

# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2024

# leben

# stadt

# wohnen

ökonomisch  
ökologisch  
und sozial



SWG Stadt- und Wohnbau GmbH  
**SCHWEINFURT**  
leben stadt wohnen



## NACHHALTIGKEITSBERICHT 2024

- 4 Vorwort der Geschäftsführung
- 6 SWG/SWSG in Zahlen

8 Allgemeines

9 Allgemeine Angaben  
ESRS 2

46 Umwelt

47 Klimawandel  
ESRS E1

68 Ressourcennutzung und  
Kreislaufwirtschaft  
ESRS E5

76 Soziales

77 Eigene Belegschaft  
ESRS S1

98 Vermerk des unabhängigen  
Wirtschaftsprüfers

103 Impressum

# Wort wort



DES GESCHÄFTSFÜHRERS

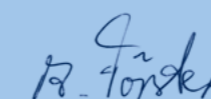
**Sehr geehrte Damen und Herren,**

im Jahr 2025 legen die SWG/SWSG erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht vor.

Mit diesem Bericht möchten wir transparent und offen aufzeigen, wie wir diese Verantwortung wahrnehmen und welche Maßnahmen wir ergreifen, um unserem ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Einfluss gerecht zu werden. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde in Anlehnung an die europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) erstellt – und zwar auf freiwilliger Basis. Er stellt nicht nur eine Bestandsaufnahme unserer aktuellen Situation dar, sondern auch einen Fahrplan, der uns in den kommenden Jahren begleiten wird.

Wir haben konkrete Ziele formuliert, die uns als Unternehmen in die Lage versetzen sollen, einen langfristigen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft zu leisten. Unser Ziel ist es, durch nachhaltiges Handeln auch zukünftig ein erfolgreiches und verantwortungsbewusstes Unternehmen zu bleiben.

Ich lade Sie ein, sich mit diesem Bericht vertraut zu machen, und danke Ihnen für Ihr Interesse an unserem Weg zu mehr Nachhaltigkeit.



Alexander Förster  
Geschäftsführer

# SWG SWSG

IN ZAHLEN



**~5.000**

EIGENE WOHNUNGEN IM BESTAND

STADT SCHWEINFURT

**100**

PROZENTIGE GESELLSCHAFTERIN  
DER SWG

**83**

GEWERBEEINHEITEN  
IM BESTAND

SWSG IST

**100**

PROZENTIGE TOCHTER

**1949**

GRÜNDUNG

**189**

MIO. EUR ANLAGEVERMÖGEN  
2024 SWG

## ESRS 2 – ALLGEMEINE ANGABEN

# Allgemeines



### Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde in Anlehnung an die Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) erstellt und umfasst das Berichtsjahr 2024 sowie Daten aus 2023 und 2022, da zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht alle Werte für das Jahr 2024 vorlagen. Er wurde auf konsolidierter Basis für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (HRB 0016) sowie deren 100-prozentige Tochtergesellschaft, die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt (HRB 4732), erstellt.

Während die Lageberichte, Bilanzen sowie die Gewinn- und Verlustrechnungen der beiden Gesellschaften getrennt erstellt werden, erfolgt die Nachhaltigkeitsberichterstattung zusammengefasst. Denn durch die konsolidierte Berichterstattung können die Nachhaltigkeitsdaten und -maßnahmen beider Gesellschaften gebündelt und einheitlich dargestellt werden. Damit gewährleisten wir eine transparente und umfassende Abbildung der Nachhaltigkeitsleistungen des gesamten Unternehmens.

Der Bericht erfolgt auf freiwilliger Basis, im Vorgriff auf die im Jahre 2025 greifende Berichtspflicht des Unternehmens bei Umsetzung der EU-Richtlinie EU 2022/2024. Das Unternehmen ist allerdings durch die Änderung der Bayerischen Gemeindeordnung im Dezember 2024 unabhängig von der Umsetzung der Richtlinie in den Folgejahren nicht berichtspflichtig. Wir haben uns als Unternehmen dennoch entschieden, diesen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen und zu veröffentlichen. Nachhaltiges Handeln gehört zu den Grundpfeilern unseres Unternehmens, über die wir gerne berichten. Wir weisen darauf hin, dass bisher kein gesonderter Konzernabschluss der beiden Gesellschaften nach HGB erstellt wurde.

### Berichtsumfang und Methodik

Zur Identifizierung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs) wurden sowohl die vorgelagerte als auch die nachgelagerte Wertschöpfungskette betrachtet. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette umfasst dabei alle Prozesse bis zur Gewinnung der Rohstoffe. Die Berichterstattung konzentriert sich ausschließlich auf die eigene Wertschöpfungskette, da gesicherte Angaben zur vor- oder nachgelagerten Wertschöpfungskette aufgrund fehlender Datenbasis derzeit nicht möglich sind.

### Berichterstattung nach ESRS

Im Rahmen der an die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) angelehnten Berichterstattung nutzen wir die vorgesehenen Übergangsregelungen. Daher wird aktuell auf die Berichterstattung zu den Nachhaltigkeitsthemen gemäß den Standards ESRS E4 Biodiversität und Ökosysteme, S2 Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette, S3 Betroffene Gemeinschaften und S4 Kunden und Verbraucher verzichtet. Wir haben uns jedoch entschieden, gemäß dem Standard S1 „Eigene Belegschaft“ zu berichten.

Da das Kerngeschäft der SWG/SWSG auf Dienstleistungen basiert, die ohne unsere Mitarbeiter nicht möglich wären, war es uns ein besonderes Anliegen, bereits im ersten Jahr in Auszügen über diesen Standard zu berichten. Damit möchten wir die zentrale Rolle unserer Belegschaft für den Unternehmenserfolg unterstreichen.

### EU-Taxonomie-Verordnung

Die SWG/SWSG ist derzeit nicht von den Bestimmungen der EU-Taxonomie-Verordnung betroffen. Aktuell erfolgt keine Quantifizierung von Investitionen und Finanzmitteln auf Basis dieser Verordnung.

### Basisjahr 1990

Die erzielten CO<sub>2</sub>-Reduktionswerte werden auf Grundlage des Jahres 1990 berichtet, in Übereinstimmung mit den von der Bundesregierung definierten Reduktionszielen für den Gebäudesektor im Klimaschutzgesetz. Dieses Vorgehen entspricht jedoch nicht den Anforderungen der ESRS. Die Abweichung erfolgt, um die Datenkonformität des Klimapfads beibehalten zu können.

### Hinweise zur Sprache

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

### Begriffserklärung

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt → **SWG**

Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt → **SWSG**

Da die Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt ist, bezeichnen wir unsere Unternehmen in diesem Bericht zusammenfassend als SWG/SWSG.

## Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

### Zusammensetzung von Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Betriebsrat

Für die Geschäftsleitung der SWG und der SWSG ist jeweils ein Geschäftsführer bestimmt. Derzeit wird diese Funktion in Personalunion vom Geschäftsführer der SWG wahrgenommen. Dem Aufsichtsrat der SWG gehören acht externe, unabhängige, nicht geschäftsführende Mitglieder an. Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von der Gesellschafterin bestimmt. Für die SWSG ist kein Aufsichtsrat bestellt.

### Diversität im Aufsichtsrat

Weiblich	Männlich	Gesamt
1	7	8
12,50 %	87,50 %	100 %

Die Vertretung der Beschäftigten der SWG/SWSG obliegt dem Gesamtbetriebsrat. In Übereinstimmung mit der Unternehmensgröße besteht dieser aus acht Mitgliedern. Darüber hinaus gibt es eine eigene Vertretung für schwerbehinderte Beschäftigte sowie eine Jugend- und Auszubildendenvertretung.

## Zuständigkeiten und interne Prozesse für die Steuerung von Nachhaltigkeit

### Aufgaben und Zuständigkeiten der Geschäftsführung

Der Geschäftsführer ist für die Leitung der beiden Gesellschaften zuständig. Er trägt insbesondere die Verantwortung dafür, dass eine Unternehmensstrategie entwickelt und umgesetzt wird, die die langfristigen Ziele sowie die Nachhaltigkeitsanforderungen berücksichtigt. Zudem überwacht er das operative Geschäft und sorgt so für einen reibungslosen Ablauf der geschäftlichen Tätigkeiten. Die Kontrolle der Auswirkungen, Risiken und Chancen, auch in Bezug auf Nachhaltigkeit, obliegt der Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung überwachen die Geschäftsführung und gewährleisten, dass die Unternehmensziele und die Interessen der Gesellschafterin gewahrt werden. Das Erkennen und Bewältigen von Nachhaltigkeitsauswirkungen, Risiken und Chancen sind integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und werden in projekt- oder bereichsbezogenen Entscheidungsprozessen berücksichtigt. Das Aufsichtsgremium wird regelmäßig über aktuelle Entwicklungen und den Fortschritt relevanter Projekte informiert. Die Berichterstattung umfasst dabei sowohl Chancen als auch Risiken.



### Verantwortung der Unternehmensleitung bei der Steuerung, Kontrolle und Überwachung von Risiken und Chancen

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die Leitung des Unternehmens, einschließlich der Implementierung und Überwachung interner Verfahren. Ein zentrales Element dieses Verantwortungsbereichs ist das Risikomanagement.

Zur Sicherstellung eines effektiven Risikomanagements hat die Geschäftsführung ein entsprechendes System implementiert, das darauf abzielt, Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und angemessen zu steuern. Ein Risikobeauftragter sowie Risikoverantwortliche wurden bestimmt. Das Risikokomitee tagt einmal jährlich, um die Funktionsfähigkeit und Qualität des Risikomanagementsystems zu prüfen und zu überwachen. Die Ergebnisse der Komitee-Sitzungen werden an die Geschäftsführung berichtet.

Neben der jährlichen Bewertung und Überprüfung durch das Risikokomitee erfolgt im Rahmen der Regelkommunikation der Geschäftsführung und der Bereichsleitungen eine kontinuierliche Beurteilung von Risiken, Auswirkungen und Chancen. Diese fortlaufende Analyse ermöglicht es dem Unternehmen, gegebenenfalls Anpassungen an den Zielen und Handlungsweisen vorzunehmen. So stellt die Geschäftsführung sicher, dass die Unternehmensstrategie immer den jeweils aktuellen Rahmenbedingungen und Anforderungen entspricht. Darüber hinausgehende Regelungen, wie zum Beispiel Ad-hoc-Analysen, sind in der Risikomanagement-Richtlinie definiert.

Im Zuge der Einführung des Risikomanagements wurden klare Verantwortlichkeiten festgelegt. Die Bereichsleitung „Berichte, Finanzen und Controlling“ fungiert als Risikobeauftragte, während sich das Risikokomitee aus der zweiten Führungsebene zusammensetzt. Die Verantwortlichkeiten sind ebenfalls in der Risikomanagement-Richtlinie festgelegt. Die Aufsicht wird durch die Geschäftsführung sowohl im Rahmen eines jährlichen Reportings als auch anlassbezogen wahrgenommen.

Die Berichtspflichten ergeben sich aus der Risikomanagement-Richtlinie. Diese legen Berichtspflichten der Risikoverantwortlichen an den Risikobeauftragten sowie die Berichte an die Geschäftsführung fest. Der Aufsichtsrat wird anlassbezogen über alle wesentlichen Risiken mit ihrem aktuellen Stand der Frühwarnindikatoren sowie zugehörige Steuerungsvorschläge mit Kostenangaben informiert. Dabei werden die einzelnen Risiken auf ein Gesamtrisikopotenzial aggregiert und Lösungsvorschläge unterbreitet.

