

# Umwelterklärung 2025



WOHNUNGSGESELLSCHAFT ERKNER MBH  
FLAKENSEEWEG 99  
15537 ERKNER

---

## Vorwort

Als stadteigene Wohnungsgesellschaft stehen im Mittelpunkt unseres Handelns zwei wesentliche gesellschaftliche Herausforderungen: die Bereitstellung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum sowie eine klimafreundliche Entwicklung der Stadt Erkner. Denn Wohnen benötigt ein gesundes Wohnumfeld. So betten wir unsere Quartiere in die Stadt und gestalten sie mit viel Grün für eine hohe Aufenthaltsqualität mit ökologischem Wert.

Das Umweltmanagementsystem nach EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) bildet einen anspruchsvollen Rahmen für die Umsetzung unserer Ziele. Dieses Instrument ermöglicht es uns, unsere Umweltauswirkungen zu bewerten, zu überwachen und kontinuierlich zu verbessern. Durch die Implementierung des EMAS-Standards setzen wir auf eine proaktive Umweltleistung, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht.

Unsere Verpflichtung zum Umweltschutz ist fest in unserer Unternehmensphilosophie verankert. Wir sind uns der Bedeutung bewusst, die nachhaltiges Handeln für die Lebensqualität unserer Bewohnerinnen und Bewohner sowie für kommende Generationen hat. Die Umwelterklärung ist daher mehr als eine formale Verpflichtung – sie ist Ausdruck unseres Engagements für eine lebenswerte und ökologisch verträgliche Zukunft – hier in Erkner.

In dieser Umwelterklärung finden Sie nicht nur eine detaillierte Darstellung unserer Umweltleistung, sondern auch konkrete Maßnahmen und Strategien, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Wir legen dabei nicht nur Wert auf Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien, sondern auch auf ressourcenschonende Bau- und Sanierungsmethoden sowie die Vermeidung von Abfall.

Mit der Validierung 2025 haben wir unsere Umwelterklärung aktualisiert. Mit dieser Berichterstattung wollen wir über die Berichtspflichten aus dem Jahresabschluss hinaus Transparenz und eine Grundlage für Dialog mit unseren Stakeholdern schaffen. Davon können Sie sich auch vor Ort überzeugen.

Ihre Unterstützung und Ihr Interesse sind für uns von großer Bedeutung. Gemeinsam können wir einen positiven Beitrag zur Umwelt leisten und den Weg für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich der Wohnungswirtschaft ebnen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Susanne Branding  
Geschäftsführerin

# INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                        |        |
|------------------------------------------------------------------------|--------|
| Wichtige Entwicklungen der Jahre 2021 bis 2023                         | - 4 -  |
| ORGANISATIONSSTRUKTUR                                                  | - 5 -  |
| VERANTWORTLICHKEITEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN                               | - 6 -  |
| Standorte Quartiere                                                    | - 7 -  |
| Standortbeschreibung Verwaltung                                        | - 8 -  |
| UNSERE UMWELTPOLITIK                                                   | - 9 -  |
| Unsere Leitlinien                                                      | - 11 - |
| UNSER UMWELTMANAGEMENT                                                 | - 12 - |
| Rechtlichen Verpflichtungen                                            | - 13 - |
| UNSERE WESENTLICHEN UMWELTASPEKTE                                      | - 14 - |
| UMWELTZIELE UND UMWELTPROGRAMM                                         | - 15 - |
| Energie                                                                | - 15 - |
| Sicherheit im Bestand                                                  | - 21 - |
| Abfall                                                                 | - 22 - |
| Naturschutz / Förderung von Biodiversität / Umweltbildung              | - 26 - |
| Personalentwicklung, Aus- und Weiterbildung, Gesundheit                | - 29 - |
| Lebenswegbetrachtung                                                   | - 32 - |
| Weiterentwicklung / Am Beispiel Fassadenbegrünung                      | - 33 - |
| Versiegelungsarme Nachverdichtung (Dachgeschossaufstockung / Anbauten) | - 35 - |
| Kommunikation mit interessierten Kreisen                               | - 36 - |
| TERMIN FÜR DIE NÄCHSTE UMWELTERKLÄRUNG                                 | - 37 - |
| GÜLTIGKEITSERKLÄRUNG                                                   | - 37 - |

Die COVID-19-Pandemie beherrschte die Jahre 2021 und 2022 in einem außergewöhnlichen Maße. Sowohl hinsichtlich interner als auch externer Prozesse. Im Umwelt- und Klimamanagement wirkte sich die Pandemie insbesondere auf Umweltleistung, die Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen aus. Viele notwendige Einschränkungen führten dazu, dass beispielsweise dringend notwendige Modernisierungen im Bestand wie z.B. das Umstellen von Heizsystemen nicht umgesetzt werden konnten. Viele notwendige Anpassungen der Arbeitsweise in der Verwaltung machten deutlich, dass eine Beschleunigung der Digitalisierung dringend geboten ist.

Mit Beginn der Corona-Krise war kaum absehbar, wie lange sich die Einschränkungen hinziehen würden. Eine sofortige Einführung von mobiler Arbeit war aufgrund des fehlenden Glasfaseranschlusses und der damit verbundenen geringen Down- und Uploadgeschwindigkeiten in der Datenübertragung nicht möglich und konnte nur in wenigen Einzelfällen angeboten werden. So wurde die Zeit genutzt, um in Konzepte und Arbeitsabläufe zu investieren und den ersten Docking-Station-Arbeitsplatz einzurichten. Das Thema mobiles Arbeiten konnte für die Abteilung Wohnungswirtschaft abgeschlossen werden. In 2025 werden Prozesse edv-seitig neu installiert, so dass auch die Buchhaltung zeitweise in mobiler Arbeit handlungsfähig sein wird.

So können Emissionen beispielsweise durch Reduzierung von Arbeitswegen erreicht werden. Auch die noch bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf wird durch die Umsetzung von mobiler Arbeit in der Verwaltung gewinnen und uns unseren Zielen im Bereich Personalentwicklung weiterbringen.

Einige weitere Einsparungen sind durch die vorrangige Teilnahme an virtuellen Veranstaltungen und Seminaren bereits erfolgt.

Mit den anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen auf dem Terrain der Ukraine und der damit verbundenen Einleitung einer Energiekrise wurden weitere Maßnahmen in der Gesellschaft notwendig. Das betrifft zum einen maßgeblich die Heizkostenentwicklung / Bezahlbarkeit der Wohnungen für die Mieter:innen der Gesellschaft zum anderen auch die Aufrechterhaltung der Prozesse im Bereich Materialsicherung.

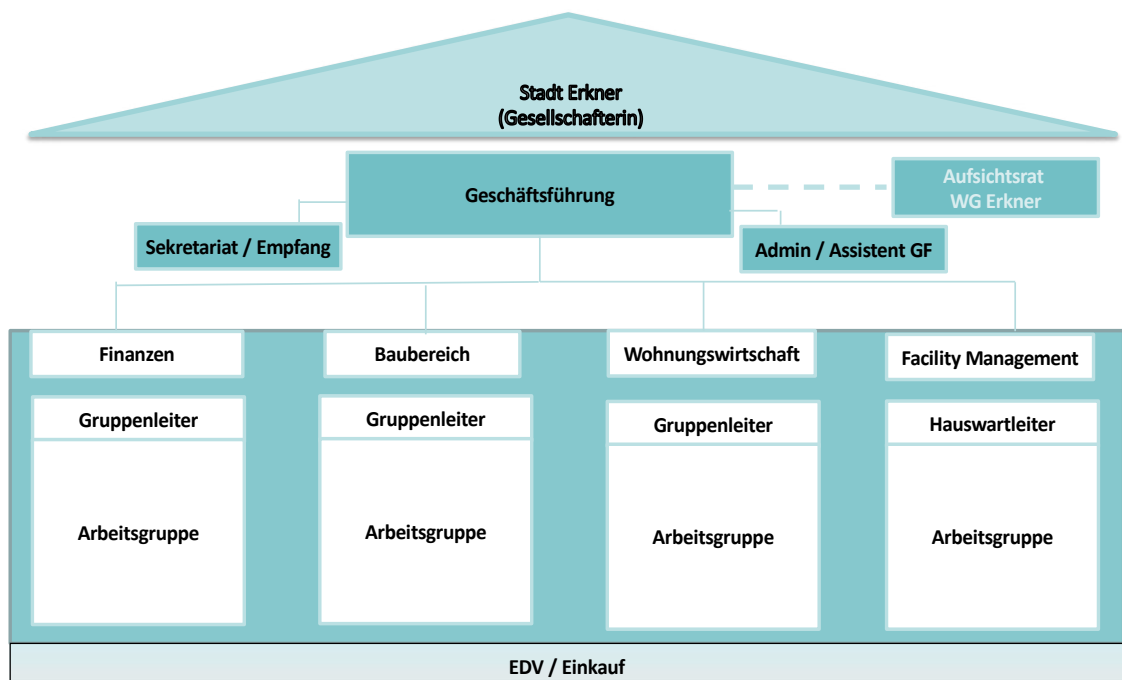
Weiterhin gibt es durch Zinserhöhungen eine stetige Verteuerung in der Beschaffung von Kapital. Gleichzeitig sind Baukosten für Neubau- und Instandhaltungsmaßnahmen seit Jahren im deutlichen Anstieg. Dies führt zunehmend zu einer Unwirtschaftlichkeit von anstehenden (Neu-)Bauvorhaben, so dass hier eine Änderung der Strategie der Gesellschaft erforderlich ist. Mit einer wachsenden gemeinwohlorientierten Ausrichtung der Gesellschaft soll diesen Entwicklungen entgegengewirkt werden. Zu Beginn des Jahres 2025 wurde damit begonnen eine Gemeinwohlbilanz aufzustellen.

## ORGANISATIONSSTRUKTUR

Die Wohnungsgesellschaft Erkner ist eine einhundertprozentige Tochter der Stadt Erkner und wurde in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet. Sie wird von einem Aufsichtsrat beraten und kontrolliert.

Mit insgesamt 18 Mitarbeitenden in der Verwaltung (und weiteren 11 Mitarbeitenden im Außenpflegebereich, 1 Elektriker für Wartungsarbeiten sowie einer Auszubildenden und einem Praktikanten bewirtschaftet die Gesellschaft 2.533 eigene Wohnungen (darunter 57 Eigentumswohnungen), 62 Gewerbeeinheiten, 713 Pachten, Garagen und Stellplätze. Für Dritte werden 54 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit, 24 Pachten, Garagen und Stellflächen betreut.

Die Gesellschaft ist kein produzierendes Unternehmen und es liegen keine bedeutenden, umweltrelevanten Auswirkungen auf die Umgebung vor. Es finden daher auch keine Einzelerhebungen von Materialverbräuchen statt. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist die Vermietung, Instandhaltung und Betreuung von Wohnraum an private Haushalte sowie die Vermietung kleinerer Gewerbeeinheiten an Unternehmer und Berufe der Daseinsvorsorge (Ärzte etc.). Bestandserhalt und nachhaltige Quartiersentwicklung sowie eine serviceorientierte Verwaltungsarbeit gehören zu den strategischen Zielen der Geschäftsführung



## VERANTWORTLICHKEITEN UND ZUSTÄNDIGKEITEN

---

Aufgrund der Unternehmensgröße verantwortet die Geschäftsführerin die Implementierung und Überwachung in Personalunion als Umweltbeauftragte. Die Planung, Evaluierung und Umsetzung des Umweltmanagementsystems erfolgt unter Beteiligung des Beauftragten für Arbeitsschutz sowie den Abteilungsleitenden der einzelnen Fachbereiche.

