgung und der Verbesserung des Recyclings von Baustoffen sowie einer strategischen Planung und Verwendung von emissionsärmeren Baustoffen können die grauen Emissionen von Bestandsimmobilien gesenkt werden.

Für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft sind technische und soziale Maßnahmen vorgesehen. Bei den technischen Maßnahmen am Gebäudebestand wird zwischen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Maßnahmen zur Dekarbonisierung unterschieden. Um den Gebäudebestand bis 2045 tatsächlich energieeffizient bewirtschaften zu können, soll die Wärme- und Warmwasserversorgung, wo technisch möglich, auf

Fernwärme umgestellt werden. Bereits in 2025 begann die Charlotte, einen Großteil ihrer Bestände in Reinickendorf auf Fernwärme umzustellen – bis 2027 insgesamt ca. 1.200 Wohnungen. Flankiert werden die Maßnahmen, dort wo sinnvoll, von der teilweisen Dämmung der Dächer, Fassaden und Kellerdecken sowie dem Fenstertausch.

Für die Erreichung einer ökologischen Nachhaltigkeit setzt die Charlottenburger Baugenossenschaft auf energetische Sanierungen, die sich in 20 % Hüllmodernisierung und 80 % Energieträgerwechsel aufteilen.

Als Ergebnis des Klimapfades werden quartiers- und objektbezogenen Maßnahmen abgeleitet und im Rahmen der Wirtschaftsplanung kurz- als auch langfristig dargestellt. So soll im Jahr 2045 kein Gebäude der Charlottenburger Baugenossenschaft schlechter als Energieeffizienzklasse „D“ zugeordnet sein.

Da bei denkmalgeschützten Gebäuden (über 40 % des Gebäudebestandes der Charlotte sind denkmalgeschützt) zumeist eine Modernisierung der Gebäudehülle, inklusive Fenstern, nicht genehmigungsfähig oder nicht wirtschaftlich darstellbar ist, spielt die Gebäudetechnik eine umso wichtigere Rolle. Die Umstellung der Einrohrheizung zu einer individuell steuerbaren und besser einzuregelnden Zweirohrheizung wurde als eine Maßnahme aus dem Klimapfad heraus für ein Quartier in Spandau abgeleitet. Solche Modernisierungsmaßnahmen wurden und werden aktuell in knapp 170 Wohnungen durchgeführt. Das betroffene Ensemble gehört(e) zu den Schlechtesten bezüglich der Energieeffizienz (Energieeffizienzklasse F). Insgesamt rechnet bspw. die Genossenschaft mit einer möglichen Energieeinsparung von 16 %.

Die Genossenschaft plant und analysiert ihren Klimapfad mittels einer digitalen Plattform der Firma eco₂nomy GmbH. Mit dieser wurde der Zustand des Charlotte-Gebäudebestandes detailliert erfasst und notwendige Modernisierungsmaßnahmen in die Gebäudetechnik und die Gebäudehülle objektkonkret priorisiert. Daraus ergibt sich für das Unternehmen ein Investitionsvolumen allein für die Dekarbonisierung von bis

zu 100 Mio. € bis 2045. Der Plan wird aufgrund von Baukostenveränderungen und neuer Erkenntnisse aus dem Klima- und Dekarbonisierungspfad immer wieder angepasst. Mit den geplanten Investitionen soll der CO₂-Ausstoß aus dem Referenzzeitraum 2021–2023, der bereits gegenüber dem Jahr 1990 um über 65 % reduziert war, bis 2032 um weitere 34 % und schließlich bis 2045 auf Null gesenkt werden. Ziel ist eine qualitätsvolle, zukunftsgerichtete, sichere und soziale Wohnungsverorgung für die Mitglieder sowie die Erreichung der gesetzlich vorgegebenen Klimaziele.

Zur Ermittlung der tatsächlichen jährlichen Emissionen werden seit 2024 regelmäßig THG-Bilanzen erstellt. Gemäß dem Branchenstandard der Arbeitshilfe 85 des GdW weisen diese, neben den CO₂-Emissionen, auch die Treibhausgasemissionen aus. Durch diese Bilanzen kann der erwartete Fortschritt des Unternehmens bei der Umsetzung des Klimapfades überwacht werden.

Die THG-Bilanz des Klimapfades basiert auf den Regelungen der Arbeitshilfe 85 zum CO₂e Monitoring (Version 2025) des GdW und ist branchenüblich. Die Umsetzung des Klimapfades ist für die gesamte Branche notwendig, um ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Erreichung der Klimaneutralität ist eine erhebliche Herausforderung. Für eine nachhaltige Unternehmensführung ist es hier relevant, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung des Unternehmens in Einklang zu bringen.

Neben diesen Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs bei der Erzeugung von Wärme und Warmwasser und der Reduzierung von Treibhausgasemissionen (THG) ist die Genossenschaft bestrebt, ihren Wasser- und Stromverbrauch zu senken. Dies gelingt über die im Zuge von Instandsetzungen, Reparaturen, Neubau und Modernisierungen neu eingebauten innovativen und wassersparenden Einhebelarmaturen. Einige Modellvarianten verfügen über einen wassersparenden Durchflussbegrenzer, der den Wasserverbrauch um bis zu 50 % verringert und so auch nachhaltig zur Ressourcenschonung beiträgt. Darüber hinaus hat die Genossenschaft entschieden, die Bewässerung gro-

ßer Rasenflächen bei Hitze- und Trockenperioden zu unterlassen, um den Wasserhaushalt zu schützen und einem Absinken des Grundwasserspiegels vorzubeugen. Vielmehr prüft das Unternehmen im Zuge der Umgestaltung von Außenanlagen die Möglichkeit zum Einbau von Rigolen zur Regenwasserversickerung. Mit dieser dezentralen Regenwasserbewirtschaftung wird das Regenwasser dem Grundwasser und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt und somit das Schwammstadtprinzip unterstützt. Positiver Nebeneffekt: Für Regenwasser, das versickert und nicht in die Kanalisation abgeführt wird, werden keine sogenannten Einleitungsgebühren erhoben.

Bei Modernisierungs- und Neubauprojekten achtet die Charlotte auf den Einbau ökologischer Materialien, prüft die Installation von Photovoltaikanlagen und/oder Dachbegrünung, da wo technisch und finanziell möglich. Die Verantwortung für diese ökologischen Praktiken für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft liegt beim Vorstand, unterstützt durch die jeweiligen Bereichsleiter und einen Nachhaltigkeitsbeauftragten, der Informationen aus Technik, Sozialmanagement, Bestandsbewirtschaftung und Personal bündelt.

3.2 Soziale Strategie und Ziele für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft

Das primäre soziale Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, breiten Schichten der Bevölkerung geförderten und freifinanzierten Wohnraum bereitzustellen, um Senioren, Familien, Nutzern mit geringen Einkommen und Nutzern mit WBS ein Zuhause zu bieten. Im Berichtsjahr umfasst der Wohnungsbestand von insgesamt 6.986 Wohneinheiten mit einer Durchschnittsmiete von 6,37 €/m² ca. 3 % geförderte Wohnungen und 97 % freifinanzierte Wohneinheiten.