Jeder Risikoverantwortliche hat die Verantwortung, über das Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen der Regelkommunikation der Geschäftsführung zu berichten. Unterstützt wird dieses Verfahren durch gezielte Abfragen des Risikobeauftragten. Darüber hinaus wird als Teil der Corporate Governance jährlich eine interne Revision mit aus dem Risikomanagement abgeleiteten Schwerpunkten durchgeführt.

Das Festlegen der Ziele und die Fortschrittskontrolle der Zielerreichung erfolgen kontinuierlich im Rahmen der Risikokomitee-Sitzungen sowie durch Berichterstattung und Abfragen innerhalb der Regelkommunikation mit der Geschäftsführung.





### Zugang der Geschäftsführung, Führungsebenen und des Aufsichtsrates zu Fachwissen über Nachhaltigkeitsaspekte

Die Geschäftsführung sowie die Führungsebenen werden intern durch die Nachhaltigkeitsbeauftragte fachlich unterstützt, insbesondere in Bereichen, in denen spezifisches Nachhaltigkeitswissen erforderlich ist. Darüber hinaus nutzen wir die externe Unterstützung der Cubemos GmbH, sowohl in der Beratung als auch zur Optimierung unserer Nachhaltigkeitsprozesse durch den Einsatz ihrer Software.

Die Nachhaltigkeits-Due-Diligence und die daraus resultierende Doppelte Wesentlichkeitsanalyse, einschließlich der Ermittlung der relevanten IROs, sowie die Einhaltung der gebotenen Sorgfalt, wurde extern durch die Cubemos GmbH unterstützt. Die operative Umsetzung erfolgt durch die Bereichsleitungen, die dabei von der Nachhaltigkeitsbeauftragten unterstützt werden.

### Mechanismus zur Leistungsüberwachung

Die Geschäftsführung trägt die Verantwortung für die strategische Ausrichtung des Unternehmens, einschließlich der Berücksichtigung politischer, wirtschaftlicher und ökologischer Trends. Sie sorgt dafür, dass alle Aspekte sowie Risiken und Chancen in die Unternehmensstrategie integriert werden.

Der Aufsichtsrat übernimmt als Kontrollorgan die Überwachung der Geschäftsführung. Zu seinen Aufgaben gehört die Prüfung des Jahresabschlusses, des Lageberichts sowie die Überwachung der Einhaltung der Unternehmensziele und -strategien, auch in Bezug auf Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsrisiken. Zudem genehmigt er Vorschläge zur Verwendung des Jahresergebnisses.

Die Unternehmensführung, bestehend aus der zweiten Führungsebene, setzt die strategischen Zielvorgaben der Geschäftsführung um und leitet das operative Geschäft. Die Überwachung der Leistungen, die auch die Nachhaltigkeit beinhaltet, erfolgt im Rahmen regelmäßiger wöchentlicher Jours Fixes zwischen der ersten und zweiten Führungsebene, in denen Fortschritte, Risiken und Chancen besprochen und an den Geschäftsführer berichtet werden.

## Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

### Nachhaltigkeitsberichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat

Die Befassung der Geschäftsführung mit dem Nachhaltigkeitsbericht erfolgt vor der Weitergabe des Berichts an den Prüfer des Nachhaltigkeitsberichts. Dies findet im Rahmen der Prüfungsvorbereitung zum Ende des Berichtsjahres statt.

Nach Abschluss der Prüfung durch den Prüfer des Nachhaltigkeitsberichts werden die Geschäftsleitung über das Ergebnis der Prüfung und der Aufsichtsrat über den Inhalt der Nachhaltigkeitsberichterstattung informiert. Diese Information erfolgt im Rahmen der jährlichen Erörterung des Jahresabschlusses und ist für das erste Quartal des Folgejahres terminiert. Die im Bericht enthaltenen Informationen aller wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen stehen den Gremien vollumfänglich zur Verfügung.

### Risiko-Reporting für die Geschäftsführung

Im Rahmen des jährlichen Risiko-Reportings berichten die Risikoverantwortlichen an den Risikobeauftragten. Dabei werden systematisch die relevanten Auswirkungen, Risiken und Chancen berücksichtigt. Weitere Informationen erhält der Geschäftsführer im Rahmen des jährlichen Risikomanagement-Reportings, das um das Reporting der Nachhaltigkeitsthemen ergänzt wird.

## Risikomanagement und interne Kontrollen

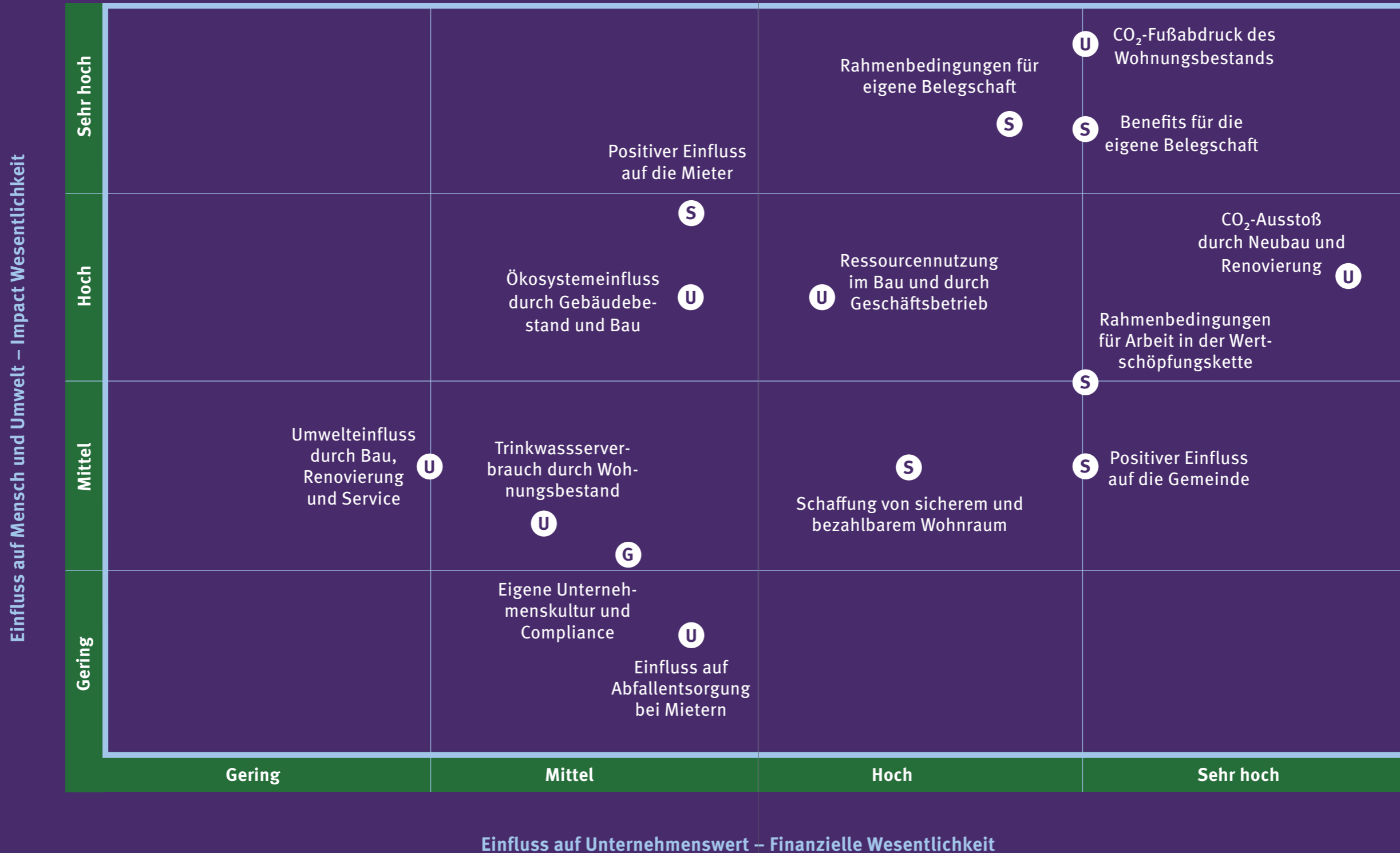
### Bewertung und Priorisierung von Nachhaltigkeitsrisiken

Die Basis der ESG-Risiko-Bewertung ist die im Februar 2024 durchgeführte Nachhaltigkeits-Due-Diligence sowie die erstellte Doppelte Wesentlichkeitsanalyse, bei der Auswirkungen, Risiken und Chancen in allen für die SWG/SWSG wesentlichen Nachhaltigkeitsfeldern ermittelt wurden. Aus dieser Matrix ergibt sich die Priorisierung der Risiken.



# Doppelte Wesentlichkeitsanalyse

Unter Nutzung der Übergangsregelung wird über E1, E5 und S1 berichtet



- U** = Umwelt
- S** = Soziales
- G** = Governance





### CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Wohnungsbestandes

**Hoher Impact**

Die Versorgung der Wohnungen mit Heizenergie im eigenen Bestand führt zu den größten Emissionen im Unternehmen. Die Reduzierung dieser Emissionen erfolgt sukzessive gemäß Klimapfad, wobei finanzielle Handlungsspielräume berücksichtigt werden.

**Risiko**

Das Reduktionspotenzial ist aufgrund hoher Baukosten und einer zunehmend sich verschlechternden Förderkulisse gering.

**Chancen**

Durch eine innovative Herangehensweise an den Bau und Technologieoffenheit können neue Wege zur Emissionsreduktion gefunden werden.

### Ressourcen und Kreislaufwirtschaft

**Hoher Impact**

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung erfordern einen hohen Einsatz an nicht erneuerbaren Ressourcen.

**Risiko**

Die Baukultur bietet derzeit wenig marktgängige Lösungen im Sinne der Kreislaufwirtschaft und Wiederverwertbarkeit von Baumaterialien. Die Umsetzung der Kreislaufwirtschaft wird zusätzlich durch bestehende Vorschriften wie die DIN-Normen erschwert. Diese setzt der Reduzierung des eingesetzten Materials Grenzen.

**Chancen**

Die Baubranche entwickelt zunehmend Materialien mit Recyclinganteil, wie beispielsweise Recyclingbeton.

### Eigene Belegschaft

**Hoher Impact**

Die Mitarbeiter sind das Herzstück des Unternehmens und unverzichtbar für dessen Bestehen.

**Risiko**

Der Generationswechsel, Fachkräftemangel und steigende Fluktuation können zu Wissensverlust und Dienstleistungslücken führen.

**Chancen**

Die SWG/SWSG schafft und erhält sicheren und bezahlbaren Wohnraum. Die wertorientierte Unternehmenskultur und das Produktangebot entsprechen den Erwartungen von Berufseinsteigern nach Sinnhaftigkeit in der Arbeit.

### Einbindung der Risikobewertung in die Prozesse des Unternehmens

Die Ergebnisse der Risikobewertung aus der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse dienen als Basis für die Definition weiterführender Nachhaltigkeitsziele. Diese Ziele wurden 2024 erarbeitet und zur Umsetzung mit Zeithorizonten versehen. Erste Projektstrukturen liegen ab 2025 vor.