### Die Geschäftsführung:

- ist u.a. zuständig für die Außendarstellung des Umweltmanagements,
- unterstützt bei der internen Kommunikation des Umweltmanagements,
- ist beteiligt bei internen Audits
- erstellt die Neufassung sowie Überarbeitung relevanter Dokumente,
- informiert neue Mitarbeitende, u. a. zur Umweltpolitik und zur Umwelterklärung

### Die Abteilungen Finanzen und Einkauf und EDV:

- erfasst die Verbrauchswerte (Energie, Wasser, etc.) und Abholungen von Restmüllbehältern,
- erfasst die Verbrauchswerte (Energie, Wasser, etc.) und Abholungen von Restmüllbehältern,
- beschafft Waren und Dienstleistungen nach wirtschaftlichen und sofern notwendig nach vergaberechtlichen Aspekten
- bezieht bei der Ausschreibung sowie der Auswahl der Dienstleister und Lieferanten Umweltkriterien (z. B. Energieverbräuche/-kosten, Umweltgefährdungsaspekte, Umweltsiegel, etc.) mit ein,
- stellt die sachgerechte Warenannahme und -abgabe an Mitarbeitende sicher,
- sammelt und retourniert verbrauchte Toner (Aktion rote Nasen),
- vermeidet unnötige Beschaffungen und legt Wert auf regionalen Bezug von Leistungen und Produkten,
- treibt die Digitalisierung von Beschaffungsprozessen voran, mit dem Ziel, den Papierverbrauch und Druckmaterial zu verringern,
- betreibt Beschaffungsmarktforschung

### Die Abteilungen Bau und Wohnungswirtschaft und Facility Management:

- überwacht den ordnungsgemäßen und verbrauchsoptimierten Betrieb der technischen Anlagen der Gebäudeinfrastruktur,
- ist verantwortlich für Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen, Mieterbetreuung und Vermietungsprozesse
- ist verantwortlich für die Aufstellung eines Wartungsplans zugeordneten Anlagen und veranlasst die Wartungen fristgemäß,
- ist strukturelles Verbindungsglied zu den Dienstleistern: Gebäudereinigung, Wachschatz, Außenanlagenpflege, Wartungsfirmen
- 1 Elektriker sichert wichtige Wartungsarbeiten im Unternehmen und im Bestand



## STANDORTE QUARTIERE

Die Wohn- und Gewerbeobjekte unserer Gesellschaft erstrecken sich über das gesamte Gebiet der Stadt Erkner. Für den gesamten Bestand wurde im Jahr 2016 eine umfangreiche bautechnische Untersuchung angestellt. Dabei wurde jedes Objekt anhand eines 100-Punkte-Plans durch einen Bauingenieur bewertet. Die farbigen Markierungen geben Auskunft über den Sanierungsstand und die abgeleiteten Maßnahmen. Die Einfärbungen bedeuten zuerst werden die gelb markierten Objekte saniert, später violett, blau und zuletzt grün. Der Punkt 7 summiert die Einzelobjekte und konnte daher auf der Karte nicht markiert werden.



Die konkreten Ziele der Gesellschaft werden in den Maßnahmen im jeweiligen Bau- und Instandhaltungsplan im Wirtschaftsplan eines Jahres abgebildet.

Der Standort der Verwaltung der Wohnungsgesellschaft Erkner mbH (nachfolgend WGE abgekürzt) liegt im südöstlichen Randgebietes Berlins (Distanz zur Hauptstadt 7 km). In Erkner selbst liegt der Standort unweit des Bahnhofes am Rande eines neu entstandenen Wohngebietes. Nahe dem Standort befindet sich ein offenes Gewässer – um dieses befinden sich neben weiteren Wohnbauflächen auch Waldgebiete. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG Löcknitztal, welches jedoch einige Kilometer von der Stadtgrenze Erknens entfernt gelegen ist. Unser Standort hat keine direkten oder indirekten Einflüsse auf das Naturschutzgebiet.

Der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Flakensee ist kein ausgewiesenes Natur- oder Wasserschutzgebiet. Negative Einflüsse, welche vom Verwaltungsstandort ausgehen, sind nicht erkennbar. In den angrenzenden Wohngebieten, welche in Teilen auch im Eigentum der Gesellschaft stehen, sind einige schützenswerte Habitate von seltenen Fledermäusen bekannt.

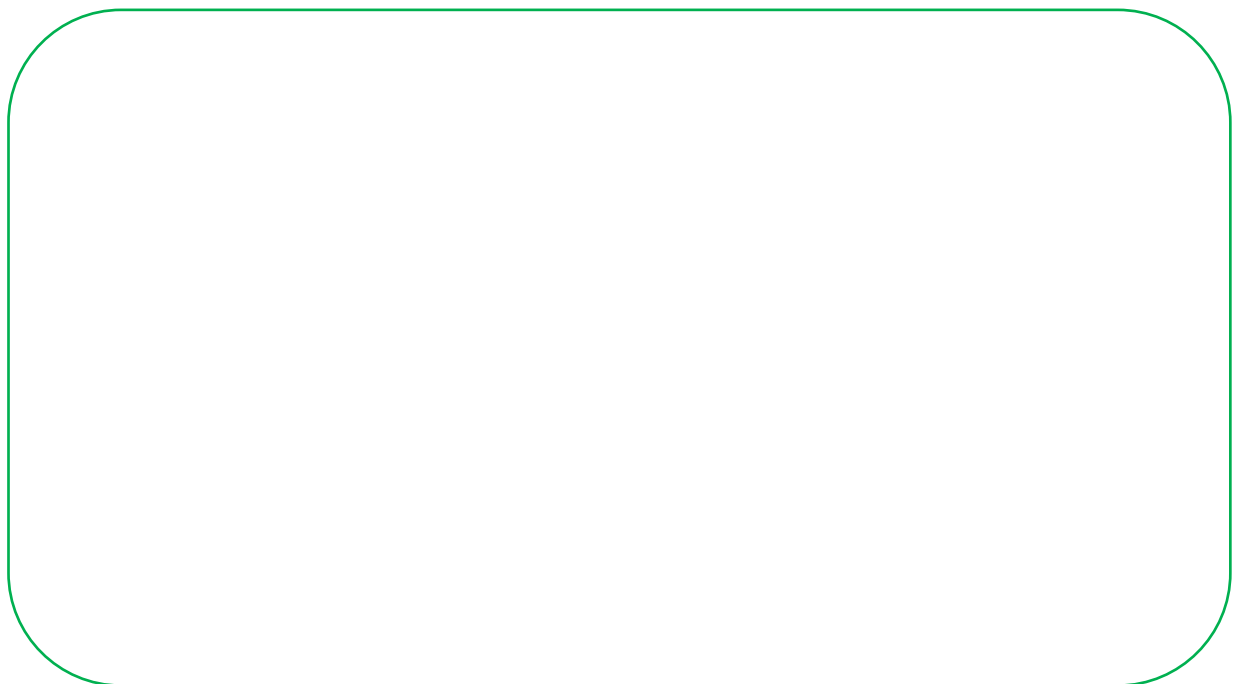


Abbildung:  
Luftbildaufnahme Verwaltungsgebäude  
(mit Dachbegrünung)



## UNSERE UMWELTPOLITIK

---

Unsere Umweltpolitik hat in den vergangenen Jahren stark an Einfluss und Status gewonnen. Der Umweltschutz ist unbestritten eine Querschnittsaufgabe geworden. Die Herausforderung besteht darin, Wohnungswirtschaft vor dem Hintergrund schwieriger werdender globaler Rahmenbedingungen (Klimaschutz, Verfügbarkeit von Rohstoffen und Lieferketten) aktiv zu gestalten und zukunftsfähig zu machen. Die Potentiale der Umweltpolitik für mehr Innovationen müssen weiter ausgeschöpft werden. Wir sehen intelligenten Umweltschutz zudem als Wettbewerbsvorteil – als Abgrenzung zum metropolnahen Wohnungsmarkt.

Die Umweltpolitik der Wohnungsgesellschaft Erkner hat die Vision des nachhaltigen Wirtschaftens. Sinn und Zweck dieser Vision ist der Erhalt beziehungsweise die Wiederherstellung einer intakten natürlichen Umwelt. Sie ist nach unserer Auffassung für uns Menschen überlebenswichtig. So wünschen wir uns, dass unsere MieterInnen und BesucherInnen der Stadt in unseren Außenanlagen mit hoher Umweltqualität erleben können und im Idealfall aus dieser Erfahrung heraus zu verantwortlich handelnden Akteuren im Ökosystem werden.

### Wir verpflichten uns:

- die Umweltleistung über die gesetzlichen Anforderungen hinaus zu verbessern und Maßnahmen zur Verringerung, Verhinderung oder Beseitigung von Umweltbelastungen umzusetzen – die Geschäftstätigkeit so umweltverträglich wie möglich zu gestalten.
- alle für uns relevanten Verpflichtungen, insbesondere die Umweltvorschriften und Genehmigungen einzuhalten und den Wissensstand fortlaufend anzupassen.
- Umweltschutz in allen Unternehmensebenen zu integrieren und die MitarbeiterInnen über betriebliche Maßnahmen zum Thema Umweltschutz zu informieren und ihre Ideen mit in die Überlegungen einzubeziehen.
- einen regelmäßigen Abgleich des Maßnahmenkataloges mit der eigenen Umweltpolitik vorzunehmen und systematisch die gesteckten Ziele zu verfolgen.
- auf Vertragspartner: innen nach den eigenen Grundsätzen und Vorgaben einzuwirken.
- detaillierte Informationen der Öffentlichkeit bereitzustellen, im Dialog über die Umweltauswirkungen des Unternehmens zu stehen und für Anregungen von außen offen zu sein.

- Die Bekanntgabe der Umweltpolitik an alle MitarbeiterInnen erfolgte erstmalig am 25.06.2016 und darüber hinaus fortlaufend innerhalb quartalsweiser Teammeetings und insbesondere durch die Bekanntgabe von neuen Umweltprojekten (z.B. Baumprogramm 50+, Erhöhung der Anzahl von Benjes Hecken, Müllvermeidung, Energieeinsparungenetc., Pilotprojekt zum Stadtumbau und Umsetzung der 1. Fassadenbegrünung.

Darüber hinaus wurde die Umweltpolitik den MitarbeiterInnen in der Verwaltung zum einen einzeln ausgehändigt, an alle externen MitarbeiterInnen über den Leiter der Hauswarte innerhalb einer Mitarbeitersitzung persönlich vorgelesen und für alle einsehbar im zentralen Organisationshandbuch hinterlegt.

Die Umweltpolitik steht allen Interessierten auf unserer Internetseite [www.wg-erkner.de](http://www.wg-erkner.de) zur Verfügung.

## UNSERE LEITLINIEN

---

Die nachfolgenden Leitlinien sind für alle unsere MitarbeiterInnen verbindlich und dienen der Umsetzung unserer Prinzipien in Sachen Umweltschutz:

1. **Ziel:** Wir gehen verantwortungsvoll mit Ressourcen um und verpflichten uns zu einer nachhaltigen Sicherung unserer Umwelt.
2. **Verantwortung:** Die Verantwortung für die Umwelt wird sowohl in der Verwaltung als auch im Hauswartbereich wahrgenommen. Unsere Teamleiter tragen besondere Verantwortung für die Umsetzung unserer Leitlinien. Es ist nach unserer Auffassung für uns ihre Aufgabe, diese vorzuleben und gemeinsam mit unseren MitarbeiterInnen umzusetzen. Durch die Stellung der Umweltbeauftragten auf Geschäftsführerebene im Unternehmen wird die Wichtigkeit des Umweltmanagements betont und deren Umsetzung angeleitet.
3. **Durchführung:** Um unsere Ziele im Bereich Umweltschutz effizient zu erreichen, wurde ein Umweltmanagementsystem aufgebaut, das durch einen unabhängigen Auditor validiert wird. Dieses umfasst den Umweltschutz und dessen Sicherung an unserem Standort hier in Erkner. Wir werden jährlich den Erfolg unserer erreichten Umweltschutzziele überprüfen und arbeiten ständig an weiteren Verbesserungen.  
Wir halten dabei geltende rechtliche Verpflichtungen ein.
4. **Kommunikation:** Wir kommunizieren unsere Fortschritte im Bereich Umweltschutz jährlich mit unserer Umwelterklärung die **Umweltvorschriften** und informieren unsere MieterInnen, MitarbeiterInnen, KundInnenen und Lieferanten, welche Verbesserungen wir gemeinsam erreichen konnten.
5. **MitarbeiterInnen:** Ein konsequenter Schutz vor arbeitsbedingten Gesundheitsrisiken und Unfällen hat in unserem Unternehmen eine hohe Priorität. Ein Arbeitsschutzbeauftragter stellt die geeigneten Mittel sowie Schulungen und Unterweisungen sicher. Alle Mitarbeiter sind eingebunden, unsere Prinzipien zum Umweltschutz aktiv zu gestalten.
6. **Einsparung von Ressourcen:** Wir ergreifen alle nötigen Maßnahmen, um den Umweltschutz zu gewährleisten, die für unsere Tätigkeit benötigten Ressourcen zu erhalten und diese sparsam zu nutzen.
7. **Wohnungswirtschaft weitergedacht:** Die langfristige gemeinsame Planung mit dem Gesellschafter ermöglicht es uns, Zukunftsperspektiven anzubieten, in denen sozial verträgliches Wohnen und die Übernahme von Verantwortung im Umweltbereich ergänzend nebeneinander stehen
8. **Umweltschutz als Aufgabe der Führungskräfte definieren:** Wir verstehen Umweltschutz als Führungsaufgabe. Daher tragen alle Führungskräfte eine Verantwortung zur Umsetzung der Unternehmensziele für den Umweltschutz und gehen mit gutem Beispiel voran.