Die Dienstleistungen rund um bezahlbares Wohnen werden von kompetenten und motivierten Mitarbeitern angeboten und stetig weiterentwickelt. Deshalb ist der Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft auch eine langfristige und soziale Mitarbeiterstrategie. Hierbei sind besonders der Fachkräftemangel und die demografische Entwicklung Herausforderungen, denen das

II. Umwelt

Unternehmen begegnen will. Hierbei setzt die Charlotte auf eine faire, geschlechterneutrale Entlohnung mittels Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft sowie die Möglichkeit von mobilem Arbeiten und Gleitzeit. Der Manteltarifvertrag sieht eine wöchentliche Arbeitszeit von 37 Stunden vor und bietet bei einer 5-Tage-Woche 30 Tage Urlaub. Zudem sind Arbeitsverträge für Arbeitsverhältnisse unter der Sozialversicherungsgrenze laut Tarifvertrag zu vermeiden, sodass eine soziale Absicherung für keine geringfügigen Beschäftigten gewährleistet wird.

Die sozial nachhaltige Verantwortung des Unternehmens wird im bereichsübergreifenden Projekt „Lebenslanges Wohnen“ besonders deutlich. Der Wunsch nach lebenslangem Wohnen verstärkt sich im Alter und ist auch satzungsgemäßer Anspruch der Genossenschaft. Für die Charlotte bedeutet dies zu entscheiden, wie mit möglichst kostengünstigen und leicht umsetzbaren Lösungen gleichsam viele Mitglieder erreicht werden können, um dem Ziel des lebenslangen Wohnens bei der Charlotte gerecht werden zu können. Hierfür dienen Wohnraumanpassungen, wie Badanpassungen, Beseitigungen von Türschwellen oder elektronische Türöffner, ebenso wie Maßnahmen außerhalb von Wohnungen, so z.B. Treppenlifte, ein zweiter Handlauf im Treppenhaus oder Abstellmöglichkeiten für Rollatoren und Rollstühle. Beratung über die Möglichkeiten finden betroffene Nutzer bei den kompetenten Mitarbeitern von CHARLOTTE | Sozial und/oder finanzielle Unterstützung bei der in 2019 gegründeten CHARLOTTE | Stiftung.

Parallel zum Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz (Wohnraumanpassungen) versucht die Genossenschaft auch bei Neubauprojekten den Anteil (weitgehend) barrierefreier Wohnungen im Bestand zu erhöhen.

Die Verantwortung für diese sozialen Praktiken für den Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft liegt beim Vorstand, unterstützt durch die jeweiligen Bereichsleiter und einen Nachhaltigkeitsbeauftragten, der Informationen aus Technik, Sozialmanagement, Bestandsbewirtschaftung und Personal bündelt.

4. B3 – Energie und Treibhausgasemissionen

4.1 Energieverbrauch

Aufgrund von Bestandserweiterungen in Steglitz und Charlottenburg-Nord lag in 2024 der absolute Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser klima- und leerstandsbereinigt mit 57.272 MWh um knapp 2 % höher als im Vorjahr. Der spezifische klimabereinigte Energieverbrauch unter Verwendung der Wohn- und Gewerbefläche ist mit 124 kWh/m² im Vergleich zu 122 kWh/m² in 2023 annähernd gleichgeblieben. Dies ist auf einen längeren Winter zurückzuführen. Diese Werte spiegeln den Energieverbrauch eines gemischten Bestandes mit hohem Gas- und Fernwärmeanteil wider, einschließlich denkmalgeschützter Objekte.

Abb. 2: Energieverbräuche des Charlotte-Bestandes im Jahresvergleich (klima- und leerstandsbereinigt)

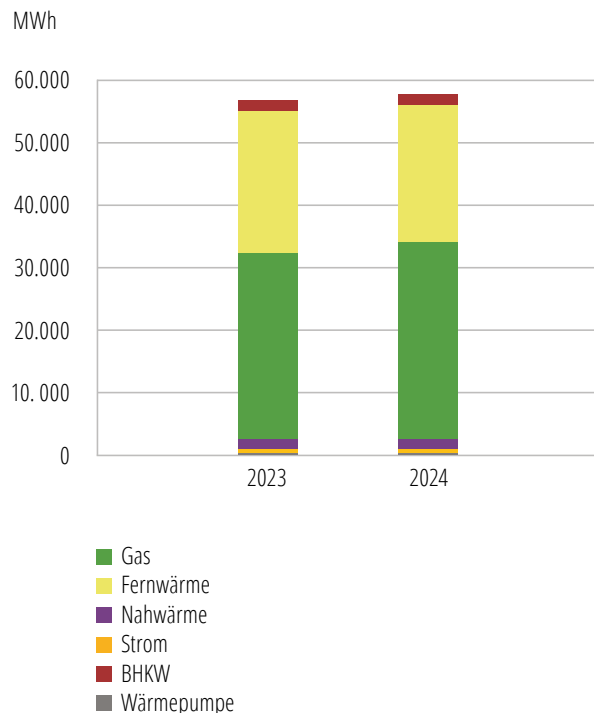


Abb. 3: Energieverbrauch des Charlotte-Bestandes 2024 (klima- und leerstandsbereinigt)

Energieträger	Absoluter Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser [MWh]		Wohn- und Gewerbefläche [m ²]	Gewerbeeinheiten	Wohnungseinheiten	Summe WE + GE
Gas	31.416	54,9 %	246.833	66	3.887	3.953
Fernwärme	22.022	38,5 %	194.589	90	2.775	2.865
Nahwärme	1.520	2,7 %	21.006	3	324	327
Sonstige (BHKW + Wärmepumpe als sekundärer Energieträger zu Gas)	2.314	4,0 %				
Gesamtergebnis	57.272	100 %	462.433	159	6.986	7.145
Gesamtenergieintensität kWh/m ² Wohn- und Gewerbefläche						123,81

Dieser gesamte Energieverbrauch wird zu knapp 45 % (bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche) von unter Denkmalschutz stehenden und zu rd. 55 % von Gebäuden ohne Denkmalschutz verursacht. Auch im Denkmalschutz sind 56 % der Gebäude den Energieeffizienzklassen D und besser zugeordnet.

Abb. 4: Anzahl der Charlotte-Wohnungen 2025 nach Energieeffizienzklassen gem. Energieausweis

Energieeffizienzklasse	Anzahl gesamte Wohneinheiten	Anzahl WE mit Denkmalschutz	Anzahl WE ohne Denkmalschutz
A+	0	0	0
A	15	0	15
B	752	101	651
C	2.233	516	1.717
D	2.227	1.178	1.049
E	1.287	1.007	280
F	379	285	94
G	93	93	0
H	0	0	0

Diese Angaben basieren auf den derzeit aktuellen Energieausweisen mit einer Gültigkeit von zehn Jahren. Das bedeutet, dass möglicherweise bereits vorgenommene Optimierungen und/oder Sanierungen in Heizsysteme und Gebäude(hüllen) sich ggf. nicht in den derzeit gültigen Ausweisen widerspiegeln. Hier unterstützt die digitale Plattform der eco₂conomy GmbH zur Erarbeitung eines Klimapfades. Hierin werden echte Verbräuche und Treibhausgasemissionen (THG) des jeweiligen Vorjahres zugrunde gelegt und somit der „tatsächliche“ Wert des Energieverbrauches abgebildet. Dabei übernimmt das Tool die Berechnung gemäß der GdW-Arbeitshilfe 85 (Stand 2025).

Maßnahmen zur Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Bestands – insbesondere im Hinblick auf energetische Verbesserungen – unterliegen häufig strengen rechtlichen Vorgaben. Dadurch sind entsprechende Modernisierungen teilweise nur eingeschränkt umsetzbar oder mit erhöhtem technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden, was die Umsetzung nachhaltiger Modernisierungen erschwert.

