

Nachhaltigkeitsbericht 2025

(Stichtag 01.07.2026)

Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG



1. Unsere Genossenschaft

Die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG ist ein bedeutender wohnungswirtschaftlicher Akteur in Eisenhüttenstadt und der Region. Sie bewirtschaftet 4.760 Wohnungen in Eisenhüttenstadt, Neuzelle, Frankfurt (Oder) und Brieskow-Finkenheerd. Mit 4.845 Mitgliedern und 58 Mitarbeitenden steht sie für stabile Strukturen, langfristige Sicherheit und nachhaltige Wohnraumversorgung.

Nachhaltigkeit ist ein tragendes Element des genossenschaftlichen Handelns. Die Genossenschaft verbindet wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung und ökologischer Entwicklung.

2. Strategie

Um die Herausforderungen eines nachhaltigen Wirtschaftens zu meistern, haben wir strategische Maßnahmen analysiert.

3. Unser Leitbild

Unser Leitbild WOHNEN.LEBEN.KULTUR beschreibt unser Selbstverständnis als Genossenschaft. Wir haben Leitlinien festgelegt, an denen wir unser Handeln ausrichten und die uns sowie unseren Geschäftspartnern, Mitgliedern, Mietern und Mitarbeitenden als Handlungsmaßstab dienen.

- Wir schaffen und bewirtschaften bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder. – Wir arbeiten nachhaltig im Sinne der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft, der Gesellschaft und unserer Lebensgrundlagen.
- Wir schätzen und pflegen langfristige, regionale Verbindungen mit Geschäftspartnern und der öffentlichen Hand.
- Wir arbeiten gemeinschaftsorientiert und sind Impulsgeber für Wohnen, Netzwerk, Kultur und Leben in der Stadt.
- Wir sind ein attraktiver und moderner Arbeitgeber. Wir leben die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

4. Ökologische Nachhaltigkeit

(Hinweis: Die detaillierten Kennzahlen werden jährlich von der Genossenschaft ergänzt.)

4.1 Energetische Sanierung & Energieeffizienz

Die Genossenschaft investiert in die energetische Verbesserung ihres Bestandes:

- Umsetzung von hydraulischen Abgleichen,
- Einbau energieeffizienter Klimaanlage,
- Optimierung technischer Anlagen zur Verbrauchsreduzierung und
- Testprojekte zur Digitalisierung der Gebäudetechnik.

Diese Maßnahmen unterstützen die langfristigen CO₂-Einsparungsziele und steigern die Wohnqualität.

4.2 Ausbau erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien wurde weiter ausgebaut:

- Errichtung und Nutzung von Photovoltaikanlagen auf dem Betriebsdienstgebäude und
- Bereitstellung von 8 Wallboxen für Elektromobilität auf dem Mitarbeiterparkplatz.

Die Genossenschaft leistet damit ihren Beitrag zur Energiewende.

4.3 Umweltmanagement & Klimaschutz

Die strukturierte Herangehensweise bildet ein verlässliches Fundament für die folgenden Klimaschutzmaßnahmen:

- fortlaufende Aktualisierung der CO₂-Bilanz,
- stetige Überprüfung der Energieeffizienzklassen für Gebäude,
- Weiterentwicklung des Umweltmanagements,
- Identifikation umweltschonender Materialien im Sanierungsprozess und
- Identifikation umweltschonender Maßnahmen im Arbeitsalltag

5. Soziale Nachhaltigkeit

5.1 Bezahlbarer Wohnraum

Als Genossenschaft steht bezahlbares Wohnen im Mittelpunkt. Stabile Nutzungsentgelte, langfristige Wohnsicherheit und soziale Verantwortung prägen die täglichen Entscheidungen.

5.2 Engagement für Mitglieder

Für die Genossenschaft stand und steht die Verbesserung der Zusammenarbeit mit den Vertretern und Mitgliedern im Vordergrund. Mit folgenden Zielen wurde das Engagement für Mitglieder verbessert:

- regelmäßige Treffen mit Vertretern, Mitgliedern und Mietern in den Wohngebieten,
- persönliche Betreuung durch unsere Mitarbeiter,
- Förderung eines nachbarschaftlichen Miteinanders,
- Unterstützung älterer und sozial benachteiligter Mitglieder sowie
- analoge und digitale Informationen für Vertreter, Mitglieder und Mieter.