## UNSER UMWELTMANAGEMENT

---

Das Umweltprogramm mit messbaren Zielen, konkreten Maßnahmen, Terminen und Verantwortlichkeiten ist das Instrument, um die kontinuierlichen Verbesserungen in der Praxis zu realisieren. Umweltziele und die für die Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen werden bei der Ist- Analyse (Umweltprüfung) und deren laufende Anpassung, bei internen Umweltaudits bzw. durch weitere aktuelle Anlassfälle ermittelt.

Mit internen Audits, dem Management Review oder durch weitere Selbstüberprüfungen wird festgestellt, ob die festgelegten Ziele erreicht und die Maßnahmen termingerecht umgesetzt wurden. Falls erforderlich, werden Ziele und Maßnahmen angepasst. Die im Organisationshandbuch dokumentierten Arbeits- und Handlungsanweisungen jeder Abteilung bilden die Basis für das Audit. Bedeutende Umweltaspekte werden jährlich beleuchtet.

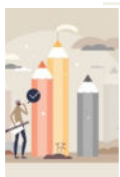
Das Umweltprogramm für die nächste Periode wird in den meisten Fällen beim Management Review beschlossen.

Die Umsetzung des Umweltprogramms garantiert, dass die Umweltpolitik in der Organisation gelebt wird und die in der Politik enthaltenen allgemeinen Grundsätze realisiert werden.

Die wichtigsten Anforderungen und Erläuterungen zu Umweltzielen und Umweltmaßnahmen im Umweltprogramm finden sich in der EMAS-VO und können folgendermaßen zusammengefasst werden:



Im Umweltprogramm sind die Maßnahmen zu beschreiben, die zur Verwirklichung der Umweltzielsetzungen und Umwelteinzelziele geplant sind. Verantwortlichkeiten, Mittel und Zeiträume (Termine) für die Verwirklichung sind anzuführen.



Umweltziele (Umweltzielsetzungen und Umwelteinzelzielsetzungen) sind festzulegen, sollen soweit praktikabel, messbar sein und müssen im Einklang mit der Umweltpolitik und den für die Organisation relevanten gesetzlichen Bestimmungen stehen.



Das Umweltprogramm ist in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren und kontinuierlich fortzuführen. Die Festlegung, Beschlussfassung und Überprüfung des Umweltprogramms sollte mit einem Verfahren geregelt werden.



Bei der Festlegung und Bewertung der Zielsetzungen und Einzelziele muss die Organisation die bedeutenden Umweltaspekte beachten.

## RECHTLICHEN VERPFLICHTUNGEN

---

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaft Erkner wird von einer Vielzahl gesetzlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Da ein gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten für unsere Gesellschaft höchste Priorität hat, werden sämtliche Veröffentlichungen die im Bundeanzeiger erfolgen, in einem Register gespeichert und an die Geschäftsleitung zur Prüfung gegeben. Dieses wird kontinuierlich gepflegt und beinhaltet alle für die Wohnungsgesellschaft maßgeblichen rechtlichen Verpflichtungen und Gesetzesgrundlagen mit Umweltbezug.

Sofern durch Änderungen in den Gesetzen Auswirkungen entstehen, wird zudem durch die Geschäftsführung bewertet, wie die rechtlichen Änderungen zukünftig berücksichtigt werden und mit den Leitenden der Fachbereiche kommuniziert. Die Prüfung der Kenntnis und Einhaltung bindender Verpflichtungen ist auch Bestandteil der internen Audits.

Neben der bindenden EMAS-Verordnung sind beispielhaft von Belang:

### **Bauaktivitäten:**

Bundes-Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch, Brandenburgische Bauordnung, Kreislaufwirtschaftsgesetz, Gewerbeabfallverordnung, Klimaschutzgesetz, Energieeinsparverordnung, Gebäudeenergiegesetz, Technische Regeln für Gefahrstoffe, Gefahrstoffverordnung und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Nachbarschaftsrecht

### **Betrieb von Wohn- und Gewerbeimmobilien**

BGB (Mietrecht), Trinkwasserverordnung, Arbeitsschutzgesetze, Brandschutzvorschriften, GEG

Entsprechend unserer Leitlinien werden alle rechtlichen Vorgaben und Selbstverpflichtungen eingehalten.

Beispielgebend hierfür stehen:

1. Ein Schwerpunkt liegt auf der Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten zum Schutze unserer Mietenden. Auf Basis der Straßenreinigungssatzung über den Umfang des übertragenen Winterdienstes auf die Grundstückseigentümer: innen vom 07.12.2012 wird im Winter ausschließlich auf Treppen und bei Blitzeis Salz oder wärmeerzeugendes Granulat zur Sicherung verwendet. Die Vollständigkeit der Protokolle zur Dokumentation der Einhaltung der Pflichten werden regelmäßig kontrolliert.
2. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Sicherung und Überprüfung der Spielplatzgeräte durch regelmäßige Wartung durch Fachunternehmen und wöchentliche Sicht- und Funktionskontrollen durch die Hauswarte der Gesellschaft.

Nach unserer Erkenntnis ist es zu keinerlei Abweichungen gekommen.

## UNSERE WESENTLICHEN UMWELTASPEKTE

---

Die Geschäftstätigkeit der Wohnungsgesellschaft hat vielschichtige ökologische und soziale Auswirkungen und unterliegt einer Beeinflussung der fünf Megatrends Energie- und Mobilitätswende, Wertewandel, Migration und Integration, demografische Entwicklung sowie Digitalisierung. Die Verantwortung liegt vor allem in der Reduktion des Energieverbrauchs, der Senkung des Abfalls, dem Naturschutz (Förderung von Biodiversität), der Personalentwicklung, der Lebenswegbetrachtung, der Weiterentwicklung / Schwerpunkt Fassadenbegrünung sowie versiegelungsarme Nachverdichtung. Die soziale Verantwortung des Unternehmens erfordert im Wesentlichen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen, die Entwicklung lebenswerter Quartiere sowie die Sicherstellung attraktiver und zukunftssicherer Arbeitsplätze.

Zur Bestimmung der Relevanz von Themen der Nachhaltigkeit aus Sicht der Geschäftsleitung orientiert sich diese unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und gesellschaftsspezifischer Besonderheiten an Aspekten der Gemeinwohlökonomie. Diese Orientierung soll in einer Erstellung einer Gemeinwohlbilanz in 2025 abgebildet werden.

Die Bereiche Abfall und Naturschutz / Biodiversität / Umweltbildung (im Quartiers- und Mietermanagement) zählen zu wichtigen Umweltaspekten.

Für die kommenden Jahre sehen wir das größte Einsparpotential im Bereich von Energie durch Modernisierungs- und Substitutionsmaßnahmen. Hierfür haben wir im Jahr 2016 einen internen 20-Jahres-Plan aufgestellt, welcher unsere Objekte aus baufachlicher Sicht bewertet und daraus abgeleitete Maßnahmen beschreibt. Diesen Plan haben wir 2020 um eine Planstudie „Stadtumbau 2030“ ergänzt. Diese berücksichtigt das Schließen von Baulücken in Erker Mitte sowie die Schaffung von neuem Wohnraum durch Aufstockungen von Bestandsgebäuden sowie Anbauten. Diese Maßnahmen führen dazu, dass neuer Wohnraum geschaffen werden kann und es oft nicht zu einer neuen Flächenversiegelung kommt. Die Umsetzung des 1. Baubaschnitts befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Umwelterklärung in der Fertigstellung. Der Aspekt klimafreundlicher Neubau wird aufgrund hoher Zinsen und überproportional steigender Baukosten derzeit nur in einem neuen Projekt verfolgt.

Wir möchten uns aber auch bei den nicht wesentlichen Aspekten weiter verbessern. Nicht wesentlich sind zurzeit die Aspekte der Energieeinsparung in der Verwaltung und der Materialeffizienz, Abfall, Emissionen und Biodiversität dort. In diesen Bereichen sind keine relevanten Mengen mehr einzusparen oder Verbesserungen zu erzielen. Zu den nicht wesentlichen Aspekten zählt für uns auch der Wasserverbrauch unserer Mietenden, da wir an dieser Stelle keine messbaren Möglichkeiten der Beeinflussung sehen und alle Potentiale wie beispielsweise den Einbau von Wassersparperlatoren als erschöpft betrachten. Hier informieren wir regelmäßig im Mietermagazin.

Die Bewertung der Umweltaspekte unter Berücksichtigung von Chancen und Risiken findet jährlich statt und basiert auf den Kriterien: Häufigkeit, Bedeutung für die Umwelt, Einhaltung gesetzlicher Anforderungen, Gefährdungs- und Störpotential und die Bedeutung für unsere Gesellschaft bzw. unsere direkte und indirekte Einflussnahme.

## UMWELTASPEKTE, UMWELTZIELE UND UMWELTPROGRAMM

---

Unsere Umweltpolitik bildet die Grundlage für die folgenden Schwerpunkte:

1. Energie
2. Sicherheit im Bestand
3. Abfall
4. Naturschutz / Förderung von Biodiversität / Umweltbildung
5. Personalentwicklung
6. Lebenswegbetrachtung
7. Weiterentwicklung / Schwerpunkt 2024 Fassadenbegrünung
8. Versiegelungsarme Nachverdichtung (z.B. Dachgeschossaufstockung / Anbauten) / Neubau

Im Rahmen der Revalidierung 2023 haben wir die Umweltziele neu bewertet und geordnet. Das Thema Energie ist mit Abstand das wichtigste Umweltziel, gefolgt von den Themen Sicherheit im Bestand und Abfall. Das Ziel nach einem klimafreundlichen Neubau, versiegelungsarme Nachverdichtung ist aufgrund der steigenden Baukosten sowie Zinsen derzeit weniger relevant.

### ENERGIE

---

Die Gesellschaft verfolgt neben der Fortführung der Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs insbesondere eine konsequente Dekarbonisierung aller Gebäude bis zum Jahr 2045. Durch die geplante Umstellung auf ausschließlich regenerative Energieträger im direkten Einflussbereich der Eigenversorgung strebt die Gesellschaft 0 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche bis zum Jahr 2045 an. Dies gilt auch für den Bereich der indirekten Einflussnahme (Fernwärme).

Die bereits vor einigen Jahren begonnenen und sukzessive steigenden Wechsel der Energieträger, werden sich in den nächsten Jahren im Energieverbrauch niederschlagen. Eine besondere Bedeutung kommt der Sensibilisierung der Mieter:innen, das eigene Verbrauchsverhalten zu reflektieren und im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern zu.

#### 1. Wärme

Ziel ist es, den Anteil an erneuerbaren Energien in der Wärmeerzeugung kontinuierlich zu erhöhen. Dies ist insbesondere im Neubau der Fall. Im Plattenbaubestand, welcher an das Fernwärmenetz angeschlossen ist, heißt es Primärenergie zu senken und den Rohstoff Biogas zu nutzen.

Durch intensive Kommunikation mit dem Fernwärmelieferanten wurde erreicht, dass das Heizhaus in Mitte sich derzeit im Umbau auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Heizenergieerzeugung befindet. Eine Großwärmepumpe in Verbindung mit einem biogasbetrieendem BHKW werden ab Juni 2025 die Beheizung mittels Fernwärme von rund 1.100 Wohnungen im Quartier Erkner Mitte übernehmen.



Als Energieträger der beiden weiteren Fernwärmeerzeugungsstationen kommt im restlichen Bestand mehrheitlich die erdgasbetriebene Fernwärme zum Einsatz. Nur in wenigen Ausnahmefällen, welche vorrangig im Altbaubestand und dezentral ohne Fernwärmeanschluss liegen, kommen noch erdgasbetriebene Zentralheizungen oder Gasetagenheizungen zum Einsatz.

| Beheizungsart        | Durchschnittliche Endenergiekennwerte für Heizung und |             |             |             |
|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                      | Anteil an gesamter beheizter Fläche                   | 2022        | 2023        | 2024        |
| Fernwärme            | 2.240 WE - 90,49%                                     | 88,61       | 78,62       | 78,09       |
| Gas (Zentralheizung) | 139 WE - 5,38%                                        | 117,14      | 133,53      | 91,75       |
| Gas (Etagenheizung)  | 80 WE - 3,09%                                         | keine Daten | keine Daten | keine Daten |
| Wärmepumpe           | 19 WE - 0,73%                                         | 25,82       | 25,82       | 25,11       |
| Sonstige             | 8 WE - 0,31%                                          | keine Daten | keine Daten | keine Daten |

Abbildung: Übersicht Energiekennwerte nach Heizungsart

Diese bestandsübergreifende Abhängigkeit vom Energierohstoff Erdgas ist in den anhaltend nicht absehbaren Entwicklungen der weltweiten Energiewirtschaft eine besondere Herausforderung. Zum einen, weil die Versorgungssicherheit gefährdet sein kann und zum anderen weil dies eine große Auswirkung auf CO<sub>2</sub> Emissionen sowie die Heizkosten der Mieter: innen hat.