Im Zuge der Einbindung der Nachhaltigkeitsthemen in das bestehende Risikomanagement wird im Jahr 2025 geprüft, ob eine Neuaufstellung des Risikomanagementsystems erforderlich ist, um den aktuellen Anforderungen und Herausforderungen gerecht zu werden.

Nachhaltigkeitsthemen, die im Rahmen der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wurden und bei der jährlichen Bewertung durch das Risikokomitee bestätigt oder ergänzt werden, fließen halbjährlich in die Fortschreibung des Wirtschaftsplans ein. Diese Informationen werden an die Geschäftsführung berichtet. Die Genehmigung des Wirtschaftsplans erfolgt durch den Aufsichtsrat und ist integraler Bestandteil der strategischen Abstimmung.

Zusätzlich unterliegen jede Investitionsentscheidung im Wohnungsbestand und die Weiterentwicklung des Portfolios einer gründlichen Prüfung unter Nachhaltigkeitsaspekten. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Energieeinsparpotenzialen. Der Aspekt der Ressourcennutzung wird ebenfalls einbezogen. Über Investitionen in Modernisierung und Neubau entscheidet der Aufsichtsrat nach Vorschlag der Geschäftsführung.

## Sorgfaltspflicht

Im Jahr 2024 wurde die Nachhaltigkeits-Due-Diligence durchgeführt und die Doppelte Wesentlichkeitsanalyse des Unternehmens bestimmt und in Form einer Wesentlichkeitsmatrix dargestellt. Das methodische Vorgehen, um die wesentlichen Handlungsfelder zu identifizieren, folgt den Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Union, ausgearbeitet in den Regelwerken der EFRAG in ESRS 1.

Dieses Vorgehen entspricht den Anforderungen und Vorgaben der Europäischen Union. Mit der Erarbeitung und Darstellung dieser Matrix stellt die SWG/SWSG die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben in ESRS 1 und ESRS 2 sicher.

Die Aspekte der Analyse finden sich in den einzelnen Standards wieder, einschließlich der abgeleiteten Maßnahmen. Die verwendeten Prozesse zur Sorgfaltspflicht entsprechen der internen Richtlinie „Compliance bei der SWG/SWSG“ und gewährleisten die Achtung und Förderung von Menschenrechten, Umweltschutz und Arbeitsstandards im Sinne eines verantwortungsvollen Handelns.

## Nachhaltigkeitsbezogene Vergütungssysteme

### Anreize in der Vergütungspolitik

Aktuell sind in den Gehaltsstrukturen des Unternehmens keine Zielerreichungsprämien enthalten. Aufgrund der Tarifzugehörigkeit zum Tarifvertrag für den Öffentlichen Dienst (TVöD) und dem wohnungswirtschaftlichen Tarif war eine inhaltliche Auseinandersetzung bisher nicht notwendig. Sollte sich aus der Definition der Ziele im Rahmen der Nachhaltigkeit Handlungsbedarf ergeben, werden Umsetzungsmöglichkeiten geprüft. Die Entscheidung über eine eventuelle Notwendigkeit der Einführung von Anreizsystemen und deren Bedingungen liegt beim Geschäftsführer unter Beachtung der tariflichen Bestimmungen. Dieser schlägt die Einführung dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vor.





## Überblick über Geschäftsmodell und Nachhaltigkeitsstrategie

### Unternehmenszweck und Geschäftsbereiche

Seit 75 Jahren erfüllt die SWG/SWSG ihren Auftrag, die Schweinfurter Bevölkerung mit sicherem und sozialverträglichem Wohnraum zu versorgen. Unser Handeln berücksichtigt stets wirtschaftliche und soziale Verantwortung und schließt seit den 1990er-Jahren auch ökologische Aspekte mit ein.

Als kommunales Wohnungsunternehmen umfasst unser Portfolio eine Vielzahl von Immobilien. Die Gesellschaft verwaltet einen eigenen Bestand von etwa 5.000 Wohnungen und entwickelt diesen kontinuierlich weiter – sowohl durch Modernisierung als auch durch den Bau neuer Wohnungen für den Eigenbestand.

Zusätzlich zu unserer Tätigkeit im eigenen Immobilienbestand bieten wir Dienstleistungen rund um die Immobilie an. Wir verwalten und bewirtschaften städtische und andere stadteigene Liegenschaften und agieren als Wohnungseigentumsverwalter. Die SWG/SWSG ist ausschließlich im Gebäudesektor tätig.

Um die Bewirtschaftung der Bestände optimal im Einklang mit der Unternehmenspolitik zu gestalten, wurden die Dienstleistungen rund um die Gebäude in unserem Tochterunternehmen, der Stadt- und Wohnbau Service GmbH (SWSG), gebündelt. Diese erbringt Dienstleistungen vom klassischen Hausmeisterservice bis hin zu Reparaturen. Bei der SWSG arbeiten 129 Mitarbeiter.

Mit unseren insgesamt 257 Mitarbeitern sind wir in Schweinfurt und Umgebung tätig und bedienen den lokalen Wohnungsmarkt. Unsere Hauptkunden sind die Schweinfurter Bevölkerung, die Stadt Schweinfurt und die verbundenen Unternehmen für den Dienstleistungsbereich.

Die Stadt Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der SWG/SWSG. Die Gesamteinnahmen beliefen sich im Jahr 2024 auf 48.290.114,73 EUR. Die SWG erwirtschaftete davon 40.071.801,29 EUR, die SWSG 8.218.313,44 EUR.

### Kennzahlen

	Mitarbeiter	Einnahmen 2024
<b>SWG</b>	<b>128</b>	<b>40.071.801,29 EUR</b>
<b>SWSG</b>	<b>129</b>	<b>8.218.313,44 EUR</b>
<b>Gesamt</b>	<b>257</b>	<b>48.290.114,73 EUR</b>

### Nachhaltigkeitsziele

In Ableitung der Nachhaltigkeitsaspekte aus der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse und der Fortschreibung unserer allgemeinen Unternehmensstrategie haben wir folgende Kernelemente definiert:

**CO<sub>2</sub>-Reduzierung:** Die SWG/SWSG hat sich die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Priorität gemacht. Hierzu wurde ein Klimapfad definiert, der bis 2030 konform mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens und finanziell gesichert ist. Dieser Klimapfad wird konsequent verfolgt, um unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Nur ein zukunftsfähiger und damit klimaneutraler Wohnungsbestand kann dauerhaft bezahlbares Wohnen gewährleisten.

Eine große Herausforderung ist die Quantifizierung der durch Baumaterialien zugekauften und eingeschlossenen Treibhausgasemissionen (THG). Hierzu liegen keine verlässlichen Quellen vor. Durch den Einkauf von Bauleistungen ist eine Beeinflussung der verwendeten Materialien durch zukünftige Ausschreibungen möglich. Eine Aufarbeitung der seit mehr als 75 Jahren verbauten Materialien ist aus heutiger Sicht jedoch nicht durchführbar.

**Bauen neu denken, wirtschaftlich und nachhaltig:** Wir wollen innovative, energiesparende und nachhaltige Baupraktiken entwickeln, die sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch sinnvoll sind. Die größte Herausforderung besteht derzeit darin, die ökologischen Ziele mit dem Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum in Einklang zu bringen. Dies erfordert eine sorgfältige Balance angesichts der aktuellen finanziellen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Im Dienstleistungssektor ist die Nachfrage nach nachhaltiger Bewirtschaftung derzeit noch nicht ausgeprägt. Wir rechnen jedoch mit einer steigenden Nachfrage und haben die Entwicklung entsprechender Angebote in unsere langfristige Unternehmensstrategie integriert.



**Mitarbeiterentwicklung:** Die kontinuierliche Gewinnung, Förderung und Bindung unserer Mitarbeiter ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und eine zentrale Aufgabe. Die notwendigen Instrumente dafür werden fortlaufend weiterentwickelt. Unsere Mitarbeiter sind der Schlüssel unseres Erfolgs. Daher legen wir besonderen Wert auf ein sicheres Arbeitsumfeld, kontinuierliche Entwicklungsmöglichkeiten und eine positive Arbeitsatmosphäre.

Unsere Nachhaltigkeitsziele stehen im Einklang mit den folgenden Zielen der 17 SDGs (Sustainable Development Goals):



## Wertschöpfungsnetzwerk

### Wertschöpfungskette

Unsere Wertschöpfungskette reicht von der Planung und Entwicklung über die Finanzierung zu Bau und Modernisierung, Verwaltung und Bewirtschaftung sowie Vermietung und Kundenbetreuung.

Die wesentlichen Inputs des Unternehmens umfassen den eigenen Immobilienbestand – sowohl als fertiges Produkt als auch als Grundlage für die weitere Unternehmensentwicklung – das Eigenkapital, die Fachexpertisen der Mitarbeiter sowie die Mitarbeiter selbst. Die Sicherung und Weiterentwicklung dieser Inputs, die sowohl materielles als auch immaterielles Kapital darstellen, gehört zu den zentralen Aufgaben des Unternehmens. Die Gewährleistung erfolgt durch geeignete Managementinstrumente, wie etwa das Portfoliomanagement, das operative Controlling inklusive integrierter Finanzplanung sowie durch eine gezielte Mitarbeiterentwicklung.

Mit diesem Einsatz entwickeln wir unseren Immobilienbestand kunden- und zukunftsorientiert weiter, um langfristig unseren Gesellschaftszweck – gutes und sicheres Wohnen – abzusichern. Zufriedene Mieter, eine intakte Stadtgesellschaft, motivierte Mitarbeiter und nicht zuletzt die stabile wirtschaftliche Lage des Unternehmens sind dabei die maßgeblichen Indikatoren für die Zielerreichung.

### Vorgelagerte und nachgelagerte Wertschöpfungskette

Die SWG/SWSG arbeitet mit einer Vielzahl von Handwerksbetrieben, Dienstleistern und Baufirmen zusammen, die überwiegend regional ansässig sind, ausschreibungsbedingt auch mit Firmen, die in Deutschland ansässig sind, in Einzelfällen abhängig von der Summe der Bauleistung europaweit. Ein direkter Einkauf von Materialien und Rohstoffen erfolgt nur in geringem Umfang, da die Vergabe der Leistungen in fertiger Form erfolgt.

Die Wertschöpfungskette des Unternehmens ist lokal in Schweinfurt und Umgebung verankert, ebenso wie die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Die Immobilien werden von unseren Kunden, den Mietern und Eigentümern, genutzt. Die Vermietung der Wohnungen sowie die anschließende Betreuung im laufenden Mietverhältnis erfolgt direkt durch die SWG/SWSG. Gleiches gilt für die Betreuung der Wohnungseigentümergeinschaften und der stadt eigenen Liegenschaften. Diese enge Kundenbeziehung ist dem Unternehmen besonders wichtig.





## Wesentlichkeitsanalyse und Risikobewertung

### Durchführung, Ergebnisse und Integration in die Strategie

Im Rahmen eines Workshops wurden Auswirkungen sowohl der eigenen Tätigkeiten als auch der Geschäftsbeziehungen qualitativ bewertet. Hierdurch wurde eine differenzierte Sicht auf die direkten und indirekten Auswirkungen des Unternehmens erlangt.