Ein nur mittelbar durch die Genossenschaft beeinflussbarer Teil des Energieverbrauches und der daraus resultierenden CO₂-Emissionen bildet das individuelle Heizverhalten der Nutzer. Durch Informationsbroschü-

II. Umwelt

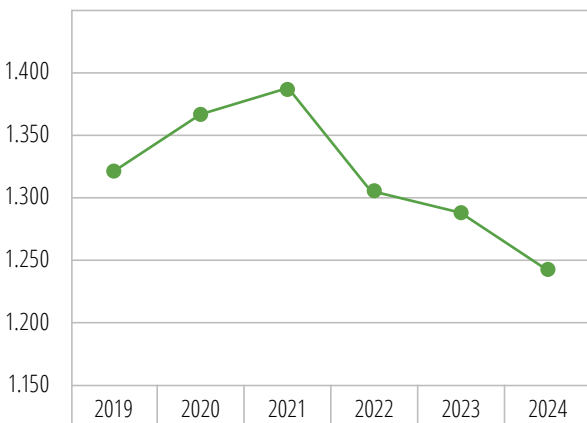
ren über das richtige Heizen und Lüften, wiederholende Beiträge im Mitgliederjournal CHARLOTTE1907 und entsprechende Hinweise auf Bewohnerinformationsveranstaltungen versucht das Unternehmen, auf ein sparsames Verhalten seiner Nutzer hinzuwirken.

Durch die Stromproduktion von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern der Genossenschaft können derzeit jährlich bis zu 423 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden. Bereits seit mehreren Jahren bietet der Kooperationspartner, die Berliner Energieagentur (BEA), in einigen Wohnanlagen umweltfreundlich erzeugten Strom zu einem günstigen Tarif an. Von diesem lokal erzeugten „Kiezstrom“ profitieren insbesondere die Nutzer. In 2025 wurde eine weitere Solar- und Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von knapp 30 kWp und einer jährlichen Stromerzeugung von rund 25.000 kWh auf zwei Gebäuden in der Weißenburger Straße installiert. Damit wird der CO₂-Ausstoß von 12 Tonnen pro Jahr vermieden.

Der Verbrauch von Allgemiestrom (Hausstrom in den Beständen und Strom in Geschäfts- und Verwaltungsräumen) konnte durch eine energieeffiziente Büroausstattung sowie den Einsatz von LED-Leuchtmitteln nachhaltig reduziert werden; innerhalb von drei Jahren um rd. 6 %. Der Allgemiestrom der Charlotte ist zu 100 % zertifizierter Ökostrom.

Abb. 5: Entwicklung des Allgemiestroms

Angaben in Tsd. kWh



4.2 Treibhausgasemissionen

Die bereits erwähnte Bestandserweiterung führte auch zu einer entsprechenden Erhöhung der CO₂-Emissionen. Diese stiegen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls – auf 13.184 t CO₂ (klima- und leerstandsbereinigt). Die spezifische CO₂-Emission blieb in 2024 mit 28,51 kg CO₂/m²a im Vergleich zum Vorjahr auf gleichem Niveau.

Abb. 6: CO₂-Emissionen des Charlotte-Bestandes (klima- und leerstandsbereinigt)

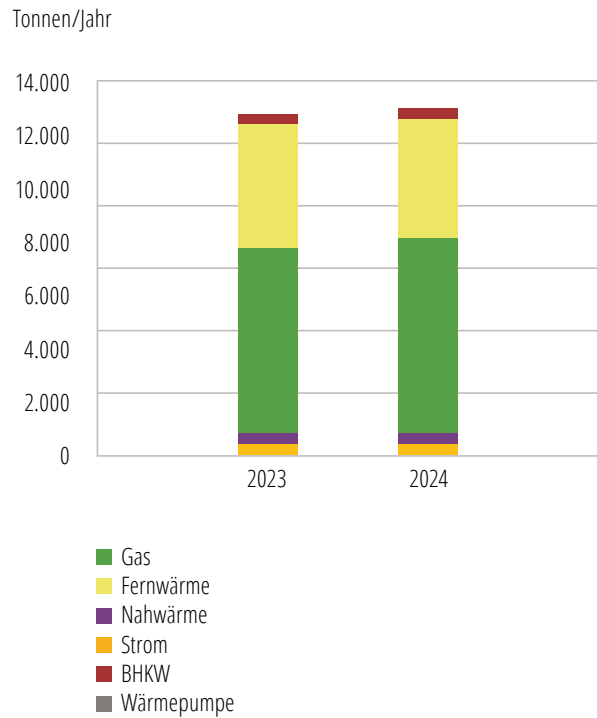


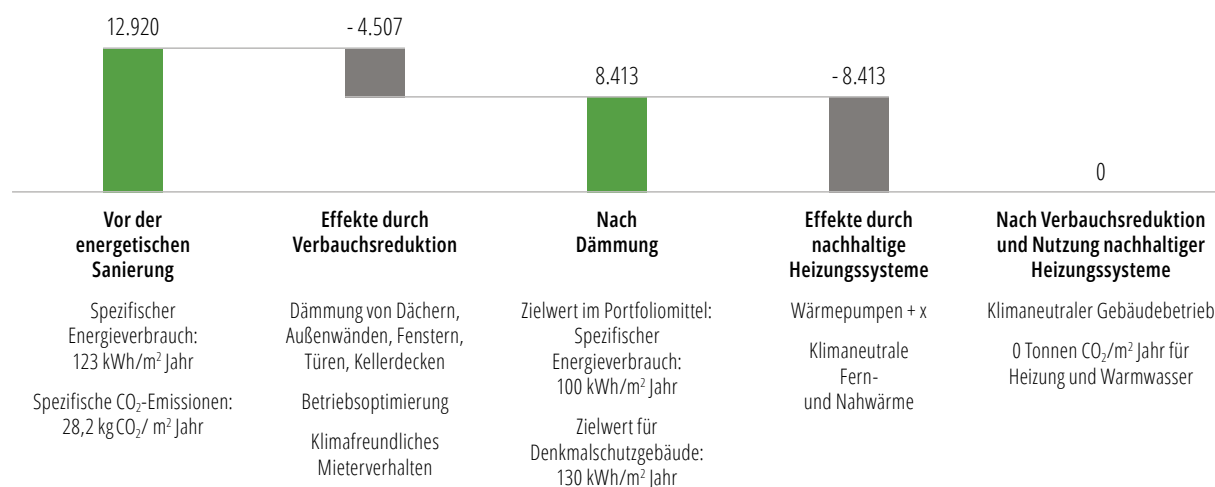
Abb. 7: CO₂-Emissionen des Charlotte-Bestandes 2024 (Klima- und leerstandsbereinigt)

Energieträger	Absolute CO ₂ -Emissionen inkl. Vorketten für Wärme und Warmwasser [t CO ₂]		Wohn- und Gewerbefläche [m ²]	Gewerbe-einheiten	Wohnungs-einheiten	Summe WE + GE
Gas	7.540	57,2 %	246.833	66	3.887	3.953
Fernwärme	4.574	34,7 %	194.596	90	2.775	2.865
Nahwärme	380	2,9 %	21.003	3	324	327
Sonstige (BHKW + Wärmepumpe als sekundärer Energieträger zu Gas)	690	5,2 %				
Gesamtergebnis	13.184	100 %	462.432	159	6.986	7.145
Gesamtenergieintensität kWh/m ² Wohn- und Gewerbefläche						28,51

Das Ergebnis der umfangreichen energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes und deren Auswirkungen auf die CO₂-Emissionen wird erst in den kommenden Jahren sichtbar.