Aus diesem Grund sind die wichtigsten mittelfristigen Ziele das Einsparen von Energie durch Heizungsmodernisierung sowie die weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien in der Fernwärme.

Unser Wohnungsbestand im Plattenbaubereich, welcher einen Löwenanteil des Gesamtbestandes darstellt. Baujahresbedingt verfügen alle Plattenbauten des Typs P2 RS über ein ineffizientes 1-Rohr-Heizsystem. In unserem Modellprojekt haben wir erstmals im Jahr 2016 einen Plattenbau mit 66 Wohnungen mit einem modernen 2-Rohr-Heizsystem ausgestattet. Dabei wurden die verschiedenen Bedarfe der straßenseitigen Wohnräume und der hofseitigen Schlafräume energetisch berücksichtigt, indem man 2 Heizkreise installiert hat. Diese lassen sich unabhängig voneinander steuern. Darüber hinaus berücksichtigen diese zusätzlich die unterschiedlichen Strahlungsgewinne der verschiedenen Himmelsrichtung nach denen Wohn- und Schlafbereiche ausgerichtet sind. Entsprechend den Angaben der Projektierung war seitens der Fachplaner eine Einsparung der Heizenergie von 15% prognostiziert worden.

Im Jahr 2024 wurden die Modernisierung der Ernst-Thälmann-Straße 11a-11c, 12-12c sowie 13-13c f (Heizung und Elektro) fertig gestellt. Diese führen zu Energieeinsparungen im Bereich Heizenergie und erhöhen die Sicherheit.

Entsprechend des 2016 festgelegten 20-Jahres Plan zur Modernisierung der Heizung sollten per 31.12.2025 insgesamt 809 Wohnungen modernisiert sein. Durch die Corona-Krise 2021/2022 und einer Verschiebung eines Umbauvorhabens konnte dieses Ziel nicht erreicht werden. Durch eine Erhöhung der Investitionen in den Jahren 2023 bis

2025 konnte das Defizit auf 166 Wohnungen gesenkt werden, so dass per 31.12.2025 insgesamt 643 Wohnungen im P2 Plattenbau über eine neue Heizung verfügen werden.

Beschreibung Ziel:

Um das Ziel bis zum Jahr 2036 alle Heizungen in P2 Plattenbauten modernisiert zu haben, zu erreichen, werden wir die Anstrengungen weiterhin intensiv fortsetzen und 3 Blöcke bzw. 120 – 130 Wohnungen jährlich modernisieren. Hierzu zählt auch die frühzeitige Sicherung von Kapazitäten in Fachplanungsunternehmen.

Neben der Verringerung des Energiebedarfes ist die Begleitung der Dekarbonisierung in der Erzeugung von entscheidender Bedeutung. Informativ heißt es aus dem Hause des Fernwärmelieferanten TEWE:

#### **Heizhaus Buchhorst**

Am Heizhaus Buchhorst an der Gerhart-Hauptmann Straße planen wir ebenfalls die Errichtung eines Biomethan BHKWs. Im Gegensatz zu Mitte haben wir hier kein Gebäude bzw. können im Heizhaus das BHKW nicht aufstellen. Hier planen wir eine Erweiterung in östlicher bzw. südöstlicher Richtung zum jetzigen Gebäude.

Weitere Ziele sind die Umrüstung der Gasetagenheizungen Am Kurpark mit 64 WE und der Gaszentralheizungen Berliner Straße mit 88 WE auf erneuerbare Energien. Hierzu plant die Gesellschaft für 2025 wasserrechtliche Untersuchungen für Erdwärme. Sofern dies möglich ist, soll ein Fachplaner mit der Planung eines alternativen Heizsystems beauftragt werden.

Für die gasbetriebenen Einzelobjekte soll bis Ende des Jahres 2025 eine Strategie erarbeitet werden. Dazu werden Gespräche mit Nahwärmelieferanten wie z.B. der e.dis geplant.

Zum Thema Technologieänderungen im Neubau soll folgendes angemerkt sein: Das Neubauvorhaben Friedrichstraße 56/57 mit 17 neuen WE wurde mit einer Erdwärmeheizung ausgestattet, das Vorhaben Friedrichstraße 74 mit 9 neuen WE wurde mit einer Luft-Wärme-Pumpe ausgestattet. Auch das derzeit im Bau befindliche Neubauvorhaben 24 WE- Gartenstraße wird durch eine solche beheizt werden.

|                                            | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025</b> | <b>Ziel 2027</b> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Einheiten erneuerbare Energien (dezentral) | 19          | 19          | 19          | 28          | 52               |
| Einheiten erneuerbare Energien (Fernwärme) | 0           | 0           | 0           | 1080        | 1080             |

## 2. Strom

Betrachtet wird der jährliche Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom (Treppenhauslicht, Pumpen, Aufzüge etc.), soweit die Wohnungsgesellschaft im Rahmen ihrer Entscheidungen Einfluss auf die Energieträger, die Gebäudeausstattung nehmen kann.

Die Wohnungsgesellschaft Erkner hat für die Versorgung der Objekte mit Allgemeinstrom (Treppenhauslicht / Aufzugsstrom / Heizungspumpen etc.) mit E.ON den BBU Rahmenvertrag ImmoPower eFix Öko 2024 abgeschlossen. Dieser E.ON Ökostrom Produkt Mix beinhaltet einen Strom-Mix mit 100% Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien. Davon sind 58,9% erneuerbare Energien, finanziert aus der EEG-Umlage und 41,1% erneuerbare Energien mit Herkunftsnachweisen, nicht finanziert aus der EEG-Umlage.

In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen von EMAS alle Treppenhausbeleuchtungen auf LED umgestellt. So konnte im Vergleich zu 2020 eine Reduzierung des Stromverbrauches in Höhe von insgesamt 177.426 kWh erreicht werden. Das entspricht einer CO<sub>2</sub> Einsparung von 95 Tonnen jährlich allein von 2020 bis 2024.

Für das Jahr 2024 betragen die CO<sub>2</sub>-Emissionen für den Bereich Allgemeinstrom dank des o.a. Ökostromtarifs bilanziell 0 g/kWh (radioaktive Abfälle 0 g/kWh). Somit ist der Bereich Allgemeinstrom CO<sub>2</sub>-neutral.

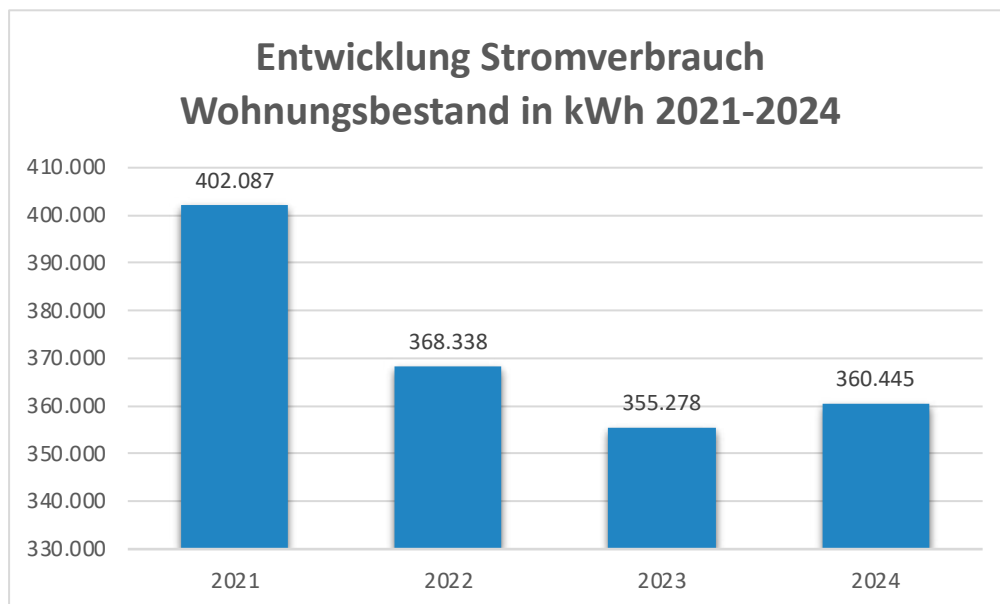


Abbildung: Allgemeinstromverbrauch Wohnungsbestand 2021-2024

Die Verbrauchsermittlung erfolgt über das Ablesen der Zähler durch die eigenen Mitarbeitenden bzw. durch Ausweis in den Abrechnungen der Energieversorger.

Der produzierte Eigenstrom aus der PV Anlage Friedrichstraße 56 lassen sich wie folgt abbilden:

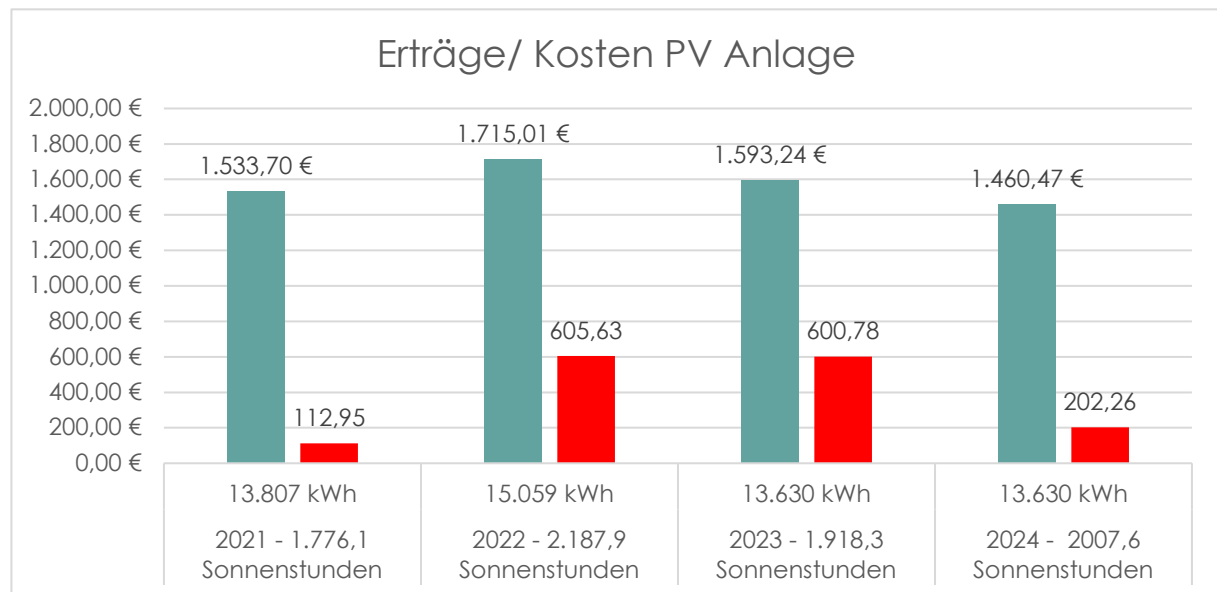


Abbildung: Entwicklung Erträge / Kosten PV Anlage 2021-2024

Die vorstehende Anlage verfügt nicht über einen Stromspeicher und speist die Energie ausschließlich ins Netz. Ab dem kommenden Jahr wird die Darstellung um die Anlage Friedrichstraße 74 ergänzt. Hier wird der Strom dank eines Stromspeichers überwiegend vor Ort verwendet.

### 3. Mobilität

Der Energieverbrauch im Bereich Transport besteht aus der Ladung und Betankung der firmeneigenen Fahrzeuge. Dienstreisen werden vorrangig mit der Bahn unternommen.

Der Fuhrpark des Unternehmens setzt sich wie folgt zusammen:

- 2 Elektro-Smarts (Verwaltung)
- 1 Dienstwagen (seit 04/2023 vollelektrisch)
- 1 VW Caddy Hauswarte (Diesel)
- 1 Ford Kangoo (Diesel)
- 1 Elektro-Kipper
- 2 Multicars (Diesel)
- 2 Elektrofahrräder / 2 Elektrolastenräder

Das verursachte CO<sub>2</sub> ist durch die Umstellung des Dienstwagens gesunken. Es wurde in Höhe von 7,32 t (Vorjahr 7,69) für verbrauchten Diesel in das Klimaschutzprojekt Gold Standard Projektportfolio der Klimaschutzorganisation myclimate investiert.

Im Jahr 2024 hat die Gesellschaft erstmals eine CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt. Diese soll jährlich überarbeitet werden und einen konkreten Überblick über CO<sub>2</sub>-Emissionen geben um deren Verbesserungspotential zu analysieren.