Vor der Durchführung des Workshops wurden im Rahmen einer Online-Umfrage relevante Interessenträger konsultiert, um eine umfassende Bewertung aller ESRS-Standards sicherzustellen. Die Ergebnisse der Befragung dienten unter anderem als Grundlage für die Diskussionen und Bewertungen innerhalb des Workshops. Teilnehmer des Workshops waren interne Experten der SWG/SWSG, bestehend aus der zweiten Führungsebene und einem Vertreter des Betriebsrats. Externe Experten, Vertreter der Cubemos GmbH, konzipierten und leiteten den Workshop. Alle Personen trugen dazu bei, die Sorgfaltspflichten des Unternehmens zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells wurden spezifische Tätigkeiten innerhalb der Organisation sowie in vorgelagerten und nachgelagerten Geschäftsbeziehungen analysiert. Dies umfasst die Identifikation individueller Akteure in der Wertschöpfungskette und die Zuordnung ihrer Auswirkungen auf die SWG/SWSG und die Umwelt. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die Regionalität der SWG/SWSG und andere Faktoren gelegt, die zu einem erhöhten Risiko nachteiliger Auswirkungen führen könnten.

Negative und positive Auswirkungen wurden ermittelt und anschließend ein Schwellenwert auf Basis des Medians aller Auswirkungen gebildet. Dieser Schwellenwert diente dazu, wesentliche von nicht wesentlichen Auswirkungen zu unterscheiden.

Die Priorisierung der Auswirkungen erfolgte somit auf Grundlage ihrer relativen Schweregrade und Wahrscheinlichkeiten, wobei die wesentlichen Auswirkungen für die Berichterstattung ausgewählt wurden.

Anschließend wurden die Auswirkungen aufgrund ihrer Ursachen zu „Aspekten“ gruppiert. Ein „Aspekt“ wurde als wesentlich eingestuft, sobald er eine wesentliche Auswirkung enthielt. Dieser Ansatz ermöglichte es, Auswirkungen unterschiedlicher Art, die den gleichen Ursprung haben, individuell und spezifisch zu kommunizieren und gleichzeitig die Verknüpfungen zwischen verschiedenen Impacts zu berücksichtigen.

Im gleichen Workshop, in dem die Auswirkungen ermittelt wurden, erfolgte auch die Identifikation der Risiken und Chancen mithilfe der beschriebenen Methodik. Alle IROs wurden nach ihren Ursachen gruppiert, um Zusammenhänge zwischen den Auswirkungen und die Abhängigkeiten der Risiken zu berücksichtigen. Dies eröffnete ein umfassendes Bild der finanziellen und nichtfinanziellen Auswirkungen und Risiken. Die SWG hat damit systematisch analysiert, wie ihre Auswirkungen und Abhängigkeiten mit potenziellen Risiken und Chancen innerhalb der Nachhaltigkeitsthemen verbunden sind. Die Untersuchung von direkten und indirekten Auswirkungen der Geschäftstätigkeit sowie der Geschäftsbeziehungen auf finanzielle Aspekte war Teil des Prozesses. Insbesondere wurden Auswirkungen auf die Umwelt und Gesellschaft in Bezug auf deren potenzielle finanzielle Konsequenzen für die SWG/SWSG betrachtet. Dazu gehörten zum Beispiel Risiken durch Umweltveränderungen oder Chancen durch nachhaltige Innovationen.





Die Bewertung der ermittelten Risiken und Chancen erfolgte anhand ihrer Wahrscheinlichkeit, ihres Ausmaßes und ihrer Art. Dies umfasste sowohl qualitative als auch quantitative Ansätze.

Es wurden Schwellenwerte und Kriterien angewendet, die den Anforderungen zur finanziellen Wesentlichkeit entsprechen. Dabei wurden sowohl kurzfristige als auch langfristige finanzielle Auswirkungen berücksichtigt. Für jede identifizierte Risiko- und Chancenart wurden spezifische Typen benannt und gekennzeichnet, zum Beispiel „Reputations-Risiko“ oder „Markt-Risiko“.

Die bezüglich der Nachhaltigkeitsauswirkungen, Risiken und Chancen getroffenen Entscheidungen wurden innerhalb der Expertenrunde während der Workshops verabschiedet. Dieser Prozess basierte auf einer intensiven Diskussion und Analyse der verschiedenen Aspekte durch das interne Team aus Experten. Die Entscheidungsfindung erfolgte auf der Grundlage der im Workshop ermittelten Daten.

Die verwendeten Input-Parameter basieren auf verschiedensten Datenquellen, von Gesetzesgrundlagen über relevante Fachliteratur bis zu Informationen der Verbände, deren Mitglied das Unternehmen ist. Alle diese Informationen stehen dem Expertenteam zur Verfügung.

### Methodik für die Wesentlichkeitsanalyse

Das Verfahren zur Ermittlung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen der SWG/SWSG basiert auf einer Kombination aus qualitativen und quantitativen Aspekten und berücksichtigt sowohl die kurz- als auch langfristigen Auswirkungen auf die Unternehmen und seine Stakeholder.

Hierbei wurden alle IROs detailliert bewertet.

### Bewertung der Wesentlichkeit negativer Auswirkungen

#### Identifikation der Auswirkungen

Erfassung aller tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen, die die SWG/SWSG auf Menschen und die Umwelt hat, einschließlich der eigenen Geschäftstätigkeit sowie der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette.

#### Bewertungskriterien

**Ausmaß:** Die Größe oder Intensität einer Auswirkung wird auf einer Skala von 1 (gering) bis 4 (hoch) bewertet.

**Umfang:** Die Reichweite oder das Spektrum der Auswirkung wird ebenfalls auf einer Skala von 1 bis 4 bewertet.

**Unabänderlichkeit:** Die Möglichkeit, die Auswirkung rückgängig zu machen oder zu mildern, wird bewertet. Eine höhere Bewertung (näher an 4 innerhalb der Skala 1–4) bedeutet hier, dass die Auswirkung schwer oder nicht umkehrbar ist.

#### Summierung

Die Bewertungen für Ausmaß, Umfang und Unabänderlichkeit werden addiert, um eine Gesamtbewertung der Schwere jeder negativen Auswirkung zu erhalten.

#### Bestimmung des Schwellenwerts

Der Schwellenwert aller Auswirkungen wird nach der Berechnung ermittelt. Dabei wird der Median aller berechneten Auswirkungen herangezogen. Alle Auswirkungen über dem Schwellenwert gelten als wesentlich.

## Bewertung der Wesentlichkeit positiver Auswirkungen

### Identifikation der Auswirkungen

Sammlung aller tatsächlichen oder potenziellen positiven Auswirkungen, die die SWG/SWSG auf Menschen und die Umwelt hat.

### Bewertungskriterien

**Ausmaß und Umfang:** Die Bewertung erfolgt analog zu den negativen Auswirkungen.

**Wahrscheinlichkeit:** Die Wahrscheinlichkeit, dass die potenziellen positiven Auswirkungen eintreten, wird auf einer Skala von 0,2 (unwahrscheinlich) bis 0,8 (sehr wahrscheinlich) bewertet.

### Summierung der tatsächlichen positiven Auswirkungen

Die Summe aus der Bewertung von Ausmaß und Umfang.

### Bestimmung des Schwellenwerts

Der Schwellenwert der positiven Auswirkungen wird nach der Berechnung ermittelt. Dabei wird der Median der berechneten Auswirkungen herangezogen. Alle Auswirkungen über den Schwellenwert gelten als wesentlich.

### Allgemeines Vorgehen

Das Verfahren schließt ein Sorgfaltspflichtverfahren ein, um sicherzustellen, dass die negativen Auswirkungen angemessen bewertet und adressiert werden.

Bei der Bewertung potenzieller negativer Auswirkungen auf die Menschenrechte wird dem Schweregrad der Auswirkungen Vorrang vor ihrer Wahrscheinlichkeit gegeben.

## Anwendung im Unternehmen

Die Ergebnisse dieses Verfahrens werden regelmäßig überprüft, um die Genauigkeit und Aktualität der Bewertungen sicherzustellen und um zu gewährleisten, dass sie sowohl die internen Prioritäten des Unternehmens als auch die Erwartungen der Stakeholder widerspiegeln.

### Bewertung der Wesentlichkeit von Risiken

#### Identifikation der Risiken

Identifikation aller negativen Nachhaltigkeitsaspekte, die finanzielle Auswirkungen auf die SWG/SWSG haben könnten, einschließlich derer aus der eigenen Geschäftstätigkeit und der gesamten Wertschöpfungskette.

#### Schweregrad und Wahrscheinlichkeit

Bewertung des Ausmaßes des Risikos auf einer Skala von 1 (gering) bis 4 (hoch).

Die Bestimmung der Wahrscheinlichkeit, dass dieses Risiko eintritt, basiert auf einer Skala von 0,2 bis 0,8.

#### Multiplikative Verknüpfung

Multiplikation der summierten Bewertung von Ausmaß mit der Wahrscheinlichkeit, um die Gesamtwesentlichkeit des Risikos zu ermitteln.

#### Bestimmung des Schwellenwerts

Der Schwellenwert aller Risiken und Chancen wird nach der Berechnung ermittelt. Dabei wird der Median aller berechneten Risiken und Chancen herangezogen. Alle Risiken und Chancen über dem Schwellenwert gelten als wesentlich.





## Bewertung der finanziellen Wesentlichkeit von Chancen

### Identifikation der Chancen

Erkennung aller positiven Nachhaltigkeitsaspekte, die das Potenzial haben, finanzielle Chancen für die SWG/SWSG zu schaffen, wie zum Beispiel durch Effizienzsteigerung, Marktwachstum oder Innovation.

### Ausmaß, Umfang und Wahrscheinlichkeit

Bewertung des Ausmaßes der Chance auf einer Skala von 1 (gering) bis 4 (hoch).

Bewertung der Wahrscheinlichkeit, dass die Chance realisiert wird, basiert auf einer Skala von 0,2 bis 0,8.

### Multiplikative Verknüpfung

Multiplikation der summierten Bewertung von Ausmaß mit der Wahrscheinlichkeit, wird die Gesamtwesentlichkeit der Chance ermittelt.

### Bestimmung des Schwellenwerts

Der Schwellenwert aller Risiken und Chancen wird nach der Berechnung ermittelt. Dabei wird der Median aller berechneten Risiken und Chancen herangezogen. Alle Risiken und Chancen über dem Schwellenwert gelten als wesentlich.

## Allgemeines Vorgehen für beide Bewertungen

In beiden Fällen bezieht das Verfahren historische Daten, aktuelle Trends und zukünftige Prognosen ein, um eine umfassende Einschätzung zu ermöglichen.

Abhängigkeiten von natürlichen, personellen und sozialen Ressourcen werden ebenfalls in die Bewertung integriert, da diese wesentliche Treiber für finanzielle Risiken und Chancen sein können.

Das Verfahren ist so konzipiert, dass es regelmäßig überprüft und aktualisiert wird, um sicherzustellen, dass die Bewertungen der finanziellen Wesentlichkeit die Realitäten des Unternehmens und seiner Umwelt genau widerspiegeln.

## Anwendung im Unternehmen

Das Verfahren ist flexibel gestaltet, um auf Veränderungen im Markt oder in der Umwelt reagieren zu können, und robust genug, um eine konsistente Bewertung zu gewährleisten.

Die Ergebnisse dieser Bewertung werden in die strategische Planung und das Risikomanagement des Unternehmens integriert und in der Nachhaltigkeitserklärung kommuniziert.