Abb. 8: Dekarbonisierungsstrategie der Charlottenburger Baugenossenschaft; Stand: 23.06.2025

CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂/Jahr



II. Umwelt

4.3 Treibhausgasintensität

Im Rahmen ihrer Klimastrategie hat die Charlottenburger Baugenossenschaft eine THG-Bilanz gemäß der Arbeitshilfe 85 (AH 85) erstellt. Dabei handelt es sich um einen Leitfaden für die standardisierte Erfassung von Treibhausgasemissionen, der sich insbesondere auf direkte und indirekte Emissionen im Zusammenhang mit Immobilienaktivitäten stützt. Die Methode der AH 85 basiert auf den Empfehlungen des GHG Protocol, die auch im VSME-Standard erwähnt sind. Die Bilanz umfasst die Emissionen von Scope-1 (Brennstoffverbrauch vor Ort) und Scope-2 (bezogene Elektrizität und Fernwärme) in Übereinstimmung mit den Anforderungen des VSME-Standards, Abschnitt B3. Das Unternehmen erhebt seine Daten anhand der Energieabrechnungen der verwalteten Gebäude und wendet Emissionsfaktoren aus der GdW-Arbeitshilfe 85 an. Die Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme werden jährlich aktualisiert und vom Wärmeversorger bereitgestellt. Der Analyseumfang umfasst die gesamte Charlotte. In der THG-Bilanz wird nur Bezug genommen auf Scope-1 und -2.

Die Emissionen für Fuhrpark und Verwaltung sind minimal und werden in der Bilanz nicht berücksichtigt.

Alle Gebäude sind im Bilanzumfang enthalten. Der Energieverbrauch basiert auf Ergebnissen der Energieabrechnungen oder, bei Gebäuden, in denen die Verbräuche aufgrund Nutzereigenen Gasetagenheizungen nicht bekannt sind, auf Energieausweisen. Die Daten wurden auf Basis der Daten des Deutschen Wetterdienstes klimatisch korrigiert.

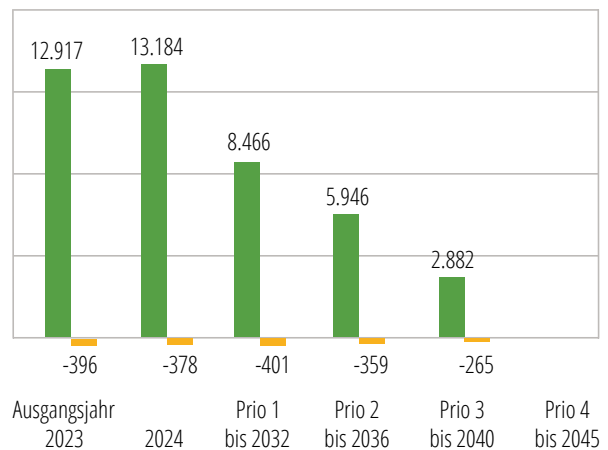
Die spezifische klimabereinigte CO₂-Emission der Genossenschaft lag im Jahr 2024 bei 28,51 kg CO₂e/m²a. An dieser Stelle wird zusätzlich zu der VSME-Berechnung der Treibhausgasintensität (t CO₂e/Umsatzerlöse), die Intensität nach Quadratmetern Wohnfläche angegeben, da der Bezug der CO₂-Emissionen zur insgesamt bewirtschafteten Fläche des Unternehmens die übliche und aussagekräftigere Kennzahl in der Wohnungswirtschaft ist. Die THG-Intensität nach Umsatz wird auf 0,25 kgCO₂e/€ gerundet.

5. C3 – Treibhausgasreduktionsziele und Klimawandel

Die Charlottenburger Baugenossenschaft eG verfolgt einen langfristigen und strukturierten Ansatz zur Reduktion ihrer Treibhausgasemissionen. Aufbauend auf dem bundesweiten Ziel der Klimaneutralität bis 2045 hat die Genossenschaft klare strategische Leitlinien entwickelt, die den Übergang zu einem CO₂-armen Gebäudebestand unterstützen. Der CHARLOTTE | Klimapfad präzisiert und priorisiert diese Ziele.

Oberste Priorität haben dabei Maßnahmen, die einen hohen Einspareffekt bzgl. der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und der Verringerung der Treibhausgasemissionen haben. So werden in die Heizsysteme (Fernwärmeneuanschluss oder Heizungstausch) und/oder deren Optimierungen, in die Gebäudehülle und/oder der Dämmung von Kellerdecken und der Fenstererneuerung investiert. Damit sollen die CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser vom Referenzzeitraum 2021-2023 mit 12.917 t CO₂e/Jahr um ca. 34 % auf 8.542 t CO₂e im Jahr 2032 sinken. Die Reduktionsziele sehen anschließend eine Verringerung auf 6.035 t CO₂e im Jahr 2036 und auf 2.948 t CO₂e im Jahr 2040 vor, bis sie schließlich im Jahr 2045 auf 0 t CO₂ sinken. Weitere Emissionen werden – bis zur vollständigen Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung des Gebäudebestandes 2045 – durch den Ausbau von Photovoltaikanlagen vermieden (s. Abb. 9).

Abb. 9: Zielwerte der CO₂-Emissionen (inkl. Vorketten) im Zeitverlauf



6. B4 – Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden

Die Genossenschaft hat seit 1990 bereits über 60 % der ursprünglich verursachten CO₂-Emissionen durch eine Vielzahl unterschiedlichster Maßnahmen eingespart. Mit der Erstellung des Klimapfades wurden weitere Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen festgelegt, die die Bereiche Scope-1 und Scope-2 abdecken. Das Hauptziel besteht darin, die Emissionen aus Scope-1 und -2 bis 2032 um 34 % gegenüber dem Referenzzeitraum 2021–2023 zu reduzieren. Die Emissionen werden in Tonnen CO₂-Äquivalenten (t CO₂e) angegeben. Zu den wichtigsten geplanten Maßnahmen gehören die energetische Sanierung von Gebäuden, die Umstellung auf kohlenstoffarme Heizsysteme und der Bezug von 100 % erneuerbarer Elektrizität.

Der Übergangsplan für den Gebäudebestand der Charlottenburger Baugenossenschaft basiert auf drei zentralen Dekarbonisierungshebeln:

- Steigerung der Energieeffizienz durch energetische Sanierung der Gebäudehülle zur Reduzierung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser
- Kontinuierliche Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Wärme- und Warmwasserversorgung sowie Steigerung der Anlageneffizienz
- Tiefgreifende Transformation des Energiesektors, insbesondere durch die Bereitstellung ausreichender Mengen an treibhausgasfreier Fernwärme und Strom seitens der Energiewirtschaft

Wohnungsunternehmen halten sich an die gesetzlichen Rahmenbedingungen und verursachen im Rahmen der Wohnraumvermietung keine relevanten Emissionen in Luft, Wasser oder Boden. Bei Bauprojekten wird darauf geachtet, dass in den Ausschreibungstexten explizit auf die gesetzlichen Bestimmungen und die Vermeidung von Schadstoffen Bezug genommen wird.