5.3 Mitarbeitende/Auszubildende

Mit 58 Beschäftigten (davon 5 Auszubildende) ist die Genossenschaft ein attraktiver und vielseitiger Arbeitgeber. Wir wirtschaften nachhaltig, handeln verantwortungsbewusst und sind langfristig ausgerichtet. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Betriebsrat ist vertrauensvoll und zielorientiert.

Unsere Mitarbeiter genießen zahlreiche Vorteile:

- flexible Arbeitszeit durch Gleitzeit und mobiles Arbeiten,
- Würdigung persönlicher Ereignisse,
- zusätzliche Sozialleistungen (z. B. Gesundheitsförderung, Unterstützung Ehrenamt, Dienstradleasing),
- Teamevents und Weiterbildungsangebote sowie
- Digitalisierung interner Arbeitsprozesse.

6. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit

6.1 Wirtschaftliche Stabilität

Auch für uns als Genossenschaft ist eine moderate und sozialverträgliche Mietsteigerung zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit unerlässlich. Unsere durchschnittliche Miete liegt bei 5,70 €/m² Wohnfläche und damit unter den Bestandsmieten von durchschnittlich 6,00 €/m² Wohnfläche im Land Brandenburg (Angabe aus BBU-Marktmonitor 2025 – Verbandskonferenz vom 12.03.2026).

Die finanzielle und ergebnisorientierte Steuerung der Genossenschaft bildet eine wesentliche Grundlage für nachhaltiges Handeln. Im Rahmen der mittelfristigen Finanz- und Ergebnisplanung werden sowohl Investitionen in den Gebäudebestand als auch Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und mögliche strategische Maßnahmen zum Rückbau vorausschauend berücksichtigt. Ziel ist es, den Bestand langfristig an die demografische Entwicklung anzupassen, weiterhin nachhaltig zu modernisieren, Leerstände zu reduzieren und die Bewirtschaftungskosten zu stabilisieren.

Dabei steht die Sicherung einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung im Einklang mit ökologischen und sozialen Zielsetzungen im Fokus. Risiken, insbesondere aussteigenden Bau- und Energiekosten sowie demografischen Veränderungen, werden frühzeitig analysiert und in die Planung einbezogen. Durch eine verantwortungsvolle Mittelverwendung und eine kontinuierliche Überprüfung der Wirtschaftlichkeit stellt die Genossenschaft sicher, dass langfristig sowohl die finanzielle Stabilität als auch die nachhaltige Weiterentwicklung des Unternehmens gewährleistet sind.

6.2 Zukunftsorientierte Maßnahmen

Ökologische Maßnahmen:

- Ausbau erneuerbarer Energien
Installation von Photovoltaikanlagen und Erweiterung des bestehenden Fernwärmenetzes
- Umstellung auf nachhaltige Energieversorgung
Bezug von Ökostrom, Nutzung eigenerzeugter PV-Energie
- Förderung der Biodiversität
naturnahe Außenflächen, klimaresiliente Pflanzenkonzepte
- Ressourcenschonendes Bauen
Einsatz nachhaltiger, zertifizierter Baustoffe; zirkuläres Bauen; Rückbaukonzepte
- Reduktion von Abfall und Emissionen
digitale Prozesse zur CO₂-Reduktion (Papierersatz), emissionsarme Fuhrparkoptionen
- Förderung der E-Mobilität
Mitarbeitern stehen E-Bikes zur Verfügung
- Unterstützung der Stadtwerke Eisenhüttenstadt bei der Transformationsplanung mit dem Ziel einer CO₂-neutralen Fernwärmeversorgung bis 2045

Soziale Maßnahmen:

- Förderung bezahlbaren Wohnraums
Entwicklung sozialverträglicher Mietmodelle und Modernisierungsprogramme
- Programme für barrierearmes Wohnen
Schaffung von senioren- und behindertengerechten Wohnangeboten
- Nachbarschaftsfördernde Projekte
Vertretertreffen, Balkontheater, soziale Betreuung
- Stärkung der kommunalen Zusammenarbeit
enge Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen und der Stadt Eisenhüttenstadt, Mitwirkung am Stadtumbaukonzept
- intensiver Austausch mit Gremien und Beiräten
- Unterstützung sozialer, kultureller und sportlicher Initiativen und Vereine
Sponsoring, Bildungsprojekte, Präventionsprogramme

Ökonomische und organisatorische Maßnahmen:

- Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie
kontinuierliche Fortschreibung durch die AG Nachhaltigkeitsbericht
- Digitalisierung von Betriebsprozessen
Einführung digitaler Kundenportale, Einführung digitales Unternehmenshandbuch, papierlose Akten
- Optimierung der Energie- und Betriebskosten
Effizientere Bewirtschaftung, Monitoring-Systeme für Verbrauchsdaten
- Innovationsförderung
Test neuer Technologien wie Smart Metering oder Energiemonitoring

- Risikomanagement mit Nachhaltigkeitsbezug
Analyse klimabezogener Risiken (z. B. Starkregen, Hitze), Entwicklung von Anpassungsstrategien
- Nachhaltige Beschaffung
Vergabekriterien, Lieferantenprüfung, bevorzugt regionale und nachhaltige Produkte

Maßnahmen der Unternehmensführung:

- Aufbau eines strukturierten Nachhaltigkeits-Controllings
Regelmäßige Berichte, klare Verantwortlichkeiten, interne Steuerungskennzahlen
- Schulungs- und Trainingsprogramme für Mitarbeitende
Sensibilisierung für Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und digitale Prozesse
- Transparente Kommunikation
Veröffentlichung von Fortschritten, Dialogformate für Mieter, Stakeholder-Dialoge
- Compliance- und Ethikrichtlinien mit Nachhaltigkeitsbezug
Maßnahmen gegen Korruption, faire Vergabeprozesse, Gleichbehandlung

7. Erfolge 2025

Das Jahr 2025 war geprägt von zahlreichen Fortschritten – insbesondere im Bereich Digitalisierung und Kooperation mit Genossenschaften, der Stadt Eisenhüttenstadt, dem Landkreis Oder-Spree und ansässigen Unternehmen.

Diese Maßnahmen entlasten Mitarbeitende, beschleunigen Abläufe und erhöhen die Servicequalität für unsere Mitglieder und Mieter.

8. Ausblick 2026

Bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum bereitzustellen, energieeffiziente Konzepte umzusetzen und die regionale Wirtschaft zu stärken – mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie bekennen wir uns zu unserer Verantwortung für die Umwelt und die Gesellschaft.

Die Nachhaltigkeitsstrategie befindet sich in einem laufenden Weiterentwicklungsprozess. Auf Basis der bisherigen Erfahrungen werden Maßnahmen regelmäßig analysiert, angepasst und erweitert, um eine nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft langfristig sicherzustellen.

Um die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes zu verbessern, werden schwer vermietbare Wohnungen gezielt modernisiert. Dazu gehören unter anderem Grundrissanpassungen, barrierearme Ausstattungsmerkmale sowie die Erneuerung von Küchen, Bädern und Oberflächen. Durch diese Maßnahmen wird die Wohnqualität deutlich erhöht, wodurch Leerstände reduziert und die Attraktivität der Wohnungen

am Markt gesteigert werden. Gleichzeitig leisten die Sanierungen einen Beitrag zur Ressourceneffizienz und unterstützen die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie.

Interne Arbeitsabläufe werden weiter optimiert und zusätzliche Digitalisierungsschritte umgesetzt, um Effizienz und Transparenz zu erhöhen.

Die soziale Verantwortung wird strategisch ausgebaut, indem bestehende Projekte gestärkt, neue Partnerschaften etabliert und Kooperationen gezielt an den Handlungsfeldern unserer Nachhaltigkeitsstrategie ausgerichtet werden. Die nachbarschaftlichen Strukturen sollen gezielt gefördert und die Zusammenarbeit mit kommunalen Akteuren weiter intensiviert werden.

Stanley Fuls
Vorstandsvorsitzender

Sabrina Franz-Zirwer
Vorstandsmitglied