## Einbeziehung von Interessensgruppen

Durch einen strukturierten Prozess stellt die SWG/SWSG sicher, dass die Einbeziehung der Interessenträger effektiv und zielgerichtet erfolgt, um daraus einen Beitrag zur Doppelten Wesentlichkeit und Nachhaltigkeitsstrategie ableiten zu können. Gesellschafterin, Aufsichtsrat, Mitarbeiter, Mieter, Eigentümergemeinschaften, Behörden und Banken sind die wichtigsten Interessenträger des Unternehmens.

### Prozessschritte zur Einbeziehung der Interessenträger

#### Planung und Zielsetzung

**Zieldefinition:** Die Themen für die Interessenträger-Einbeziehung basieren auf den Handlungsfeldern der Nachhaltigkeit der SWG/SWSG. Diese dienen als Grundlage für die Erstellung der Fragen der Umfrage und deren Gestaltung.

#### Entwicklung der Einbeziehungsstrategie

**Methodenwahl:** Es wurde ein Online-Umfrage-Tool eingesetzt, um die Meinungen und das Feedback der Interessenträger effizient zu erfassen. Verschiedene Kanäle des Interessenträger-Engagements kamen zum Einsatz, um eine möglichst hohe Einbeziehungs- und Antwortrate zu erzielen.

#### Durchführung des Online-Dialogs

**Einrichtung der Plattform:** Es wurde eine benutzerfreundliche Online-Umfrageplattform, optimiert für die Nutzung auf allen browserbasierten Systemen, verwendet. D.h. die Umfrage war an jedem Desktop, Laptop und allen Mobilgeräten durchführbar. Damit wurde die Zugänglichkeit der Umfrage sichergestellt.

#### Sammlung der Interessenträgermeinungen

**Datenerfassung:** Die Sammlung der Antworten der Interessenträger wurde automatisiert über das Online-Umfrage-Tool gewährleistet.

#### Nachbereitung und Analyse

**Datenanalyse:** Die Antworten wurden pro Interessenträgergruppe und pro Handlungsfeld quantitativ ausgewertet. Die Teilnehmer hatten zudem die Möglichkeit, qualitative Impacts, Kommentare und für sie wichtige Inhalte zur Nachhaltigkeitsstrategie der SWG/SWSG einzubringen.

#### Nachhalten

**Integration der Ergebnisse:** Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die weitere Planung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der SWG/SWSG ein.

#### Kontinuierliche Einbeziehung und Planung zukünftiger Dialoge

**Weiterführende Dialoge:** Weitere Interessenträger-Dialoge sollen durchgeführt werden, um eine kontinuierliche Einbeziehung und Feedback-Sammlung zu ermöglichen. Zukünftige Dialoge können gezielt die in der Umfrage identifizierten Auswirkungen berücksichtigen und abfragen, um die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend zu schärfen und gemeinsam mit Interessenträgern abzustimmen.

### Ergebnis der Online-Umfrage

Die Interessen der Stakeholder gehen konform sowohl mit der Strategie als auch dem Geschäftsmodell des Unternehmens. Die Geschäftsführung wurde unmittelbar nach Abschluss der Stakeholder-Analyse über die Ergebnisse informiert; das Aufsichtsgremium wird im Rahmen der Befassung mit dem Nachhaltigkeitsbericht in der Jahresabschluss-Sitzung informiert.



## Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen in Verbindung mit der Strategie und dem Geschäftsmodell

### Identifikation von Risiken und Chancen

Durch die Ressourcennutzung aus der Bautätigkeit ergeben sich Risiken der Finanzierbarkeit und negative Auswirkungen auf die Umwelt durch die Produktion der Baumaterialien in der vorgelagerten Wertschöpfungskette. Die Auswirkungen resultieren unmittelbar aus dem Geschäftsmodell des Unternehmens, das auf den Bau und die Bewirtschaftung von Gebäuden ausgerichtet ist.

#### Klimawandel

Die SWG/SWSG hat auf dem Weg zu einer klimaneutralen Versorgung der Wohngebäude seit dem Bezugsjahr 1990 bereits 80 Prozent seiner CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart. Ein weiteres Einsparpotenzial bis 2030 ist definiert und finanziell gesichert. Wie der Weg darüber hinaus gestaltet werden kann, ist im Wesentlichen von einer weiteren Finanzierbarkeit abhängig.

Gleichzeitig sind weiter steigende Anforderungen an die Bauausführungen, zum Beispiel Dämmung und Haustechnik, Kostentreiber. Gleiches gilt für die Einführung neuer Gesetze, wie die für 2026 in deutsches Recht umzusetzende EU-Gebäuderichtlinie.

#### Arbeitskräfte

In Bezug auf die Arbeitskräfte des eigenen Unternehmens ergeben sich Chancen, Risiken, positive und negative Auswirkungen. Zahlreiche Benefits sowie der Unternehmenszweck, aber auch die Sicherheit des Arbeitsplatzes stehen für positive Auswirkungen und Chancen. Risiken und negative Auswirkungen ergeben sich jedoch durch den Generationenwechsel und den damit verbundenen Wertewandel. Die SWG/SWSG nimmt durch ihre Personalpolitik direkten Einfluss auf die Arbeitszufriedenheit der Mitarbeiter und die Förderung einer nachhaltigen Unternehmenskultur.

#### Mensch und Umwelt

Der direkte und indirekte CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch den Betrieb der Heizanlagen der Gebäude mit fossilen Brennstoffen hat Auswirkungen auf den Klimawandel und belastet die Umwelt. Mit Maßnahmen wie dem konsequenten Anschluss an die Fernwärme konnten bereits erhebliche Reduktionen der Emissionen erreicht werden. Darüber hinaus sind die im Rahmen der Bauleistungen beschafften Baumaterialien ressourcenschonend. Ihre Herstellung in der vorgelagerten Wertschöpfungskette ist mit der Freisetzung von Treibhausgasen und dem Abbau natürlicher Ressourcen verbunden, was Auswirkungen auf den Klimawandel, die Umwelt und den Menschen hat.

Die Herausforderung für die SWG/SWSG liegt in der Erfassung der eingesetzten Ressourcen und der damit verbundenen Emissionen. Wesentlich ist jedoch, einen Bauansatz zu entwickeln, der ressourcen- und emissionschonendere Materialien einsetzt und einen Einstieg in die Kreislaufwirtschaft ermöglicht. Den identifizierten Risiken begegnen wir durch die Realisierung erster Bauprojekte mit dem NahWoh-Siegel, die unter dem Aspekt der Ressourcenschonung geplant und gebaut wurden. Das NahWoh-Siegel fördert nachhaltige Baupraktiken, indem es eine strukturierte Vorgehensweise für die Planung und Ausführung energieeffizienter, umweltfreundlicher und sozialer Wohngebäude bietet. Sie dokumentieren die Qualität und Nachhaltigkeit von Neubauten, erhöhen die Transparenz und unterstützen Bauherren sowie Planer bei der Schaffung zukunftsfähiger, umweltbewusster Wohnprojekte.



### Chancen und Risiken für das Geschäftsmodell allgemein

Die Versorgung mit Wohnraum ist ein wertbeständiges und nachhaltiges Geschäftsmodell. Die Strategie und das Geschäftsmodell des Unternehmens haben eine hohe Widerstandsfähigkeit. Die Reduktion von Emissionen und Fortschritte hinsichtlich der Verfügbarkeit kreislauffähiger Baumaterialien und neuer Ansätze hin zu ressourcenschonenderem Einsatz der Materialien unterstützen die Resilienz.

### Integration der Wesentlichkeitsanalyse in das allgemeine Risikomanagementverfahren

Im Risikomanagement ist der bewusste und offene Umgang mit Chancen und Risiken verankert. Im Rahmen der Risikoidentifikation werden mindestens einmal im Jahr alle wesentlichen Risiken erfasst und deren Wesentlichkeit überprüft.

Nachhaltigkeitsrisiken werden bewertet und priorisiert. Dabei wurden sie mit anderen Arten von Risiken, wie finanziellen, operativen oder strategischen Risiken, verglichen und in Relation gesetzt. Die Priorisierung basiert auf der im Risikohandbuch beschriebenen Risikomessung und -bewertung der potenziellen Auswirkungen auf die SWG/SWSG, einschließlich der Relevanz für die Interessenträger und die Übereinstimmung mit den Unternehmenszielen.

## Angabepflichten

Die nachstehende Tabelle führt die spezifischen Angabepflichten auf. Diese haben wir auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse in unseren Nachhaltigkeitsbericht integriert. Die Angabepflicht verweist auf entsprechende Seitenzahlen, auf denen die Informationen zu finden sind.

Kategorie	Standard	Angabepflicht	Seite
Umwelt	E1 Klimawandel	Klimaschutz	47 ff.
		Klimabezogene Risiken und Resilienz	50 ff.
		Klimastrategie und Treibhausgasemissionsziele	57 ff.
		Energieverbrauch und Energiemix	64 f.
		Treibhausgasbilanz	66 f.
	E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Strategien, Maßnahmen und Ziele im Zusammenhang mit der Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	69 ff.
		Ressourcenzu- und -abflüsse	72 ff.
Soziales	S1 Eigene Belegschaft	Eigene Belegschaft	77 ff.
		Strategien für soziale Nachhaltigkeit	83 ff.
		Einbeziehung und Beteiligung der Belegschaft	84 ff.
		Maßnahmen und Investitionen in die Belegschaft	88 ff.
		Beschäftigungsstruktur, Diversität und Gesundheit	90 ff.

Die Offenlegungspflichten ergeben sich aus der Matrix der doppelten Wesentlichkeitsanalyse. Sie fasst die wesentlichen Handlungsfelder des Unternehmens auf zwei Ebenen zusammen: Einfluss auf Mensch und Umwelt sowie Einfluss auf den Unternehmenswert.

## ESRS E1 KLIMAWANDEL

# Umwelt



### Übergangsplan für den Klimaschutz

#### Allgemeine Ziele, Maßnahmen und Einbettung des Übergangsplans in die Geschäftsstrategie

Um dem Klimawandel effektiv zu begegnen, hat sich die SWG/SWSG Emissionsreduktionsziele gesetzt, einen Klimapfad entwickelt und Maßnahmen geplant. Mit Stand 2024 hat die SWG/SWSG bereits knapp 80 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zum Basisjahr 1990 entsprechend dem Klimaschutzgesetz reduziert. Für Scope 1 und Scope 2 streben wir eine weitere Reduktion von 3 Prozent zwischen 2024 und 2030 an. Damit werden wir das Ziel der Bundesregierung für den Gebäudesektor – eine 68 prozentige Reduktion bis 2030 gemäß Klimaschutzgesetz – deutlich übertreffen.

Die Reduktionsziele stehen im Einklang mit dem deutschen Klimaschutzgesetz, das in § 1 als Grundlage das Pariser Klimaabkommen nennt, wonach die Klimaerwärmung möglichst auf 1,5 Grad begrenzt werden soll. Aus diesem Grund wurde das Basisjahr 1990 beibehalten und nicht, wie in ESRS E1 gefordert, auf ein Basisjahr aus dem Zeitraum zwischen 2022 und 2025 umgestellt. Eine Umstellung ist für künftige Berichte vorgesehen.