II. Umwelt

7. B5 – Biologische Vielfalt

Die Standorte und Bauplätze der Charlotte werden laut § 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den Städten und Kommunen ausgewiesen, d. h. es wird nur auf hierfür bestimmtem Bauland gebaut. Hierfür werden die nationalen Bestimmungen hinsichtlich der Auswirkung zu biodiversitätsempfindlichen Gebieten berücksichtigt sowie weitere Umweltbelange im Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB erfasst und abgewägt.

Die Charlottenburger Baugenossenschaft besitzt keine Bestände in biodiversitätssensiblen Gebieten. Gleichwohl achtet sie im Rahmen von Neubauten von Wohn-, Fahrrad- und Müllhäusern auf Kompensationsmaßnahmen wie die Errichtung von Gründächern. Bei der Neu- und Umgestaltung von Außenanlagen schafft sie gezielt Platz für Blühwiesen, um Biodiversität und Artenvielfalt auch in der Stadt zu erhalten.

8. B6 – Wasser

Der verhaltensbedingte Wasserverbrauch der Nutzer liegt nicht im Einflussbereich der Charlotte. Die Bestände sind an das lokale Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Berlin ist kein Wasserstressgebiet gemäß Aqueduct Water Risk Atlas.

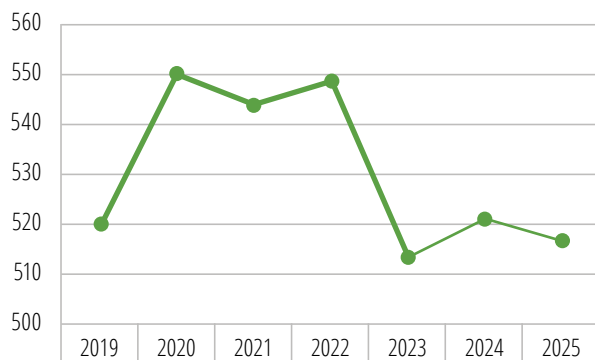
Bei Neubauprojekten und im Zuge von Umgestaltung bestehender Außenanlagen versucht die Genossenschaft, wo technisch möglich, den Einbau von Regenwasserversickerungsrigolen zu installieren. Somit wird das Wasser den Abwasserkanälen der Stadt entzogen und schonend – nach dem Schwammstadtprinzip - dem Grundwasser zugeführt. Darüber hinaus sind die Charlotte-eigenen Hauswarte in Hitze- und Trockenperioden angehalten, auf das Bewässern großer Rasenflächen zu verzichten.

Des Weiteren baut das Unternehmen in Neubauten oder bei Modernisierungsmaßnahmen Badarmaturen ein, die den Wasserverbrauch mittels wassersparender Durchflussbegrenzer um bis zu 50 % verringern und so nachhaltig zur Ressourcenschonung beitragen.

Diese Maßnahmen schonen die natürlichen Ressourcen und führen gleichzeitig zu Betriebskostensenkungen bei den Nutzern.

Abb. 10: Wasserverbrauch der Charlotte-Bestände gem. Gebührenbescheid Berliner Wasserbetriebe

Angaben in Tsd. m³



9. B7 – Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement

Die Charlottenburger Baugenossenschaft ist bestrebt, ihren Abfall in den Geschäftsstellen zu trennen und diesen somit einem funktionierenden Recycling zur Verfügung zu stellen. Da keine direkte Trennung der Abfallentsorgung der zentralen Geschäftsstelle bzw. den dezentralen Hausverwaltungen und den Charlotte-Beständen vorgenommen wird, ist eine Aussage zum eigenen Müllaufkommen der Verwaltung nicht möglich. Die Genossenschaft sensibilisiert regelmäßig in ihrem Mitgliederjournal CHARLOTTE1907 für eine sachgerechte Mülltrennung, die im besten Fall auch zu einer Senkung der von den Nutzern zu tragenden Betriebskosten führt. Darüber hinaus hat das Unternehmen für das Abfallmanagement ihrer Müllstandplätze einen Dienstleister gebunden, der durch regelmäßige Begehungen der Plätze „Falschbefüllungen“ durch Nutzer korrigiert. Zusätzlich bietet die Charlotte in Zusammenarbeit mit der Berliner Stadtreinigung (BSR) regelmäßig die von den Bewohnern rege genutzten Sperrmüllaktionen in ihren Kiezen an, um große und ausladende Gegenstände kostenfrei und wohnortnah entsorgen zu können.

Die von der Genossenschaft anlässlich eines Richtfestes ausgegebenen Mehrwegbecher erfreuen sich bei den Mitgliedern großer Beliebtheit und werden gerne auf Hoffesten und/oder dem Weihnachtsmarkt wiederverwendet.

Aussagen zu Baustellenabfällen und Materialflüssen können aufgrund nicht vorhandener Datenlage nicht getroffen werden.

10. C4 – Klimarisiken

Klimarisiken lassen sich in „echte“ physische Klimarisiken und transitorische Klimarisiken unterscheiden. Zu den echten Klimagefahren werden Starkregen und damit einhergehendes Hochwasser und Überschwemmungen, Kälte- und Hitzewellen als auch Stürme, Hagel und Waldbrände gerechnet. Als transitorische Risiken werden Übergangsrisiken bezeichnet, die im Zuge des Übergangs zu einer klimaneutralen bzw. emissionsarmen Wirtschaft entstehen.

Typische Ursachen für transitorische Risiken sind:

- Politische und regulatorische Maßnahmen: z. B. strengere Energieeffizienzvorgaben, CO₂-Bepreisung oder wechselnde gesetzliche Rahmenbedingungen
- Technologischer Wandel: neue, klimafreundliche Technologien können bestehende Lösungen verdrängen oder Investitionen entwerten
- Marktveränderungen: veränderte Nachfrage, etwa hin zu energieeffizienten Gebäuden
- Reputationsrisiken: steigende Erwartungen von Nutzern, Investoren oder der Öffentlichkeit an nachhaltiges Handeln

Für die Genossenschaft können sich daraus z. B. höhere Investitionskosten für Sanierungen, Unsicherheiten bei langfristigen Planungen oder Wertverluste bei nicht energieeffizienten Gebäuden ergeben.

III. Soziales

11. B8 – Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale

Alle Beschäftigten der Genossenschaft sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben der deutschen Sozialgesetzbücher sozialversichert. Sie leisten die vorgeschriebenen Beiträge zur Sozialversicherung und erhalten im Gegenzug umfassende Leistungen.

Der Versicherungsschutz erstreckt sich insbesondere auf die Absicherung bei Krankheit, Arbeitslosigkeit, Pflegebedürftigkeit, Erwerbsminderung, Arbeitsunfällen, Berufskrankheiten sowie im Ruhestand. Damit trägt die Genossenschaft zur sozialen Sicherheit ihrer Beschäftigten bei und sorgt dafür, dass sie bei wesentlichen Lebensereignissen gegen Einkommensausfälle abgesichert sind.

**Abb. 11: Zahl der Beschäftigten nach
Kopfzahl/Vollzeitäquivalent**

	am 31.12.2025	
	Köpfe	VZ-Stellen
Vorstand	2	2,00
Angestellte	61	57,54
davon Teilzeit	16	12,54
Auszubildende	4	4,00
Aushilfen	0	0,00
Praktikanten	0	0,00
Hauswarte	55	50,89
davon Teilzeit	28	21,70
davon unter 8 Std.	0	0,00
Regie	4	4,00
Beschäftigte inkl. Vorstand	126	118,43
Beschäftigte ohne Vorstand	124	116,43

VZ-Stelle entspricht 37,00 Wochenstunden.