## Umweltprogramm Energie:

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               | Bis     | Ergebnis 01/2025                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                     | WÄRME                              | Dekarbonisierung des Wohnungsbestands<br>0 kg. CO2-Ausstoß                                                                                                                                                                                                    | 2045    | Umrüstung Heizhaus TEWE<br>in Erkner Mitte geplant<br>(derzeit Bauausführung -<br>Inbetriebnahme 06/2025<br>geplant) |
| 2                                                                                                                                                                                                                                     | WÄRME                              | kurzfristige Erarbeitung einer Strategie zur Erhöhung<br>erneuerbarer Energien an Wärme- und<br>Warmwassererzeugung<br>zur Reduktion des Gasverbrauches                                                                                                       | 2026    | 2025 aufgrund<br>Kapazitätsengpass nicht<br>umsetzbar                                                                |
| 3                                                                                                                                                                                                                                     | WÄRME                              | Strategie zur Umsetzung der Umstellung auf<br>erneuerbare Energien an Wärme- und<br>Warmwassererzeugung<br>gasbetriebene Heizungsanlagen<br>Verminderung Zentral- / Gasetagenheizungen<br>Reduktion Gasverbrauch                                              | 2025    | Planung Am Kurpark umsetzen                                                                                          |
| 4                                                                                                                                                                                                                                     | WÄRME                              | Umrüstung Einrohrheizung auf<br>effiziente Zweirohrheizung<br><br>erreichte Ziele:<br><br>bis 31.12.2024: 557 Wohnungen (insgesamt 9 Blöcke)<br>bis 31.12.2025: 642 Wohnungen (insgesamt 11 Blöcke)<br><b>Bis 2036 Umrüstung aller P2 Plattenbauwohnungen</b> | 2026    | 85 Wohnungen                                                                                                         |
| 5                                                                                                                                                                                                                                     | ALLGEMEINSTROM<br>WE-BESTAND       | Austausch aller Beleuchtungsmittel hin zu LED<br>Bestand<br><br>Senkung Strombedarf um 16,5 %<br>Tarif: ImmoPower eFix öko 2023<br><br>CO2-Ausstoß 0% / Einsparung zum Vorjahr 13.060 kWh                                                                     | laufend | Ziel erreicht                                                                                                        |
| 6                                                                                                                                                                                                                                     | AUSBAU PV-STROM<br>EIGENPRODUKTION | bisheriger Stand: 17,4 kWp Friedrichstraße 56<br>Zubau 2023: 7,125 kWp Friedrichstraße 74<br>Zubau 2025: 25,25 kWp Flakenseeweg 99                                                                                                                            |         | 7,125 kWp                                                                                                            |
| 7                                                                                                                                                                                                                                     | Neubauziele                        | erreichte Ziele:<br>Friedrichstraße 56/57: 17 WE / 2 GE mit Geothermie<br>Friedrichstraße 74: 9 WE mit Luft-Wärme-Pumpe<br>Sanierung Friedrichstraße 23 - Umbau<br><del>Fußbodenheizung</del>                                                                 | laufend |                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                       |                                    | Gartenstraße 1a und 1b: 24 neue WE mit Luft-<br>Wärmepumpe                                                                                                                                                                                                    |         | 24 WE im Baubeginn                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                       |                                    | energetische Modernisierung 40 WE Friedrichstraße 23                                                                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                      |
| erreichte Ziele 2025:<br>Es werden im Berichtsjahr weitere 85 Wohnungen hinsichtlich der Heizung modernisiert.<br>Der Ausbau der PV Anlage konnte aufgrund Schwierigkeiten in der Planung in 2024 nicht vollständig umgesetzt werden. |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                               |         |                                                                                                                      |

## SICHERHEIT IM BESTAND

Unsere langfristige Strategieplanung basiert auf der bereits angesprochenen umfangreichen bautechnischen Untersuchung unseres Wohnungsbestandes. Diese konnten wir in 2016 abschließen. Kernthemen neben der energetisch notwendigen Umrüstung der 1-Rohr-Heizungen und den Fassaden / Fenstern ist das Thema einer sicheren Elektroversorgung unserer Wohnungen. Hierbei haben wir zwei verschiedene Bauzustände von Wohnhäusern, nämlich die von vor 1990 und die teil-/ modernisierten Wohnungen nach 1990. Bei den vor 1990 installierten Elektroanlagen handelt es sich mehrheitlich um Aluminiumleitungen und insbesondere um unsanierte Wohnungsverteilungen welche über keinen FI-Schutzschalter verfügen. Diese Wohnungen haben in unserer internen Bewertung einen deutlich geringeren Sicherheitsstandart als die Wohnungen mit teil- / modernisierten Elektroanlagen.



Ziel ist es, bis zum Jahr 2034 alle Wohnungen im Bestand auf sichere Elektroanlagen umzurüsten.

Im 20-Jahres-Plan sollten bis Ende 2025 ein Zwischenziel mit insgesamt 872 Wohnungen elektroseitig modernisiert sein. Dieses Ziel wurde mit 1.245 WE durch eine konsequente Sanierung

im Fall des Leerzugs sowie planmäßige Blocksanierungen mehr als erreicht. Ein weiterer Aspekt ist die Verkehrssicherheit. Dazu wurde 2025 die Hausordnung angepasst, die ein Laden von Akkus in allgemeinen Bereichen untersagt.

Umweltprogramm Sicherheit im Bestand:

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                    | Bis              | Ergebnis 2025                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|
| <b>1</b> sukzessive Erneuerung aller ALU-Leitungen im Bestand<br>Absicherung Überspannungsschutz in den Wohnungen gemäß der langfristigen Planung<br><br>Erreichte Ziele: 1.160 Wohnungen<br>bis 31.12.2025: 1.245 Wohnungen | laufend bis 2034 | Erneuerung in 85 Wohnungen   |
| <b>2</b> Digitalisierung der Abläufe in der Kontrolle zur Vermeidung von Übertragungsfehlern                                                                                                                                 | 31.12.25         | noch kein geeignetes Produkt |
| <b>3</b> Erneuerung der Hausordnung zu allgemeiner Sicherheit und Laden von Akkus im besonderen                                                                                                                              | 30.03.25         | umgesetzt                    |
| <b>Zielerreichung 2025:</b><br>Es werden im Berichtsjahr weitere 85 Wohnungen elektroseitig modernisiert.<br>Die Digitalisierung kann aufgrund Fachkräftemangels in der EDV in 2025 nicht voran gebracht werden.             |                  |                              |

Das Thema Abfall ist unserem Verwaltungsbestand grundsätzlich gut organisiert. Allerdings gab es 2021 / 2022 durch die pandemiebedingte Entsorgung von Papierhandtüchern ein überdimensionales Müllaufkommen. Dies konnte 2023 wieder reduziert werden:

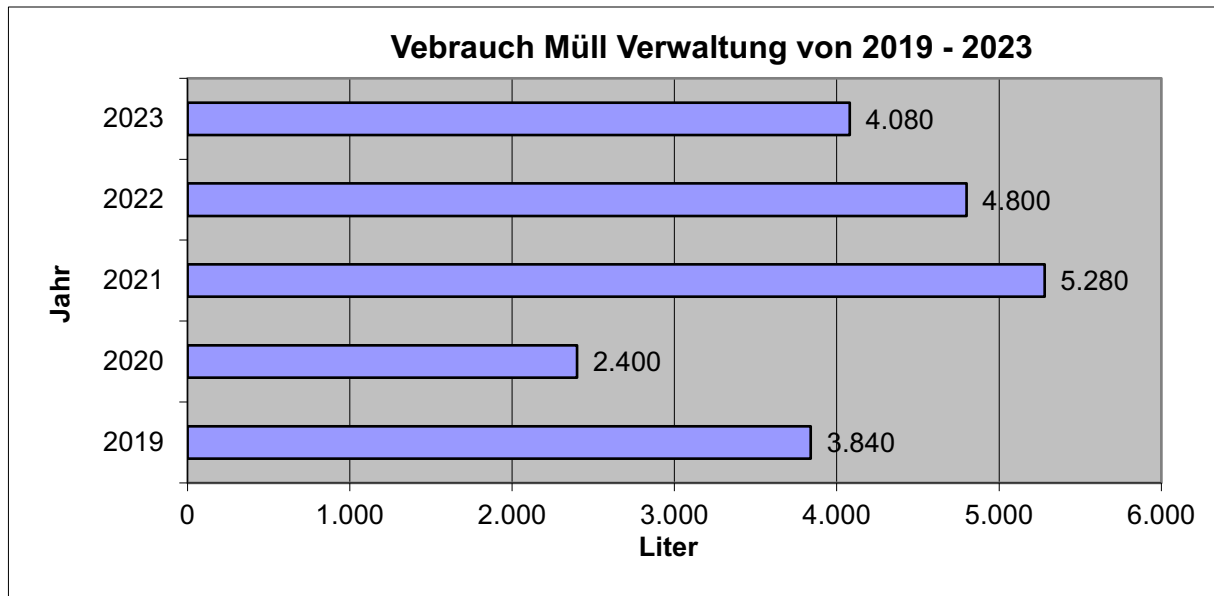


Abbildung: Verbrauch Müll Verwaltung 2023, Flakenseeweg 99\*

*\*Zum Zeitpunkt der Erstellung der Umwelterklärung 2025 lagen die Bescheide des KWU für 2024 noch nicht vor, so dass hier keine Aktualisierung vorgenommen werden kann.*

### Wohnungsbestand:

In enger Zusammenarbeit mit unserem lokalen Abfallentsorger haben wir ein umfangreiches Informationsmanagement zur umweltgerechten Entsorgung der Abfälle entwickelt. Dieses Themengebiet erstreckt sich von Mietvertragsbeginn (Information über Mülltrennung, Übergabe einer Karte zur kostenfreien Sperrmüllentsorgung und dem Hinweis, dass diese zwei mal jährlich kostenfrei erhältlich ist) über fortlaufende Informationen während des Mietverhältnisses (z.B. durch Mieteranschriften über richtige Mülltrennung / Sperrmüllentsorgung etc.). Auch über eine auffällige Beschilderung des Müllplatzes, tägliche Reinigungen durch den Hauswart etc. bemühen wir uns, unsere Mietenden zu einem sauberen Wohnumfeld zu erziehen.

Obwohl die Hauswarte auch persönlich auf die Mietenden zugehen und sich bemühen im Dialog auf unsachgemäße Mülltrennung und / oder illegale Sperrmüllentsorgung hinweisen, bleibt dieses Thema an einigen Standorten, insbesondere im Stadtteil Buchhorst mit Schwierigkeiten behaftet.

Wir sehen es als unser Ziel an, den Sperrmüll geordnet zu entsorgen. Wir werden unsere Anstrengungen um ein sauberes, sperrmüllfreies Wohngelände unermüdlich weiter



fortsetzen. Bisher wird nahezu täglich, insbesondere aber am Wochenende und in der Dunkelheit Sperrmüll an verschiedenen Plätzen im Wohngebiet abgestellt, ohne, dass hierfür ein entsprechender Termin angemeldet wurde.

Im Jahr 2019 wurde ein Pilotprojekt in Sachen Sperrmüll umgesetzt. Die Mietenden erhalten mittels ihrer Müllschließung Zutritt zu einem gesondert angelegten und abgeschlossenen Sperrmüllplatz im Quartier.

Dieser wird regelmäßig durch das KWU geordnet entsorgt. Das Projekt wurde zu Beginn des Jahres 2020 evaluiert und die Wirksamkeit der Maßnahme bestätigt. Das Sperrmüllaufkommen im Pilot-Quartier wird nahezu vollständig geordnet über den eingerichteten Platz entsorgt. Die Befürchtungen, dass hier entstehende Kosten über die Betriebskosten auf alle MieterInnen des Quartiers umgelegt werden müssen, hat sich nicht bestätigt. Das KWU entsorgt den Platz im Rahmen der kostenfreien Sperrmüllentsorgung.



Abbildung: Sperrmüllplatz Bereich Hirschsprung/Ecke G.-Hauptmann-Str. 26 – 31

Aufgrund der wachsenden Anzahl an Ablagerungen an Straßenrändern, wurden 2024 2 neue Sperrmüllplätze eingerichtet. Diese befinden sich Am Walde und im Försterweg. Im Berichtsjahr soll ein weiterer Sperrmüllplatz in Erkner Mitte folgen. Um dem Problem der unerlaubten und unangemeldeten Sperrmüllablagerung weiter zu begegnen, sollen bis zum Jahr 2035 an mindestens 80% aller Müllplätze Areale zur Sperrmüllentsorgung entstehen. Hierfür wird in 2025 ein Plan aufgestellt, der die Plätze priorisieren soll.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Vermeidung von Umzügen. Durch Umzüge fallen in der Regel große Mengen an Abfall an. Darüber hinaus ist mit einem Umzug oftmals auch die Neueinrichtung der Wohnung verbunden (Ressourcen). Insbesondere durch Anstrengungen der Wohnungsgesellschaft ältere Mieter: innen durch den seniorengerechten Umbau von Bädern / das Herausnehmen von Schwellen und sonstigen Barrieren können demografisch bedingte Umzüge meist vermieden oder verzögert werden.