Der bestehende Übergangsplan ist bis 2030 definiert und in der Finanzplanung berücksichtigt. Die dazugehörigen Maßnahmen sind bestimmt und im Rahmen des Klimapfads der SWG/SWSG beschrieben. Der Aufsichtsrat hat dem Klimapfad am 24.10.2024 zugestimmt. Bis 2029 werden die weiteren Teilschritte der CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion mit entsprechenden Maßnahmen für das Ziel der Klimaneutralität für Deutschland bis 2045 entwickelt. Dies geschieht unter der Maßgabe, klimaneutrale Heizenergie zu nutzen und den Einsatz neu verbauter Materialien zu reduzieren bzw. den Anteil erneuerbarer Materialien zu erhöhen.





**Herausforderungen bei der Erfassung von Scope-3-Emissionen und Bewertung der Risiken potenziell eingeschlossener Treibhausgase**

Die Ermittlung der Scope-3-Emissionen, insbesondere die Bewertung der bereits verbauten Materialien in unserem Gebäudebestand, stellt die SWG/SWSG vor große Herausforderungen. Für Baumaterialien aus vergangenen Bauprojekten fehlen verlässliche Datenquellen, was eine Bestimmung der eingebetteten Emissionen erheblich erschwert. Auch bei laufenden Baumaßnahmen sind zuverlässige Daten kaum verfügbar, sodass derzeit keine konsistente und aussagekräftige Erfassung möglich ist.

Eingeschlossene Treibhausgasemissionen, auch als „graue Energie“ bezeichnet, machen den größten Anteil unserer Scope-3-Emissionen aus und sind in nahezu allen Baumaterialien enthalten. Diese Baumaterialien stellen zugleich den Großteil unserer Vermögenswerte dar. Das erschwert die Erreichung unserer langfristigen Klimaziele. Aktuell können wir deshalb keine Aussage zur Gefährdung unserer langfristigen Reduktionsziele treffen. Durch die Langlebigkeit der Gebäude, in deren Nutzungsdauer keine eingeschlossenen Emissionen emittiert werden, sehen wir keine Auswirkungen auf die Übergangsrisiken. Zukünftige Maßnahmen zur Reduktion eingebetteter Emissionen werden sich auf geplante Bauprojekte konzentrieren, sowohl bei Modernisierungen innerhalb des bestehenden Bestands als auch bei möglichen Neubauten.

**Dekarbonisierungshebel**

**Reduktion direkter Emissionen: Fokus Heizenergie und Gebäudebestand**

Der zentrale Hebel der SWG/SWSG zur Dekarbonisierung liegt in der Reduzierung der Emissionen aus der Heizenergie des Gebäudebestands. Seit 1989 verfolgen wir konsequent den Weg der Dekarbonisierung durch die Anbindung an Fernwärme. Parallel dazu wird die Nutzung von Sonnenenergie und Erdwärme als alternative klimaneutrale Energiequelle für die Heizungsversorgung unseres Bestands geprüft.

**Reduktion der eingebetteten Emissionen: Fokus Baumaterialien und Kreislaufwirtschaft**

Ein weiterer Hebel für die Dekarbonisierung ist die Reduktion der sogenannten „eingebetteten Emissionen“ in unserem Gebäudebestand. Die SWG/SWSG investiert kontinuierlich in die energetische Sanierung und Modernisierung des Bestands, um Emissionen zu senken und die langfristige Umweltbilanz zu verbessern. Neben der Umstellung der Heizenergie auf erneuerbare Quellen streben wir an, die eingebetteten Emissionen unserer Baumaterialien zu reduzieren und darüber hinaus einen Beitrag zur Ressourcenschonung und perspektivisch der Kreislaufwirtschaft zu leisten.

Ein Ansatzpunkt ist der Einsatz recycelter Baustoffe. Die Möglichkeit, recycelte Materialien zu nutzen, wird bei allen neuen Projekten geprüft. Dies bezieht sich sowohl auf neu eingekaufte Materialien als auch auf die Wiederverwendung von ausgebauten Materialien.

Die SWG/SWSG plant, diese Dekarbonisierungsmaßnahmen weiterzuverfolgen, auch wenn aktuelle Baukostenentwicklungen und gesetzliche Rahmenbedingungen, wie das Gebot der Kostenneutralität, Herausforderungen darstellen. Seit 2023 wird die Allgemeinstromversorgung der Wohngebäude und der Bürogebäude ausschließlich über Ökostrom mit einem CO<sub>2</sub>-Faktor von 0 g/kWh abgedeckt.

Die Dekarbonisierungshebel bis 2030 sind unter Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzgesetzes für den Gebäudesektor festgelegt. Diese Ziele stehen im Einklang mit der Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 Grad.

## Wesentliche klimabezogene Risiken

Wir haben die wesentlichen klimabezogenen Risiken analysiert, indem wir potenzielle Übergangsrisiken, die Resilienz der SWG/SWSG sowie die physischen Risiken des Klimawandels betrachtet und deren potenziellen Gefahren bewertet haben. Im Hinblick auf die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells und der Strategie betrachten wir den Gebäudebestand als Gesamtportfolio. Im Hinblick auf die direkten physischen Risiken des Klimawandels werden die Standorte unseres Gebäudebestandes analysiert. Diese liegen innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Schweinfurt und in umliegenden Gemeinden.

### Übergangsrisiken

#### Politische und regulatorische Risiken

Die SWG/SWSG hat durch die umfassenden Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebestand sowie durch die Umstellung von fossilen Heizsystemen auf Fernwärme wesentliche Schritte unternommen, um die Vorgaben zur Erreichung des 1,5-Grad-Ziels zu erfüllen. Das Ziel für den Gebäudesektor 2030 in Deutschland haben wir durch diese Maßnahmen bereits im Jahr 2022 erreicht.

Für zukünftige Planungen stellen die ständig wachsenden und sich verändernden regulatorischen Anforderungen eine zunehmende Herausforderung dar. Unter anderem bringt die erneute Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) weitere regulatorische Herausforderungen, insbesondere durch zusätzliche Vorgaben für Haus- und Elektrotechnik, mit sich. Diese neuen Regelungen führen zu steigenden Investitionskosten.

Zudem gibt es Widersprüche zwischen einzelnen Gesetzen: Während das GEG die Umstellung an einen Fernwärmeanschluss ermöglicht, schränkt das Mietrecht durch das Gebot der Kostenneutralität die Wirtschaftlichkeit und damit die Realisierbarkeit der Umstellung ein, da die Umlagefähigkeit der Heizkosten stark eingeschränkt ist. Unterschiedliche Berechnungsmethoden der CO<sub>2</sub>-Faktoren für Fernwärme im Rahmen des GEG und des Gesetzes zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO<sub>2</sub>KostAufG) beeinträchtigen die wirtschaftliche Umsetzbarkeit zusätzlich.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit unserer Emissionsminderungsziele hängt zukünftig in hohem Maße von der Verfügbarkeit staatlicher Fördermittel ab. Dem Gesellschaftszweck entsprechend kann und konnte bezahlbarer Wohnraum nur unter Inanspruchnahme von Fördermitteln dauerhaft sichergestellt werden. Derzeit besteht jedoch durch den Wegfall von Förderprogrammen und sich verknappende Fördermittel keine finanzielle Planungssicherheit, was die langfristige Sicherung der Wirtschaftlichkeit unserer Klimaschutzmaßnahmen erschwert.

#### Technologische Risiken

Die SWG/SWSG sieht aktuell keine wesentlichen Wettbewerbsnachteile aufgrund technologischer Risiken. Neue Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden gemäß den jeweils aktuellen Bauvorschriften unter Berücksichtigung klimaneutraler Heiztechnologien sowie der Reduzierung eingebetteter Emissionen geplant. Bereits 43 Prozent unseres Gebäudebestands wurden seit 1990 energetisch modernisiert und entsprechen damit weitgehend den Anforderungen an den Klimaschutz. Dieser modernisierte Gebäudebestand weist eine hohe Resilienz gegenüber klimatischen und regulatorischen Veränderungen auf.



### Markt- und Nachfrageänderungen

Unser an den Klimawandel angepasster Gebäudebestand in Kombination mit dem Angebot bezahlbaren Wohnraums – die Mietpreise unserer Wohnungen liegen 20 Prozent unter den Durchschnittsmieten in Schweinfurt – lässt aktuell keine wesentlichen Änderungen in der Nachfrage erwarten.

Gleichzeitig stellen Marktveränderungen ein zentrales Risiko dar. Kostensteigerungen bei Rohstoffen aufgrund von begrenzter Verfügbarkeit und wachsender Nachfrage sowie der Fachkräftemangel im Baugewerbe erhöhen die Ausgaben erheblich und erschweren die finanzielle Tragfähigkeit unserer Klimaziele über das Jahr 2030 hinaus. Nachhaltige Baustoffe, die sich noch in der Markteinführungsphase befinden, verursachen zusätzliche Kosten. Ebenso erhöht der zerstörungsfreie Ausbau zur Wiederverwertung von Materialien den Arbeitsaufwand und die Bauzeit. Diese Herausforderungen sind bekannt und werden in der Zielplanung für die Jahre ab 2030 berücksichtigt.

### Reputationsrisiken

Wir schätzen das Risiko eines Reputationsverlusts als gering ein. Unser Wohnungsangebot ist sehr gefragt. Durch kontinuierliche Investitionen in Bestand und Neubau sichern wir die langfristige Zukunftsfähigkeit. Neben der Bereitstellung von Wohnungen bieten wir einen hohen Servicelevel, der durch eigene Hausmeister und Handwerker sowie eine durchgängige Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter ermöglicht wird. Der Fokus unserer Mieter liegt auf der Bezahlbarkeit. Aktuell gibt es keine spezifischen Anforderungen seitens der Kunden in Bezug auf nachhaltigen Wohnraum. Dank unserer Investitionen in den Bestand und in Neubau sind wir gut auf die zukünftigen Erwartungen unserer Mieter vorbereitet.

### Physische Risiken

Die physischen Risiken des Klimawandels umfassen insbesondere den anhaltenden Temperaturanstieg und Extremwetterereignisse wie Starkregen und Stürme. Die Region Schweinfurt liegt in der fränkischen Trockenplatte, einer regenarmen Zone in Unterfranken, die in Hitzeperioden mit die höchsten Temperaturen in Deutschland verzeichnet und als Klimawandel-Hotspot gilt.

In den letzten Jahren traten wiederholt Extremwetterereignisse wie langanhaltende Hitze und Starkregen auf, die bisher aber keine signifikanten Auswirkungen auf unseren Gebäudebestand hatten. Unsere Gebäude sind über das Stadtgebiet und umliegende Gemeinden verteilt, was das Risiko streut. Durch regelmäßige Instandhaltungen und Investitionen verfügen unsere Gebäude über eine hohe Widerstandsfähigkeit und sind auf die Wetterereignisse gut vorbereitet. Zwar könnten extreme Stürme oder Starkregen zu Schäden an einzelnen Gebäuden führen, jedoch sind diese nicht geschäftsbeeinträchtigend.



## Resilienz des Geschäftsmodells und Anpassungsfähigkeit

### Bewertung der klimabezogenen Risiken für das eigene Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der SWG/SWSG fokussiert sich auf das Bereitstellen von Wohnraum für die Schweinfurter Bevölkerung. Dieses Modell bleibt unabhängig von klimatischen Veränderungen stabil und bedarf keiner grundlegenden Anpassung.