Zum Stichtag 31.12.2025 waren insgesamt acht Beschäftigte mit einem befristeten Arbeitsvertrag in der Genossenschaft tätig. Darüber hinaus bestanden vier befristete Ausbildungsverhältnisse.

Die Befristung von Arbeitsverträgen erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere gemäß den Regelungen des Teilzeit- und Befristungsgesetzes (TzBfG).

Die Ausbildungsverhältnisse sind ebenfalls befristet und richten sich nach den Vorgaben des Berufsbildungsgesetzes (BBiG). Nach § 21 BBiG endet das Berufsausbildungsverhältnis grundsätzlich mit Ablauf der vereinbarten Ausbildungsdauer bzw. mit Bestehen der Abschlussprüfung. Die Befristung ergibt sich somit aus der gesetzlichen Systematik der dualen Berufsausbildung.

Durch diese vertraglichen Regelungen wird sowohl den betrieblichen Erfordernissen als auch den gesetzlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Gleichzeitig gewährleistet die Genossenschaft transparente und rechtssichere Beschäftigungsbedingungen für alle Beschäftigten.

Abb. 12: Zahl der Beschäftigten nach Kopfzahl/Vollzeitäquivalent

	10 - 20 Jahre	21 - 30 Jahre	31 - 40 Jahre	41 - 50 Jahre	51 - 60 Jahre	61 - 70 Jahre	Gesamt
Angestellte	2	6	7	21	20	11	67
- davon männ.	1	3	2	4	9	4	23
- davon weibl.	1	3	5	17	11	7	44
Gewerbliche	0	0	0	1	2	1	4
- davon männ.	0	0	0	1	2	1	4
- davon weibl.	0	0	0	0	0	0	0
Hauswarte	0	1	7	9	20	18	55
- davon männ.	0	1	7	8	10	3	29
- davon weibl.	0	0	0	1	10	15	26
Gesamt	2	7	14	31	42	30	126
Prozentualv.	1,59	5,56	11,11	24,60	33,33	23,81	100,00

Abb. 13: Anzahl und Altersdurchschnitt der Beschäftigten

	Anzahl Mitarbeiter		Altersdurchschnitt
	Frauen	Männer	
Angestellte	23	44	47,76
Gewerbliche	4	0	54,25
Hauswarte	29	26	53,02
Gesamt	56	70	51,68

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Deutschland.

Im Geschäftsjahr 2025 belief sich der durchschnittliche Personalbestand der Genossenschaft auf 128,75 Beschäftigte. Die personelle Fluktuation lag im selben Zeitraum bei 7,77 %, was den Anteil der im Jahresverlauf ausgeschiedenen Beschäftigten im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtpersonalbestand widerspiegelt.

III. Soziales

12. B9 – Arbeitskräfte – Gesundheit und Sicherheit

Die Einhaltung der Arbeitnehmerrechte und die Gewährleistung eines sicheren Arbeitsplatzes sind für die Genossenschaft von höchster Bedeutung. Die Genossenschaft ist in Deutschland tätig und unterliegt dem in Deutschland geltenden Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV), deren Einhaltung den Gesundheitsschutz und die Sicherheit der Belegschaft sicherstellen. Durch die regionale Ausrichtung der Genossenschaft werden wesentliche Risiken minimiert und die Anzahl der meldepflichtigen Arbeitsunfälle der Genossenschaft geringgehalten.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt drei meldepflichtige Arbeitsunfälle registriert, davon zwei Wegeunfälle auf dem Weg zur Arbeit sowie ein Unfall während der Ausübung der beruflichen Tätigkeit.

Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und Erkrankungen waren im Jahr 2025 nicht zu verzeichnen.

Die Genossenschaft verfügt über Prozesse zur Wiedereingliederung von Mitarbeitern nach längerer Krankheit.

13. B10 – Arbeitskräfte – Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung

Die Genossenschaft ist als Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. an den Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gebunden.

Auf dieser Grundlage gewährleistet die Genossenschaft verlässliche und sozial verantwortliche Arbeitsbedingungen, die in zentralen Bereichen – etwa bei der Vergütung oberhalb des gesetzlichen Mindestlohns sowie beim Urlaubsanspruch – über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen und damit einen nachhaltigen Beitrag zu fairer Beschäftigung leisten.

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 Beschäftigten gilt.

Damit stellt die Genossenschaft sicher, dass faire Arbeitsbedingungen, Gleichbehandlung und eine diskriminierungsfreie Unternehmenskultur dauerhaft gewährleistet sind.

Der Manteltarifvertrag (MTV) vom 1. Januar 2025 gilt für die Auszubildenden und Angestellten der Genossenschaft mit Ausnahme von leitenden Angestellten und Angestellten mit Prokura (§ 49 HGB), hier gelten sich an den Tarifvertrag orientierende Vergütungsbestimmungen.

Die Beschäftigten erhalten ein Entgelt, welches die gesetzlichen Mindestlohnbestimmungen übererfüllt. Der Tarifvertrag differenziert nicht anhand des Geschlechts der Beschäftigten. Das Entgelt wird anhand der Eingruppierung in die Gehalts- und Lohngruppen (welche sich anhand der Tätigkeitsmerkmale ableiten lassen) sowie der Anzahl der Berufsjahre und der Betriebszugehörigkeit bestimmt.

Hierbei werden nach spätestens fünf Jahren Betriebszugehörigkeit 13,6 Monatsgehälter vom Arbeitgeber entrichtet. Zusätzlich können Leistungs- oder Funktionsbezogene Zulagen gewährt werden.

Des Weiteren werden Erschwerniszuschläge und Zuschläge bei Überstunden, Sonn- und Feiertagen sowie Nachtarbeit verpflichtend gezahlt. Weitere Vorgaben sind in den unternehmenseigenen Betriebsvereinbarungen geregelt.

Auch wenn der MTV keine geschlechterspezifische Differenzierung macht, kann aufgrund der vertraglich vereinbarten Arbeitszeit und dem Tätigkeitsunterschied ein Lohn- und Gehaltsgefälle entstehen.

Dieses beträgt im Berichtsjahr 11,12 %. Der durchschnittliche Stundenlohn männlicher Beschäftigter beträgt im Berichtsjahr 26,80 € und der durchschnittliche Stundenlohn weiblicher Beschäftigte beträgt 23,82 €.

Insgesamt fallen 96,03 % der 126 Beschäftigten unter die Bestimmungen des Manteltarifvertrags. 3,97 % haben individuelle Vereinbarungen, die sich stark an dem Tarifvertrag orientieren und sich an die gesetzlichen Vorgaben halten.

Eine zentrale Säule der Personalstrategie ist die gezielte Förderung der fachlichen und persönlichen Entwicklung aller Beschäftigten. Die Genossenschaft investiert systematisch in Qualifizierungs- und Weiterbildungsmaßnahmen, um sowohl das spezifische Fachwissen als auch die sozialen und methodischen Kompetenzen der Beschäftigten kontinuierlich auszubauen. Neben fachbezogenen Schulungen stehen insbesondere Angebote zur Stärkung der Kommunikationsfähigkeit, der Kundenorientierung sowie der Beratungs- und Servicequalität im Fokus. Ziel ist es, die genossenschaftliche Beratungsleistung nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln.