Zur Vermeidung von Umzügen zählen auch Aktivitäten wie beispielsweise Steigerung der Mieterzufriedenheit. So konnten im Jahr 2024 die Mieterwechsel mit 140 weiterhin auf einem niedrigen Niveau gehalten werden (Vorjahr 131, ... im Jahr 2020 = 160). Die Fluktuation liegt mit rund 5% deutlich unter der brandenburgischen Fluktuation<sup>1</sup> von 8,1%.

Die Implementierung einer Müllmengen-erfassungsanlage an einem Pilotprojekt wurde 2021 beendet. Ein kleiner Transponder, ein digitaler Chip, öffnet die Schleuse, die die Tüte mit dem Restmüll schluckt. Automatisch öffnet sich eine Klappe, je nach Bedarf eine kleine oder größere. Chip ran, Klappe auf, Abfall weg. So einfach funktioniert ein neues Abfallsystem der Marke invisio. Dieses System soll dazu beitragen das Müllaufkommen um bis zu 30% zu senken.



Im Jahr 2023 konnte 1 Müllplatz mit 3 weiteren Objekten mit dem System ausgestattet werden. Die Mitarbeitenden der Gesellschaft werden die Akzeptanz und die Wirtschaftlichkeit des Standortes zunächst für 1 Jahr monitoren, bevor im weiteren Verlauf ein Plan aufgestellt werden soll ob es sinnvoll ist, alle Müllplätze einer verursachungsgerechten Müllabrechnung zu unterziehen. Das Zwischenziel - die Ausstattung des Objektes Friedrichstraße 10-12a im Jahr 2024 wurde erreicht.

Zwischenzeitlich konnte für die Objekte „Am Kurpark“ und Seestraße eine Auswertung vorgenommen werden. Der Restmüllanfall und die Kosten haben sich nach Inbetriebnahme der Müllschleuse deutlich verringert. Damit kann die Wirksamkeit der Maßnahme bestätigt werden.

---

<sup>1</sup> Quelle: BBU-Jahresstatistik (Marktmonitor) 2022

Umweltprogramm Abfall:

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                        | Bis                                                 | Ziele 2025                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Reduzierung des Abfalls durch Müllmanagement / Weiterführung des Pilotprojekts invisio</p> <p>3 Müllplätze ausgestattet<br/>Ziel: 1 weiterer Müllplatz</p> <p>Liste mit Priorisierung der Müllplätze aufstellen</p> | <p>80% Bestand bis 2035</p> <p>2026</p> <p>2026</p> | <p>Ausstattung Müllplatz Friedrichstraße 10-12a</p> |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Lenkung von Sperrmüll</p> <p>bisher: 3 Sperrmüllplätze Buchhorst</p> <p>Ziele: Schaffung Sperrmüllplatz Mitte</p>                                                                                                   | <p>80% Bestand bis 2035</p> <p>2026</p>             | <p>Umsetzung 3.Sperrmüllplatz Buchhorst</p>         |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Einrichtung einer Tausch-Leih- und Schenkbox</p> <p>Ziel: Aufstellung Quartier Buchhorst</p>                                                                                                                        | <p><del>2023</del><br/>2024</p>                     | <p>erledigt</p>                                     |
| 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Aufstellen einer Tausch- und Leihbox                                                                                                                                                                                   | 2025                                                | erledigt                                            |
| 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Papierhandtücher nach Pandemie reduzieren</p> <p>Sensibilisierung Papierverbrauch sowie Umstieg auf waschbare Handtücher MA</p>                                                                                     | laufend                                             | <p>Umstieg waschbare Handtücher 02/25 umgesetzt</p> |
| <p><b>Ergebnis bis 2025:</b><br/>           Im Berichtsjahr wurde ein weiterer Müllplatz auf invisio umgerüstet<br/>           Zwei weitere Sperrmüllplätze in Buchhorst wurden an die Mieter übergeben.<br/>           Die Tausch- und Leihbox wurde 2024 aufgestellt und in 2025 Betrieb genommen.</p> |                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                                                     |

Unsere Stadt Erkner verfügt über eine beeindruckende naturräumliche Lage zwischen zwei Seen und Wäldern. Im Inneren der Stadt gibt es städtebaulich jedoch eine hohe Baudichte, welche zur Verdrängung bzw. zu einer Separierung von Populationen zahlreicher Arten führt. Dem möchten wir im Rahmen unserer Möglichkeiten entgegenwirken.

Im Rahmen von energetischen Gebäudemodernisierungen wurden Fassaden und Dächer teilweise hermetisch abgeriegelt. Dadurch gehen wertvolle Lebensräume für Fledermäuse und Vögel verloren. Einst häufige Gebäudebrüter, wie z.B. Mauersegler, Schwalben oder Spatzen, werden in städtischen Gebieten zunehmend seltener. Um diesen Effekten innerhalb der Modernisierungen Rechnung zu tragen, errichtet die Gesellschaft in der Regel 20% mehr Nisthilfen als naturschutzrechtlich erforderlich wären. Insbesondere bei den Projekten Waldpromenade und in Buchhorst konnten hier bereits mehr als 91 Nisthilfen errichtet werden.

Im Bereich der Verwaltung wurde zu Testzwecken auch die Installation von Eichhörnchen Koben ausprobiert. Die Auswertung des Projektes hat ergeben, dass diese durch die Tiere eher nicht angenommen werden. Die am Standort lebenden Eichhörnchen bevorzugen eine natürliche Fütterung (z.B. Nüsse vom Boden). Insbesondere durch die Errichtung von Benjes Hecken (systematisches Aufschichten von Schnittgut, Blättern und Zweigen) in den Außenanlagen der Quartiere Fürstenwalder Straße und Am Walde werden zusätzliche Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten für innerstädtisch bedrohte Tierarten geschaffen.

Eine weitere Maßnahme ist das Anpflanzen von zahlreichen einheimischen Obstgehölzen. Diese wachsen in lokalen Baumschulen auf und sind an die klimatischen Bedingungen unserer Region angepasst. Die Darstellung des Kreislaufes der Jahreszeiten z.B. anhand eines Apfelbaumes kann insbesondere für Maßnahmen in der Umweltbildung von Kindern gut genutzt werden. Hierzu dienen auch essbare Beerensträucher, wie Himbeeren und Brombeeren (1 Reihe versuchsweise im Quartier Fürstenwalder Straße), welche regelmäßig die Neugier von Kindern wecken. Im Jahr 2020 wurde mit einer groß angelegten Pflanzoffensive „50 plus“ insgesamt 75 neue Obst- und Laubbäume gepflanzt und damit der natürliche Lebensraum unserer Quartiere bereichert. 2021 waren es 65 neue Bäume und 2022 weitere 62 neue Bäume. Für das Jahr 2023 konnten mit nur 10 Pflanzungen die Ziele im Bereich Neuanpflanzungen nicht erreicht werden. 2024 wurden 28 neue Bäume gepflanzt. Mit den Baumpflanzungen leisten wir nebenbei einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Kompensation sowie einen wichtigen Beitrag für zukünftige Schattenplätze in Zeiten von immer heißer werdenden Sommern. Das langfristige Ziel ist ein Baumbestand von 2.000 Bäumen bis 2038. So sollen den freiwilligen Anforderungen im Kontext zur Klimaverbesserung Rechnung getragen werden.

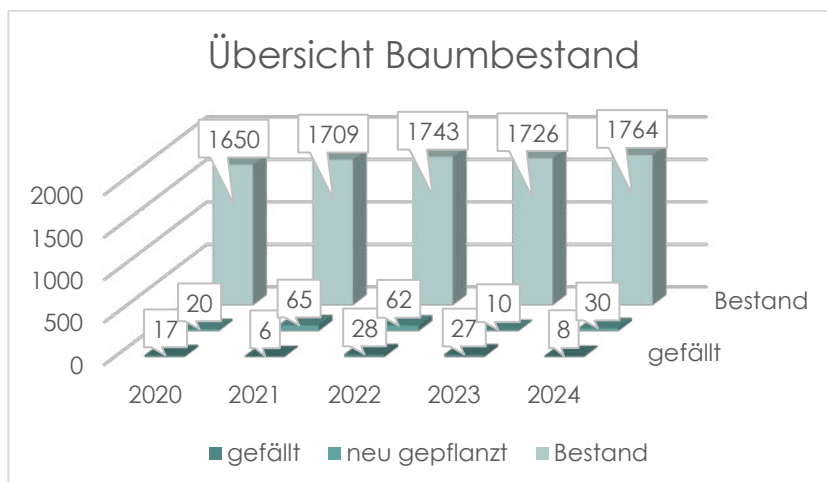
Auf den Wiesen der Quartiere werden seit 2015 bewusst neue Lebensräume für Bienen und Hummeln geschaffen. Im Habitat der Trockenmauer am Kurpark wurden hierfür 2 Hummelburgen installiert. Bienen zählen zu den Nutztieren, die in erheblichem Maße zum Erhalt von Wild- und Kulturpflanzen beitragen. Sie zählen zu den wichtigsten Bestäubern, sind zurzeit aber stark gefährdet. In den folgenden Jahren soll in jedem Quartier eine Bienenfläche ausgewiesen werden. Hierzu werden wir auch unsere

Möglichkeiten der Kommunikation des Themas verbessern, da die bunten, wilden Bienenwiesen von einigen Mieterinnen und Mietern als „Unkraut“ empfunden werden.

Ein weiteres Projekt im Umweltbereich ist die Identität zu unserem Stadtwappen. In Erkner gab es vor zu Beginn des letzten Jahrhunderts einige Plantagen des Maulbeerbaums. Bis 2015 gab es das einzige verbliebene Exemplar, welches unter der Patenschaft der Maulbeerapotheke stand. Im gleichen Jahr haben wir als Schulerschluss an das Wappen unserer Stadt unser Unternehmenslogo identitätsstiftend erneuert und dort den Maulbeerbaum als Scherenschnitt abgebildet. Seitdem konnten wir im Stadtbereich insgesamt 9 neue Maulbeerbäume anpflanzen. Das selbst gesetzte Ziel in 2019 haben wir übererreich und an den Standorten Am Kurpark, Waldpromenade 4, Siedlerweg 1-3 sowie am Neubau Eichhörnchenweg 1 mit der Pflanzung von insgesamt 5 Maulbeerbäumen umgesetzt. Angesichts der hohen Kosten für diese Art und den identitätsstiftenden Stellenwert für unsere Stadt ist das ein wichtiger Meilenstein.



Abbildung: Ansicht Stadtgarten Friedrichstraße 56/57 mit Apfelbaum



Die Gesamtzahl des Baumbestandes belief sich zum 31.12.2024 auf 1.764 Bäume.



Zusätzlich wurde das Dach einer Garage am Neubauprojekt Friedrichstraße 56 / 57 als Stadtgarten als Kompensation für die versiegelte Fläche angelegt:

Für das Jahr 2023 konnte der Bau von zwei weiteren Fahrradhäusern mit Gründach abgeschlossen werden. Hier werden erstmals auch Lastenfahrräder abgestellt werden können. Ende 2024 wurden 4 Lastenfahrräder zur kostenfreien Ausleihe an Mieter:innen angeschafft. Derzeit ist die Installation eines niedrigschwelligen Vermietungsangebotes der Räder an die Mieter:innen in Arbeit.