Allerdings erfordert der Klimawandel eine stetige Anpassung der Strategien zur Portfolioentwicklung, um auf neue regulatorische und technische Anforderungen zu reagieren. Diese Anpassungen sind bereits in unsere Prozesse integriert und erfolgen entsprechend der sich ändernden Rahmenbedingungen, ohne dass eine grundlegende Neuausrichtung der Unternehmensstrategie notwendig ist.

Beispielsweise wird die geplante europäische Gebäude-richtlinie voraussichtlich neue Anforderungen mit sich bringen, was die Schwerpunkte unserer Portfolioentwicklung beeinflussen wird. Ab dem Jahr 2025 werden wir die Anpassungen der Portfolioentwicklung vornehmen. Die Auswirkungen auf die finanzielle Tragfähigkeit in Verbindung mit der Unsicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit staatlicher Fördermittel werden dann neu zu bewerten sein.

### Die Resilienz-Analyse

Aufgrund der hohen Komplexität des Themas wurde für unsere Resilienz-Analyse, die im Jahr 2024 im Zuge der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts durchgeführt wurde, ein Szenario betrachtet: die Erreichung des 1,5-Grad-Ziels des Pariser Klimaabkommens. Dabei haben wir für uns relevante klimabezogene Risiken (gemäß ESRS IRO-1) bewertet, einschließlich der Prozesse zur Identifizierung und Bewertung wesentlicher klimabedingter Auswirkungen, Risiken und Chancen.

Unser Gebäudebestand wurde bereits zu 43 Prozent energetisch modernisiert, und 53 Prozent der Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Ab 2024 wird die bezogene Fernwärme mit einem CO<sub>2</sub>-Wert von 0 g/kWh nach GEG zertifiziert und ist damit klimaneutral. Das Klimaziel des deutschen Gebäudesektors für eine Emissionsreduktion von 68 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 konnte die SWG/SWSG bereits 2022 erreichen und steht 2024 bei einer Reduzierung von 80 Prozent. Durch die Umsetzung unseres Klimapfads erwarten wir bis 2030 eine Emissionsreduktion von insgesamt 83 Prozent. Eine Änderung des Geschäftsmodells oder unserer strategischen Ausrichtung ist daher derzeit nicht erforderlich.

### Primärer Zeithorizont und Unsicherheiten

Die Analyse basiert auf unserem primären Zeithorizont bis 2030. Aussagen über diesen Zeitpunkt hinaus sind derzeit mit erheblichen Unsicherheiten verbunden, da die zukünftigen politischen, regulatorischen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch nicht ausreichend eingeschätzt werden können. Ein Beispiel ist die Umsetzung der europäischen Gebäuderichtlinie in deutsches Recht, die für 2026 vorgesehen ist.

### Übergangsrisiken und Langfriststrategie

Unsere Analyse umfasst auch die wesentlichen Risiken im Zuge des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft. Diese sind unter anderem potenzielle Kostensteigerungen bei Baumaterialien, zusätzliche technische Anforderungen im Rahmen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der Fachkräftemangel im Bauwesen und die Abhängigkeit von staatlichen Fördermitteln. Diese Faktoren beeinflussen die finanzielle Tragfähigkeit und Planungssicherheit unserer Klimastrategie für die Zeit nach 2030. Die strategische Weiterentwicklung unserer Klimaziele und Maßnahmen für den Zeitraum nach 2030 wird in den Folgejahren sukzessive an die jeweils gültigen Rahmenbedingungen angepasst.

### Ergebnisse der Resilienz-Analyse

Unsere vorläufige Resilienz-Analyse mit dem Zeithorizont bis 2030 zeigt, dass kurz- bis mittelfristig keine wesentlichen Risiken für unser Geschäftsmodell und unsere Strategie aufgrund des Klimawandels oder seiner Folgen zu erwarten sind. Anpassungen oder Änderungen unserer Strategie sind derzeit nicht notwendig. Es wurden zudem keine Vermögenswerte identifiziert, die durch klimabedingte Risiken gefährdet wären.

Für unseren Betrachtungszeitraum bis 2030 schätzen wir die Resilienz unseres Gebäudebestands als gut ein und sehen keine Anpassungsbedarfe aufgrund klimabedingter physischer Risiken. Darüber hinaus können aktuell keine Angaben getätigt werden. Eine weitergehende Resilienz-Analyse ist für die Folgejahre vorgesehen.

### Klimastrategie

Die SWG/SWSG verfolgt eine Klimastrategie, die auf die wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung ausgerichtet ist, entsprechend den Anforderungen des ESRS 2 MDR-P. Dazu gehören folgende Schwerpunkte:

#### CO<sub>2</sub>-Minderungsziele bis 2030

Im Rahmen unseres Klimapfades haben wir Zielwerte für die CO<sub>2</sub>-Reduktion bis 2030 festgelegt, die jährlich überprüft werden. Die definierten Maßnahmen zur Erreichung dieser Reduktionsziele beinhalten vor allem die Umstellung von fossiler Heizenergie auf erneuerbare Energien sowie die Optimierung der Energieeffizienz.

#### Anpassung an extreme Wetterereignisse

Um uns gegen klimabedingte physische Risiken zu wappnen, sind Vorsorgemaßnahmen für extreme Wetterereignisse Teil unserer regelmäßigen Instandhaltung. Diese Art der vorausschauenden Maßnahmenplanung und Umsetzung gehört zur verantwortlichen Bewirtschaftung eines Immobilienbestands und ist damit fest in den operativen Prozessen des Unternehmens verankert.

#### Regelmäßige Überwachung und Anpassung

Unsere Klimaziele und Anpassungsmaßnahmen werden jährlich überprüft und gegebenenfalls an neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen angepasst.





Unsere Klimastrategie stellt sicher, dass wir mit den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung Schritt halten und langfristig widerstandsfähig bleiben. Die Handlungsfelder der Klimastrategie – Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energien und sonstige Maßnahmen – sind wesentliche Bestandteile des Klimapfads der SWG/SWSG, der bis 2030 eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen beschreibt.

Die gezielten Baumaßnahmen im Gebäudebestand sowie im Neubau tragen sowohl zum Klimaschutz als auch zur Anpassung an den Klimawandel bei, indem die SWG/SWSG klimaresiliente, klimaneutrale und energieeffiziente Gebäude erstellt.

### Treibhausgasemissionsziele

Für den Zeitraum bis 2030 hat die SWG/SWSG auf Basis von Scope-1- und Scope-2-Emissionen Reduktionsziele für den Gebäudebestand definiert. Die Ziele orientieren sich an den sektorspezifischen Vorgaben für den Gebäudesektor im Klimaschutzgesetz, das mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens übereinstimmt. Die SWG/SWSG hat ihre Reduktionsziele in absoluten CO<sub>2</sub>-Werten im Rahmen des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Klimapfads definiert. Eine Aufteilung in Scope 1 und 2 wurde in diesem Zusammenhang nicht vorgenommen. Diese ist für kommende Berichte vorgesehen.

Weitere Reduktionsziele für den Zeitraum nach 2030 müssen noch erarbeitet werden.

1990 – 2024

12.761 tCO<sub>2</sub>

Erzielte Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen

2024 – 2030

471 tCO<sub>2</sub>

Erwartete Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen

Die wesentliche klimabezogene Auswirkung des Unternehmens ergibt sich aus dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß des Gebäudebestands sowie den in den Gebäuden eingebetteten Treibhausgasemissionen. Die SWG/SWSG erfasst ihre Treibhausgasemissionen für die Kategorien Scope 1 und Scope 2. Die Erhebung der Emissionen aus vor- und nachgelagerten Wertschöpfungsketten (Scope 3) sowie eine Ableitung von Reduktionszielen ist aufgrund fehlender Datengrundlagen derzeit nicht möglich. Die SWG/SWSG nutzt die für Scope-3-Emissionen geltenden Übergangsregelungen.

### Klimapfad

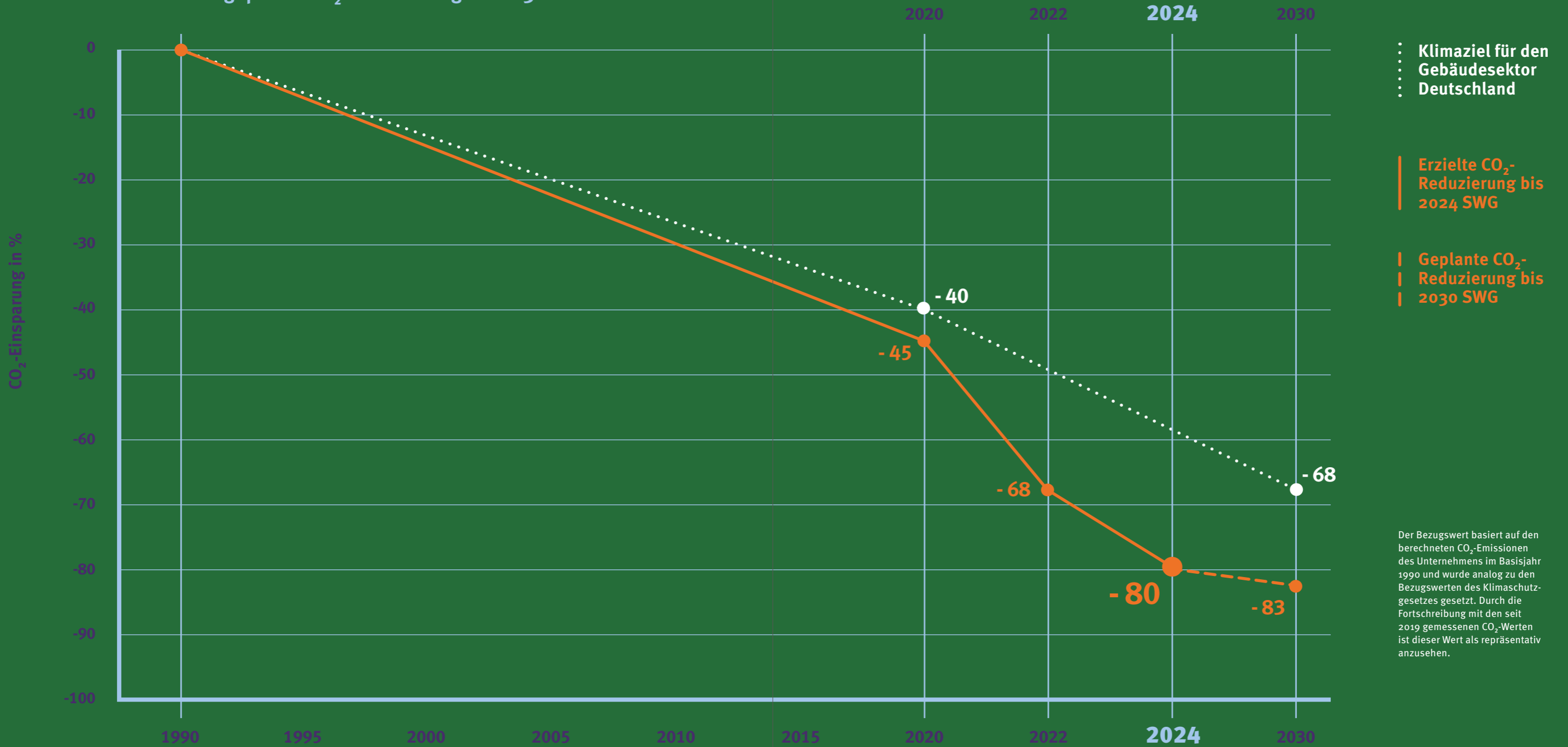
Im definierten Klimapfad sind sowohl Modernisierungen im Bestand als auch Neubaumaßnahmen festgelegt, die bereits mit den notwendigen Mitteln im Rahmen des Wirtschaftsplans bis 2030 ausgestattet sind. Diese Maßnahmen konzentrieren sich insbesondere auf die Umstellung der Heizenergie auf erneuerbare Energien und eine Reduzierung der eingebetteten Treibhausgasemissionen. Die Bauprojekte befinden sich bereits in verschiedenen Realisierungs- bzw. Projektierungsphasen der Realisierung. Ein konkretes Beispiel ist der Neubau des Bürogebäudes, das als Pilot für eine Klimaplus-Bauweise dient und auf nachhaltige Energieträger setzt. Alle im Klimapfad definierten Maßnahmen tragen dazu bei, die Klimaziele des Unternehmens bis 2030 zu erreichen. Sie leisten einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.