Im Berichtsjahr wurden hierfür rund 53.400 € in die Aus- und Weiterbildung der Beschäftigten investiert.

Diese Investition unterstreicht den strategischen Anspruch, die Beschäftigungsfähigkeit langfristig zu erhalten, interne Potenziale zu stärken und die Qualität der Dienstleistungen dauerhaft auf hohem Niveau zu sichern. Eine durchschnittliche Stundenzahl der Schulungen pro Mitarbeiter wird nicht ermittelt.

III. Soziales

14. C5 – Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte

Das Geschlechterverhältnis in Führungspositionen ist innerhalb der Genossenschaft ausgewogen gestaltet. Auf der Managementebene sind derzeit jeweils fünf weibliche und fünf männliche Beschäftigte tätig.

Die Genossenschaft verfolgt im Rahmen ihrer strategischen Personalplanung kontinuierlich die Entwicklung der Geschlechterverteilung in Führungspositionen. Ziel ist es, Chancengleichheit dauerhaft zu gewährleisten, Diversität in Entscheidungsprozessen zu stärken und eine ausgewogene Repräsentanz auf allen Führungsebenen nachhaltig zu sichern.

Die Genossenschaft beschäftigt nur direkt angestellte Beschäftigte. Es werden derzeit keine Selbstständigen, Zeitarbeitskräfte oder Leiharbeiter eingesetzt. Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, Personal möglichst langfristig zu binden und setzt daher auf feste Anstellungsverhältnisse.

15. C6 – Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft

Die Genossenschaft verfügt derzeit über keinen formalisierten Verhaltenskodex zur Achtung der Menschenrechte. Die zugrunde liegenden Unternehmenswerte – insbesondere ein respektvoller, diskriminierungsfreier und fairer Umgang – sind jedoch fest in der Unternehmenskultur verankert und prägen das tägliche Miteinander. Diese Werte werden kontinuierlich im Rahmen interner Gespräche, Teambesprechungen sowie Führungskräftebildungen vermittelt und gestärkt.

Darüber hinaus orientiert sich die Genossenschaft konsequent an den geltenden gesetzlichen Vorgaben in Deutschland. Durch die Einhaltung der einschlägigen arbeits- und sozialrechtlichen Bestimmungen wird ein wesentlicher Beitrag zur Wahrung und Sicherstellung der Menschenrechte geleistet.

Hinweisgebende Personen werden in der Genossenschaft entsprechend den Vorgaben des Hinweisgeber-schutzgesetzes (HinSchG) geschützt. Zur rechtskonformen Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen wurde eine interne Meldestelle eingerichtet, über die potenzielle Verstöße oder Missstände vertraulich gemeldet werden können.

Ergänzend dazu fördert die Genossenschaft eine gelebte „Open-Door“-Kultur. Die Beschäftigten sind ausdrücklich ermutigt, Anliegen, Probleme oder Vorfälle frühzeitig und transparent anzusprechen. Durch diese Kombination aus formalisierter Meldestruktur und vertrauensbasierter Kommunikationskultur wird ein verantwortungsbewusster und integrierter Umgang mit Hinweisen sichergestellt. Gleichwohl werden jährlich entwicklungsorientierte Feedbackgespräche zwischen Führungskraft und Mitarbeiter durchgeführt, in denen die Stärken und Entwicklungsfelder durch die Führungskraft identifiziert und die Weiterentwicklung der Mitarbeiter geplant wird. Damit sollen Anreize zur Fortbildung und Ausschöpfung der Lern- und Leistungsbereitschaft gegeben werden. Auch die Mitarbeiter können ihrerseits Feedback an ihre Führungskraft weitergeben und somit das Führungsverhalten spiegeln.

16. C7 – Negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte

Unternehmensinterne Leitlinien und Anweisungen für die einzelnen Bereiche der Genossenschaft können in orgavision eingesehen, nachverfolgt und entsprechend zur Kenntnis genommen werden. In diesem digitalen Handbuch werden Prozesse in ablauforientierten Flussdiagrammen dargestellt und mit Erläuterungen und Handlungsanweisungen verknüpft. Mitarbeiter können prozessorientiert über ggf. stattfindende Anpassungen informiert werden oder finden über eine einfache Suchfunktion Abläufe, Zuständigkeiten und Hilfen.

Die Unfallverhütung ist durch die in Deutschland geltenden Gesetze und Vorschriften, wie dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) oder den Vorgaben der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV), umfassend geregelt und wird bei der Genossenschaft entsprechend umgesetzt. Im Zuge dessen arbeitet die Charlotte mit einem externen Betriebsarzt und einer externen Fachkraft für Arbeitssicherheit zusammen. Die Fachkraft für Arbeitssicherheit führt alle drei Monate gemeinsam mit dem internen Sicherheitsbeauftragten und unter Hinzunahme der Unternehmensleitung und des internen Brandschutzbeauftragten eine Arbeitsschutzausschusssitzung durch. Auch regelmäßige Brandschutzübungen für die Belegschaft der Charlotte finden im Rahmen des Arbeitsschutzes statt.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft – auch innerhalb der Wertschöpfungskette der Genossenschaft – sind keine schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte, wie Kinder- und Zwangsarbeit, Menschenhandel oder Diskriminierung bekannt.

III. Soziales

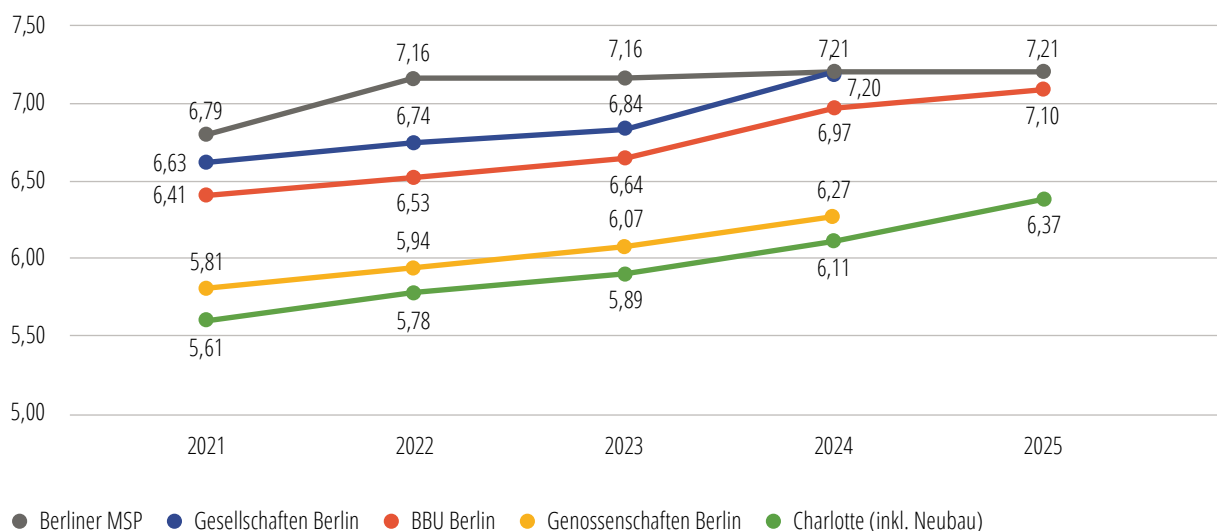
17. Unternehmensspezifisches Thema „Mieterschaft“

Aufgrund des sozioökonomischen Geschäftsmodells des Unternehmens steht der Nutzer besonders im Fokus. Die Förderung ihrer Mitglieder und die Versorgung dieser mit gutem, sicherem und sozial leistbarem Wohnraum entspricht dem Geschäftszweck der CHARLOTTE. Dieser satzungsgemäßen Bestimmung kommt das Unternehmen vollumfänglich nach. Die Durchschnittsmiete lag zum 31.12.2025 bei 6,37 €/m² und damit deutlich unterhalb des Berliner Mietspiegels.