#### Umweltprogramm Naturschutz:

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                              | Bis                  | Ergebnis 01/2025                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1 schonende Bewirtschaftung des Bestands - Fällung nur bei Krankheitsbildern / Gefahr<br>Baumbestand: 1.764 Bäume<br>Ziele: 2.000 Bäume                                                                                                                                | bis 2038             | 27 Baumfällungen<br>10 neue Pflanzungen                                       |
| 2 Pflanzung neuer, klimaresilienter Bäume<br>erreichte Ziele insgesamt: 273 neu gepflanzte Laub- und Obstbäume<br>jährlicher Zuwachs: bis zu 50 Bäumen                                                                                                                 | laufend              | Ziel 2024: 30 Bäume<br>28 neue Bäume erreicht<br><br>Ziel 2024 nicht erreicht |
| 3 Maulbeerbaum: Stärkung des Wappenbaums der Stadt Erkner zur Identitätsbildung<br>bisher erreichte Ziele: 9<br>jährlicher Zuwachs: 1                                                                                                                                  | 30 Bäume<br>bis 2030 | 1 in 2024                                                                     |
| 4 Anlegen weiterer Benjeshecken zur Schaffung von Unterschlupfen für Klein- und Kriechtiere<br>erreichte Ziele: 68 Meter<br>Zuwachs 2023: 10 neue Heckenmeter<br>Errichtung eines Laubplatzes                                                                          | 120 m bis 2034       | Ziel 2025<br>10 neue Heckenmeter<br><br>Ziel erreicht                         |
| 5 Anlegen einer Trockenmauer als Habitat in einer Außenanlage<br>Errichtung Trockenmauer Buchhorst                                                                                                                                                                     | 2025                 | Neuanlage 2024:<br>Quartier Kurpark                                           |
| 6 Anlegen von Bienenwiesen                                                                                                                                                                                                                                             | laufend              | Neuaussaat Frühling                                                           |
| 7 Anbringen von Nisthilfen                                                                                                                                                                                                                                             | laufend              | Neuschaffung 2024 von:<br>21 Mauerseglernistkästen<br>10 Fledermausquartiere  |
| <b>Zielerreichung bis 2025:</b><br>Die Ziele Pflanzung 50 neuer (klimaresilienter) Bäume wurde nicht erreicht.<br>Notwendige Abstimmungen hinsichtlich Freiflächen mit der Stadt Erkner erforderlich.<br>Benjeshecken insgesamt 68m. Einhausung Laubplatz 2024 erfolgt |                      |                                                                               |

Die Bereiche Personalentwicklung, Aus- und Weiterbildung, Gleichstellung und Gesundheit stehen unter dem Leitbild der sozialen Nachhaltigkeit. Zufriedene, motivierte und gesunde Beschäftigte der Wohnungsgesellschaft sind die Grundlage für eine erfolgreiche Umweltpolitik. Darin sehen wir auch unsere direkten Anforderungen im Kontext.

Angefangen bei der Ausbildung unserer nächsten Generation legen wir großen Wert auf persönliche Weiterentwicklung und Förderung von Maßnahmen außerhalb des klassischen Berufsschulunterrichts. So haben die Absolvierenden des Ausbildungsjahres 2020 im Jahr 2019 am Energie-Scout-Programm der Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg teilgenommen. Mit dem Projekt „Anlegen einer Trockenmauer“ im Quartier Am Kurpark hat ein Studierender 2023 sich im Rahmen seiner Bachelorthesis wissenschaftlich beschäftigt. Eine Auszubildende hat im Jahr 2024 ihre Ausbildung beendet und konnte übernommen werden. Aufgrund hervorragender Leistungen in der Praxis wurde ihr eine Teilnahme an der „Lerninsel der BBA“ ermöglicht. Dies beinhaltet eine komprimierte Wissensvermittlung zu Megatrends der Wohnungswirtschaft.

So ist das Heranführen an die berufliche Reife, die Vertiefung von Kenntnissen und die Übernahme sozialer und ökologischer Verantwortung erklärtes und gelebtes Ziel unserer Ausbildung. Im Sommer 2023 hat erneut eine Auszubildende ihre Ausbildung in der Wohnungsgesellschaft begonnen.

Für den Bereich der Personalentwicklung ist die Fortbildung ein zentraler Baustein. Die Erhaltung und Erweiterung der Fach-, und Kommunikationskompetenzen dienen ebenso dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit. Besonderes Augenmerk liegt darauf Reiseemissionen zu vermeiden. So nehmen unsere Mitarbeitenden seit geraumer Zeit vorrangig an Webinaren, Onlinetagungen bzw. Inhouseseminaren teil.

Personalentwicklung dient in der Wohnungsgesellschaft auf der persönlichen Weiterentwicklung. Hierzu ist der Bereich Führungskräfteentwicklung im laufenden Jahr gestärkt und das Instrument des Coachings eingeführt worden.

Die Wohnungsgesellschaft ist Mitglied im Unternehmensnetzwerk **„Erfolgsfaktor Familie“**. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf hat einen hohen Stellenwert. So fördern wir junge Mitarbeitende u.a. durch die Übernahme ihres Kitabeitrages oder der Gewährung eines Haushaltstages. Im Jahr 2022 konnte die Gesellschaft beim **Innovationspreis Vereinbarkeit** mit einer Platzierung auf der Shortlist ausgezeichneten Unternehmen punkten.

Im Rahmen der sozialen Nachhaltigkeit hat das betriebliche Gesundheitsmanagement eine wichtige Funktion für die Anforderung Gesundheitsschutz. Langfristiges Ziel ist es, die Führungs- und Sozialkompetenzen und das Gesundheitsbewusstsein sowie die Arbeitsplatzzufriedenheit zu verbessern. Das mittelfristige Ziel der Absenkung der krankheitsbedingten Fehltagelänge konnte im Hauswartbereich erreicht werden. Bei mehr



als 6 Wochen Arbeitsunfähigkeit werden den Mitarbeiterenden Maßnahmen zum betrieblichen Wiedereingliederungsmanagement angeboten.

Gesundheitstage werden regelmäßig durchgeführt. Fortlaufend werden den Mitarbeitenden fortlaufend hausinterne Angebote wie wöchentlich Yoga (neu ab 09/2022), Rückenschule und mobile Massage unterbreitet.

Weiterhin soll ein sicherer Arbeitsplatz in einem langfristig und solide aufgestellten kommunalen Unternehmen mit einer gerechten Entlohnung durch einen Tarifvertrag die Anforderung im Kontext „Sicherheit des Arbeitsplatzes“ abdecken.

Um den Mitarbeitenden eine optimale Work-Live-Balance zu ermöglichen gibt es eine Betriebsvereinbarung zu flexiblen Arbeitszeiten. So wird es Mitarbeitenden beispielsweise ermöglicht, ihre Arbeitszeit auf 4 Tage / Woche zu verteilen. Für Eltern mit Kindern unter 12 stehen zudem zusätzliche Haushaltstage zur Verfügung, an denen die familiären Verpflichtungen erfüllt werden können.

## Umweltprogramm Personalentwicklung:

| Maßnahmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                      | Bis                     | Ergebnis per 01/2025                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Weiterführung unserer Ausbildungsstrategie<br>Neueinstellung 1 Auszubildende 08/2025<br>erfolgter Ausbildungsbeginn 1 weiterer Auszubildender (im 2.LJ)                                                              | laufend                 | 1 Beendigung der Ausbildung 2024 & Übernahme<br><br>Neueinstellung Ausbildungsjahr 2025 erfolgt     |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Weiterbildungsangebote werden fortlaufend unterbreitet,<br>Coaching der Wohnungswirtschaft 2022/2023 erfolgt<br>Inhouse-Schulungen Mietrecht<br>Erhöhung der Anzahl an Ersthelfern im Unternehmen (Inhouse-Lehrgang) | laufend<br><br>jährlich | Inhouse Schulung WoWi ausgeführt 2023<br>2024 nicht erfolgt<br><br>Inhouse Lehrgang Ersthelfer 2025 |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Abschluss Betriebsvereinbarung Flex at Work<br>Haushaltstage für Eltern<br><br>Zusatzurlaub für Mitarbeitende 50+                                                                                                    | laufend                 | erfüllt                                                                                             |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Absenken krankheitsbedingter Fehltage auf weniger als 23 Tage / Jahr<br><br>durch Sensibilisierung der MA für Gesundheitsaspekte, gesunde Ernährung, Umgang mit Stress, Yoga und Rückenschule                        | laufend                 | <b>Verwaltung erfüllt</b><br>(15,2 Tg / 2024)<br><b>Hauswarte erfüllt</b><br>(14,9 Tg./2024)        |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Gesundheitstag<br><br>Massageangebote fortlaufend<br><br>Yoga / Ergänzung Rückenschule                                                                                                                               | laufend                 | 05.03.2024<br><br>fortlaufend<br><br>fortlaufend dienstags                                          |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fortbildung im Bereich Arbeitsschutz                                                                                                                                                                                 | laufend                 | -                                                                                                   |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Angebot Prävention 4.0: Risikoscreening in der Arbeitsmedizin (Ermittlung der Wahrscheinlichkeit an Diabetes zu erkranken oder Feststellung einer etwaigen Adipositas)                                               | 2025                    | -                                                                                                   |
| <b>Zielerreichung bis 2025</b><br>1 Auszubildende konnte ihre Ausbildung erfolgreich beenden und fest angestellt werden. 1 Auszubildende neu eingestellt werden.<br>Wertschätzung für Eltern im Rahmen von Haushaltstagen und ein Höchstmaß an flexibler Arbeit werden erreicht<br>Angebote für gesundheitsfördernden Maßnahmen, Prävention, Gesundheitstag, etc. |                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                                                                                     |

Die Lebenswegbetrachtung hat zum Ziel, dass sich unser Unternehmen noch stärker mit den Prozessen auseinandersetzt, die rund um die Entstehung von neuen Wohnungen aber auch der Modernisierung im Bestand passieren. Dazu zählen beispielsweise der Einsatz von regionalen Handwerksbetrieben, um etwa lange Anfahrtswege und die damit verbundenen Umweltauswirkungen zu vermeiden. Aber auch der Einsatz von Produkten rund um das Thema Bauen muss in diese Betrachtung einfließen.

Trotz steigender Baukosten und auch steigender Zinsen werden wir weiterhin neu bauen. Wir beschäftigen uns mit Klimaauswirkungen bestimmter Baustoffe, wie z.B. der Zusammensetzung von Fassadenputzen (ohne Plastik) und der Beschaffenheit von Dachsteinen (z.B. Climalife Dachsteine zur Reduzierung von Stickoxiden). Weiterhin ist das neue Bauvorhaben in der Gartenstraße in Holzhybridbauweise geplant. Bereits im Planungsprozess werden auf Langlebigkeit der eingesetzten Produkte geachtet.



Gemeinsam mit der Hochschule RWTH Aachen wurde 2021 eine Untersuchung zum Thema Fassadenbegrünung vorgenommen. Hierin wurden verschiedene Systeme bewertet und Möglichkeiten der Anbringung an verschiedenen Fassaden des Wohnungsbestands untersucht.

### Fassadenbegrünung

#### Bodengebundene Begrünung

- + Erfolgt an einer fertigen Außenwand
- + Je nach Klettermodus mit oder ohne **Kletterhilfe**
- + Direkte Verbindung zum gewachsenen **Boden**
- + Die Wasser- und Nährstoffversorgung findet in der Regel über **natürliche Einträge** statt
- + Eine regelmäßige fachgerechte Pflege ist notwendig, jedoch in **geringerem Maße**
- + **100 bis 300 Euro\* pro m<sup>2</sup>** mit Kletterhilfe



#### Wandgebundene Begrünung

- + **Keinen Bodenanschluss** notwendig
- + Sehr gut geeignet für **innerstädtische Bereiche**
- + Sofortige Wirksamkeit und große Gestaltungsspielräume sowie ein **großes Spektrum verwendbarer Pflanzen** aus
- + Versorgung mit Wasser und Nährstoffen erfolgt über eine **automatische Anlage**
- + Der Aufwand für Pflege und Wartung ist von der Art der Gestaltung
- + und dem verwendeten System abhängig (höher als bei bodengebundenen Begrünungen)
- + **400 – 1.000 Euro\* pro m<sup>2</sup>**



\*Die Kosten hängen grundsätzlich stark von der Flächengröße, den baulichen Gegebenheiten, der Bewässerungstechnik und dem gewünschten Begrünungsziel ab.

Page 8

© PEM Motion GmbH 2021



Ansicht BV Friedrichstraße 10-12a mit Begrünung 11/2024

Am Pilotprojekt Friedrichstraße 10-12a wurden im Frühjahr 2024 beide abgebildeten Begrünungssysteme angebracht. Nach Fertigstellung wird eine Auswertungsphase beginnen um im weiteren Verlauf zu bewerten welche Ziele für weitere Fassaden festgelegt werden können.

Im September 2025 wird ein weiteres Projekt für Weiterentwicklung im Bereich Begrünung entstehen, in welchem die Gesellschaft arbeiten wird:

Das Projekt UCR Trialogue zielt darauf ab, durch eine nachhaltige Gestaltung und Bewirtschaftung von Grünflächen einen wesentlichen Beitrag zu Klimaschutz, Biodiversität und zur Abkühlung urbaner Räume zu leisten. Durch Ihre Beteiligung als Pilotprojektspartner können wir gemeinsam herausfinden, wie Ihre Flächen als wertvolle Ressourcen zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Erhöhung der Lebensqualität in Erkner genutzt werden können.

Dabei geht es den Akteuren gemeinsam mit den Eigentümer\*innen der Flächen im Städtischen Raum um:

Nachhaltige Aufwertung Ihrer Grünflächen: Durch die Umgestaltung und nachhaltige Pflege Ihrer Grünflächen tragen Sie aktiv zu einem gesünderen und lebenswerteren Umfeld für Ihre Mieter\*innen, Anwohner\*innen und Bewohner\*innen bei.

Imagegewinn und Vorreiterrolle: Ihre Beteiligung zeigt Ihr Engagement für den Umweltschutz und die nachhaltige Stadtentwicklung. Sie positionieren sich als zukunftsorientierter Partner, der eine Vorreiterrolle in der Klimaanpassung und ökologischen Stadtentwicklung einnimmt.

Wissenschaftliche Begleitung und Expertise: Unsere Projektpartner, darunter renommierte Forschungseinrichtungen wie die Universität Zielona Góra, CBK PAN, begleiten die Maßnahmen mit modernsten wissenschaftlichen Methoden. Sie erhalten detaillierte Analysen und Empfehlungen, die Ihnen helfen, Ihre Flächen langfristig nachhaltig zu bewirtschaften.

Partizipation und Gemeinschaftsförderung: Das Projekt fördert die Einbindung der Bürger\*innen und schafft Möglichkeiten für deren aktive Beteiligung. Dies stärkt das Gemeinschaftsgefühl und die Identifikation der Bewohner\*innen mit ihrem Wohnumfeld.

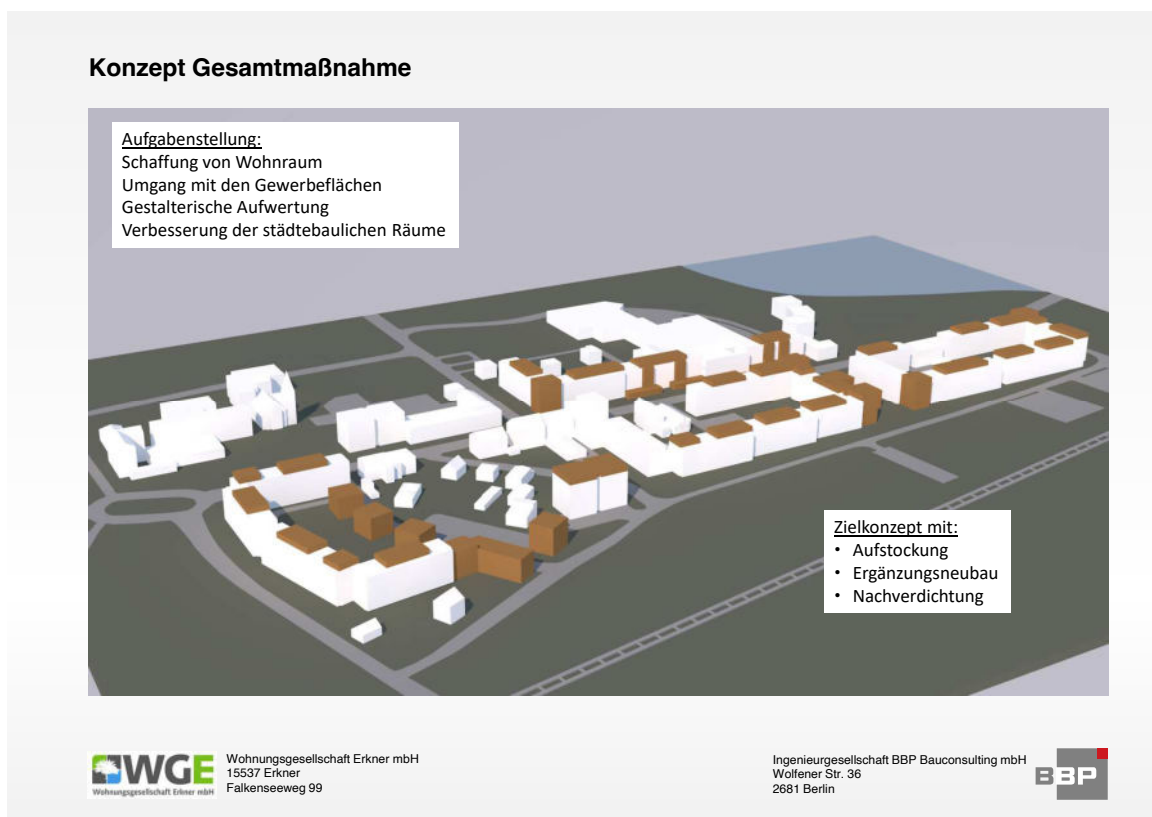
Für die Umsetzung des Projekts stellt die Gesellschaft Grünflächen, ein Budget für Umgestaltungsmaßnahmen der Pilotflächen (bspw. Begrünung, Altholzhecken etc.), vorhandene Gartendienstleistungen und Ansprechpartner zur Verfügung.

## VERSIEGELUNGSARME NACHVERDICHTUNG (DACHGESCHOSSAUFSTOCKUNG / ANBAUTEN)

Im Jahr 2019 konnte eine Studie in Auftrag gegeben werden, welche eine Nachverdichtung im Bereich Erkner Mitte untersucht hat.

Die Aufgabenstellung lautete: Schaffung von Wohnraum unter dem Aspekt geringer Neuversiegelung, teilweise Gewerbeanbauten, gestalterische Aufwertung der Wohnhäuser und somit eine Verbesserung der städtebaulichen Räume.

In der Studie gibt es Überlegungen zur Begrünung von Fassaden sowie einer Dachberünung von Gewerbeanbauten zur Verbesserung des Stadtklimas. Das Konzept beinhaltet ebenso energetische Fassadensanierungen, die Bestandteil der Maßnahmen zur Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes werden.



Durch die vollständige Umsetzung der in der Studie vorgeschlagenen Anbauten, Aufstockungen und Neubauten können insgesamt rund 200 Wohnungen bzw. 15.150 qm zusätzliche Wohnflächen geschaffen werden:

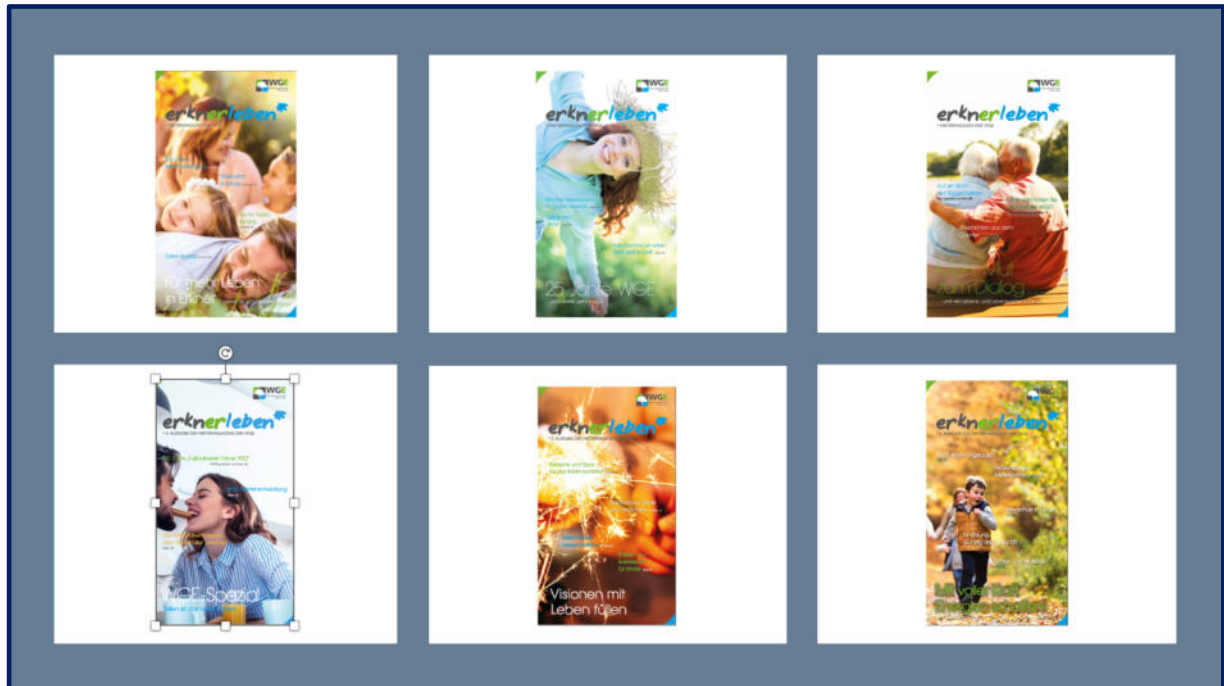
- 5.350 qm Wohnfläche durch Aufstockung
- 4.680 qm Wohnfläche durch Ergänzungsbauten
- 5.030 qm Wohnfläche durch Nachverdichtung

Im Jahr 2024 wurde der erste Bauabschnitt Friedrichstraße 10-12a fertiggestellt. Im Anschluss erfolgt eine Evaluation in den Gremien der Gesellschaft.



## KOMMUNIKATION MIT INTERESSIERTEN KREISEN

Die Wohnungsgesellschaft Erkner informiert in einem jährlichen Mietermagazin über umweltrelevante Themen wie Energie und Ressourcenschutz. Darüber hinaus gibt es Empfehlungen für gesunde und regionale Ernährung sowie regionale Freizeitangebote.



Weitere Informationen finden interessierte Kreise auf der Webseite der Gesellschaft [www.wg-erkner.de](http://www.wg-erkner.de)

HOME
WOHNEN
SERVICE
DIE WGE
ENGAGEMENT
KONTAKT

### Aktuelles bei der WGE

**Für Respekt, Toleranz und Demokratie**

Als stadteigene Gesellschaft sind wir zu politischer Neutralität verpflichtet. Neutral sein heißt...

15. Februar 2024

**Die Wichtel sind los**

Wir laden alle WGE-Mieter:innen zu unserer Weihnachtsparade am 15. Dezember 2023 ein! Von 16 bis 20 ...

5. Dezember 2023

**Neue Hausärztin in Erkner!**

Die Nachfolge der hausärztlichen Praxis von Dr. König ist geregelt! Bereits seit Januar 2023 prakt...

30. März 2023

**Azubi gesucht!**

Wir suchen einen motivierten Azubi (w/m/d), der unser Team ab 01.09.2023 verstärkt! Alle Infos unte...

27. März 2023

**Frühlingsfest für Senioren**

Am 18. März 2023 lädt der Seniorenbeirat Erkner alle junggebliebenen „älteren Semester“ zum Fr...

13. März 2023



## TERMIN FÜR DIE NÄCHSTE UMWELTERKLÄRUNG

---

Diese Umwelterklärung 2025 wurde von der Wohnungsgesellschaft Erkner unter Berücksichtigung der geänderten Anhänge von EMAS verabschiedet und dem Umweltgutachter, Herrn Dr. Wolfgang Kleesiek, zur Prüfung vorgelegt. Die nächste Umwelterklärung wird im März 2026 veröffentlicht.

Erkner, 28.05.2025

Susanne Branding  
Geschäftsführerin  
Wohnungsgesellschaft Erkner mbH  
Flakenseeweg 99, 15537 Erkner  
Telefon 03362-7949-0  
[www.wg-erkner.de](http://www.wg-erkner.de)

## GÜLTIGKEITSERKLÄRUNG

---

Der unterzeichnende EMAS Umweltgutachter Dr.-Ing. Wolfgang Kleesiek (DE-V-0211) insgesamt zugelassen den Bereich NACE Codes 68.2 des Unternehmens bestätigt begutachtet zu haben, dass die Wohnungsgesellschaft Erkner mbH, wie in der vorliegenden Umwelterklärung angegeben, alle Anforderungen der Verordnung (EG) Nr.1221/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009, unter Berücksichtigung der Verordnung (EG) 2017/1505 vom 28. August 2017 und der Verordnung (EG) 2018/2026 vom 19. Dezember 2018 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS) erfüllt. Mit der Unterzeichnung dieser Erklärung wird bestätigt, dass: die Begutachtung und Validierung in voller Übereinstimmung mit den Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 2009, der Verordnung (EG) 2017/1505 vom 28. August 2017 und der Verordnung (EG) 2018/2026 vom 19. Dezember 2018 durchgeführt wurde, das Ergebnis der Begutachtung und Validierung bestätigt dass keine Belege für die Nichteinhaltung der geltenden Umweltvorschriften vorliegen, die Daten und Angaben der Umwelterklärung Wohnungsgesellschaft Erkner mbH ein verlässliches, glaubhaftes und wahrheitsgetreues Bild sämtlicher Tätigkeiten der Wohnungsgesellschaft Erkner innerhalb des in der Umwelterklärung angegebenen Bereichs geben. Diese Erklärung kann nicht mit einer EMAS- Registrierung gleichgesetzt werden. Die EMAS-Registrierung kann nur durch eine zuständige Stelle gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 erfolgen. Diese Erklärung darf nicht als eigenständige Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit verwendet werden.

Berlin, den 28.05.2025

Dr.-Ing Wolfgang Kleesiek  
Umweltgutachter DE-V-0211  
Götzstrasse 27, 12099 Berlin