Beseitigung von Türschwellen) sowie des Wohnumfeldes (zweiter Handlauf im Treppenhaus, Treppenlifte, Barrierefreie Hauseingänge, Abstellmöglichkeiten für Rollatoren und Rollstühle ...). Hierfür wurden in 2025 Standards und Arbeitsprozesse bereichsübergreifend vereinbart. Die Mitarbeiter von CHARLOTTE | Sozial führten hierzu 67 Beratungsgespräche mit Interessierten durch; insgesamt wurden in 2025 287 Beratungsgespräche geführt.

Abb. 14: Bestandsmieten der Charlotte im Vergleich

Quelle: Berliner Mietspiegel 2024, BBU-Marktmonitor



Sollten die Bewohner dennoch vor herausfordernden Lebenssituationen, wie Nachbarschaftskonflikten, sozialpsychischen Problemen oder Mieterückständen stehen, können sie sich an den entsprechenden Sozialarbeiter von CHARLOTTE | Sozial in der jeweils zuständigen Hausverwaltung wenden. Sie versuchen gemeinsam mit den Betroffenen geeignete Lösungen zu finden, ggf. auch in Zusammenarbeit mit externen Partnern.

Der Wunsch nach lebenslangem und eigenständigem Wohnen in den eigenen vier Wänden verstärkt sich im Alter und ist auch „satzungsgemäßer Anspruch“ der Genossenschaft. Dabei geht es um Anpassungen der Wohnung (Badanpassungen aus gesundheitlichen Gründen,

Abb. 15: durchgeführte Beratungsgespräche von CHARLOTTE | Sozial

Nutzerkonflikte	44
Lebenslanges Wohnen	67
Mietschulden	17
Anstehende Sanierung	82
Sozialberatung	47
Ukraine	2
Verwahrlosung	17
Sonstige	11
Gesamt	287

Für Bewohner in Not leistet hier ggf. die CHARLOTTE | Stiftung finanzielle Unterstützung. Darüber hinaus fördert sie Behinderten-, Jugend- und Altenhilfe.

Bereits bei Neubauprojekten wird zunehmend auf Barrierefreiheit geachtet, um den kontinuierlich wachsenden Bedarfen auch von Familien, Paaren und Singles gleichermaßen gerecht zu werden. Diese differenzierten Wohnungsangebote fördern eine heterogene Nachbarschaft. In Zusammenhang mit neu gestalteten Außenanlagen mit Bänken und Spielplätzen wird nachbarschaftliches Miteinander gefördert. Ferner leisten die zahlreichen CHARLOTTE | Treffs und Gemeinschaftsräume in unterschiedlichen Quartieren einen wichtigen Beitrag für soziale Interaktion. Hier werden, ganz im genossenschaftlichen Sinn der „Selbstverwaltung“, „Selbsthilfe“ und „Selbstverantwortung“, von den Bewohnern Aktivitäten und Veranstaltungen in Eigenregie selbst organisiert und durchgeführt; gern auch mit Förderung durch den CHARLOTTE | Nachbarschaftsfonds. So wurden in 2025 18 Anträge mit insgesamt rd. 7.500 € finanziell unterstützt.

Ein wichtiger Baustein für ein lebenslanges Wohnen in den „eigenen“ vier Wänden bildet auch ein gewisser Grad an Barrierefreiheit. In 2025 sah die Verteilung barrierearmer- und -freier Wohnungen über alle 6.986 Charlotte-Wohnungen wie folgt aus:

Abb. 16: Anzahl barrierearmer- und -freier Wohnungen

..... nicht barrierearm, mit barrierearmen Zugängen	1.239
..... weitgehend barrierefrei	145
..... barrierefrei	191
..... rollstuhlgerecht	8
.....	

Für die Errichtung weiterer Wohnbauten nutzt die Genossenschaft u. a. auch Fördermittel. Hierfür verpflichtet sie sich, belegungs- und/oder mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen. Die Charlotte verfügt bis Ende 2025 über einen Bestand von 208 geförderten Wohnungen. In 2025 wurden zehn belegungs- und/oder mietpreisgebundene Wohnungen neu vermietet. Von

insgesamt 348 Neuvermietungen im Berichtsjahr lagen 20 % der Wohnungen unterhalb der durchschnittlichen „Sozialmiete“ im Sozialen Wohnungsbau von 7,00 €/m² (Einstiegsmietete nach Wohnungsbauförderbestimmungen 2023 nach Fördermodell 1). Hingegen liegen 86 % der Wohnungsmieten der Charlotte-Bestände unter diesem Wert.

Die Charlotte nimmt ihre soziale Verantwortung auch außerhalb der Genossenschaft ernst und fördert quartiersnahe Vereine und Veranstaltungen, die nachbarschaftliches Miteinander fördern und bereichern und die auch Charlotte-Mitglieder nutzen können.

IV. Governance

18. B11 – Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung

Im Berichtsjahr gab es keine gerichtlichen Verurteilungen und keine behördlichen Sanktionen gegen die Charlottenburger Baugenossenschaft im Zusammenhang mit Verstößen gegen Antikorruptions- oder Bestechungsvorschriften.

19. C8 – Einnahmen aus bestimmten Sektoren

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft besteht in der Bewirtschaftung, Modernisierung und dem Neubau von Wohngebäuden zur Förderung ihrer Mitglieder.

Da das Unternehmen nicht in den risikobehafteten Sektoren „umstrittene Waffen“, „Anbau und Produktion von Tabak“, „Förderung und Gewinnung fossiler Brennstoffe“ und die „Herstellung von Chemikalien“ tätig ist, erzielt sie hierin auch keine Umsatzerlöse.

Unser Projekt des Jahres 2025

Corporate Volunteering der Charlotte-Belegschaft bei der Berliner Tafel



Im Juni haben sich die Charlotte-Mitarbeiter – anstelle eines Betriebsausfluges – für gesellschaftliche Belange bei der Berliner Tafel eingesetzt. Es wurde Essen bei verschiedenen Supermärkten eingesammelt, Obst, Gemüse und Brot sortiert, Paletten verladen und die sortierten Lebensmittel an diesem Tag in 652 Tüten für Bedürftige befüllt. Dabei packten die Beschäftigten aus allen Teilen des Unternehmens kräftig mit an, denn Werte wie Verantwortung und Solidarität sind einer Genossenschaft nicht fremd. Dieser Volunteer-Einsatz war eine aufschlussreiche Erfahrung, denn es wurde bewusst erlebt, wie viele Lebensmittel täglich verschwendet und weggeworfen werden. Dieser Einsatz hat uns alle dazu angeregt, unser eigenes Konsumverhalten zu überdenken. Es war ein kleiner Beitrag, der einen großen Unterschied machen kann – sowohl für die Umwelt als auch für Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind.

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


Fotos

Michael Krebs | Charlotte

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)