Der Fuhrpark der SWG/SWSG wird sukzessive auf E-Fahrzeuge umgestellt. Derzeit sind bereits zehn von 19 Fahrzeugen mit Elektroantrieb ausgestattet. Im Wirtschaftsplan sind jährlich Mittel für weitere Ersatzfahrzeuge eingestellt.

# Klimapfad der SWG/SWSG

Erzielte und geplante CO<sub>2</sub>-Reduzierung bis 2030

Klimastrategie und Treibhausgasemissionsziele



⋯ Klimaziel für den Gebäudesektor Deutschland

— Erzielte CO<sub>2</sub>-Reduzierung bis 2024 SWG

— Geplante CO<sub>2</sub>-Reduzierung bis 2030 SWG

Der Bezugswert basiert auf den berechneten CO<sub>2</sub>-Emissionen des Unternehmens im Basisjahr 1990 und wurde analog zu den Bezugswerten des Klimaschutzgesetzes gesetzt. Durch die Fortschreibung mit den seit 2019 gemessenen CO<sub>2</sub>-Werten ist dieser Wert als repräsentativ anzusehen.

## Emissionen in Scope 1 und 2 für den Gebäudebestand 2022

Scope 1 ⋯ 2.942*	Scope 2 ⋯ 2.157*	Gesamt ⋯ 5.099*
Heizöl, Kohle (direkte Verbrennung)	Fernwärme, Heizstrom (gelieferte Wärme)	

\*Jahresemissionsmengen in t CO<sub>2</sub>

## Maßnahmen und Mittel für die Umsetzung des Klimapfads

Klimastrategie und Treibhausgasemissionsziele

	Laufende Bauprojekte	Geplante Bauprojekte
Modernisierungen	<b>Raßdörferstraße 7 – 11</b> Wohnfläche: 1.332,96 m <sup>2</sup> Wohneinheiten: 18 Investitionsvolumen: 3,65 Mio. € Fertigstellung: 2025	<b>Am Herroth (1.BA)</b> Wohnfläche: 2.400 m <sup>2</sup> Wohneinheiten: 40 Budget: 6 Mio. € Beginn: 2026 Fertigstellung: 2028
	<b>Albertistraße 25</b> Wohnfläche: 2.508,43 m <sup>2</sup> Wohneinheiten: 44 Investitionsvolumen: 8,5 Mio. € Fertigstellung: 2025	<b>Am Herroth (2. BA)</b> Wohnfläche: 2.400 m <sup>2</sup> Wohneinheiten: 40 Budget: 6 Mio. € Beginn: 2028 Fertigstellung: 2030
	<b>Albertistraße 23</b> Wohnfläche: 2.820,75 m <sup>2</sup> Wohneinheiten: 42 Investitionsvolumen: 8,9 Mio. € Fertigstellung: 2026	<b>2 Wohnanlagen n.n</b> Wohnfläche: 721,00 m <sup>2</sup> Wohneinheiten: ca. 60 Budget: 14,5 Mio. € Beginn: 2027 Fertigstellung: 2029
Neubau	<b>Bellevue 4. BA</b> Wohnfläche: 961,30 m <sup>2</sup> Wohneinheiten: 30 Investitionsvolumen: 12 Mio. € Fertigstellung: 2025	<b>Büroneubau</b> Budget: 11,4 Mio. € Beginn: 2026 Fertigstellung: 2028
	<b>Ludwigstraße 30</b> Wohnfläche: 721,00 m <sup>2</sup> Wohneinheiten: 14 Investitionsvolumen: 4 Mio. € Fertigstellung: 2025	
Umstellung auf Fernwärme		<b>2 Wohnanlagen n.n.</b> Budget: 2 Mio. € Umsetzung: 2027 und 2028
	<b>Laufende Bauprojekte</b> <b>37,05 Mio. €</b> Investitionsvolumen	<b>Geplante Bauprojekte</b> <b>39,9 Mio. €</b> Budget

Die finanziellen Mittel für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Klimapfad sind als Investitionsausgaben (CapEx) zu verbuchen.

### Nachverfolgung der Wirksamkeit der Klimastrategie und der Maßnahmen im Hinblick auf die Zielvorgaben

Die im Klimapfad festgelegten klimabezogenen Ziele sind in den Wirtschaftsplan eingebunden, der jährlich fortgeschrieben wird. Die Überwachung der Zielerreichung erfolgt über den Bericht zu Ist-Werten, Planungsstand und Forecast. So kann der Fortschritt der geplanten Maßnahmen nachvollzogen werden. Der Wirtschaftsplan wird durch die Geschäftsführung freigegeben und vom Aufsichtsrat beschlossen. Sollte es zu Risiken bei der Erreichung der Projektziele kommen, sieht das Risikomanagement-System Ad-hoc-Berichte an den Risikobeauftragten vor.

### Finanzielle Tragfähigkeit der Klimastrategie

Für alle im Klimapfad definierten Maßnahmen zur Modernisierung im Bestand wurde die Finanzierung unter der Annahme verfügbarer Fördermittel im aktuellen Umfang und der aktuellen Kapitalmarktbedingungen geplant. Die tatsächliche Realisierung dieser Projekte hängt wesentlich von der Verfügbarkeit dieser Mittel sowie von den jeweiligen Konditionen ab. Ein kontinuierlicher Zugang zu Finanzmitteln zu erschwinglichen Kapitalkosten ist entscheidend, um die geplanten Maßnahmen erfolgreich umzusetzen.





## Gesamtenergieverbrauch, Energiemix und Energieintensität

Derzeit erzeugt die SWG/SWSG noch keine eigene Energie. Der Energieverbrauch und der Energiemix gestalten sich wie folgt:

### Energieverbrauch 2023

Energieträger	kWh Verbrauch Fossil	kWh Verbrauch Erneuerbar	Gesamt
Steinkohle	34.876		
Erdgas	12.280.292		
Heizöl	505.937		
Strom (Heizenergie)		1.513.186	
Strom Eigenverbrauch		151.720	
Strom (Allgemeinstrom)		652.685	
Fernwärme	20.285.113		
Kraftstoffe fossil	217.133		
Kraftstoffe (Strom)		12.753	
<b>Gesamt</b>	<b>33.323.350</b>	<b>2.330.344</b>	<b>35.653.695</b>
Anteile in Prozent	93	7	100

Derzeit erzeugt die SWG/SWSG noch keine eigene Energie. Der Energieverbrauch und der Energiemix gestalten sich wie folgt:

### Prozentuale Anteile am Gesamtenergieverbrauch

Aus nuklearen Quellen

0

Aus fossilen Quellen



Aus erneuerbaren Quellen



### Energieintensität

Die SWG/SWSG weist 2023 folgende Energieintensität auf:

### Energieintensität

Gesamtenergieverbrauch Vermietung 2023	35.272.089 kWh
Nettoerlös Hausbewirtschaftung 2023*	31.590.223 EUR
Verhältnis Energieverbrauch/Nettoerlös Vermietung	1,12 kWh / EUR

\* Siehe Abschluss 2023 GuV Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse der SWSG sowie der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit wurden für die Berechnung der Energieintensität nicht berücksichtigt, da diese beiden Geschäftsfelder aus Dienstleistungen bestehen und wenig energieintensiv sind.

# Treibhausgasbilanz

## Scope-1- und Scope-2-Emissionen

Die SWG/SWSG hat 2023 ihre erste Treibhausgasbilanz erstellt. Berücksichtigt sind nur Emissionen aus Scope 1 und 2. Für Scope 3 wurden noch keine Daten erhoben.

Treibhausgasbilanz

THG-Bruttoemissionen des Energieverbrauchs/Energiemix in 2023							
Scope	Kategorie	Energieträger	Emissionen in t CO <sub>2</sub> e	Verbrauch in kWh	THG-Faktor	THG-Emission in kg CO <sub>2</sub> e	
						Scope 1	Scope 2
Scope 1	Heizenergie	Erdgas		12.280.291,64	0,240	2.947.269,99	
		Öl		505.937,44	0,310	156.840,61	
		Kohle		34.875,62	0,400	13.950,25	
	Kraftstoffe	Super		41.966,88	0,058	2.434,08	
		Diesel		162.111,80	0,048	7.781,37	
		Motomix		13.053,96	0,048	626,59	
		Strom		12.753,06	0,000	0,00	
							<b>3.128.902,88</b>
Scope 2	Heizenergie	Fernwärme		20.285.112,92	0,083	1.683.664,37	
		Strom		1.513.186,22	0,000	0,00	
	Allgemeinstrom	Strom		804.405,00	0,000	1.683.664,37	
<b>Gesamt in kg</b>						<b>4.812.567,26</b>	
<b>Gesamt in Tonnen</b>						<b>4.812,57</b>	

Scope-1-THG-Emissionen	Scope-2-THG-Emissionen
<b>3.128,90 t CO<sub>2</sub>e</b>	<b>1.683,66 t CO<sub>2</sub>e</b>
Anteil aus regulierten Emissionshandelssystemen: 0%	Durch vertragliche Instrumente abgedeckt: 10,25%

THG-Intensität (Marktbasierte Methode): 0,000152 t CO<sub>2</sub>e / EUR  
(Berechnung erfolgte analog der Berechnung der Energieintensität)



## E5 RESSOURCEN & KREISLAUFWIRTSCHAFT

# Umwelt



Im Standard Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft ist es uns derzeit nicht möglich, Angaben zu Abfallmengen, Klassifikationen von Abfallarten oder Inhaltsstoffen verbauter Materialien zu machen. Die vorliegenden Daten decken nur Teilaspekte ab und spiegeln nicht die tatsächliche Gesamtlage wider. Aus diesem Grund wird auf die Nennung entsprechender Daten verzichtet. Es ist jedoch das Ziel, zukünftig eine geeignete Messbarkeit herzustellen.

### Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

#### Strategien im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die SWG/SWSG selbst kauft keine Baumaterialien in nennenswertem Umfang direkt ein, sondern schreibt Bauleistungen aus und beauftragt sie. Als öffentliche Auftraggeberin unterliegt die SWG/SWSG dabei der Ausschreibungspflicht, was die Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter bedingt und keine explizite Bevorzugung von Baufirmen mit ressourcenschonenden Verfahren erlaubt.

Dennoch nutzt die SWG/SWSG die vorhandenen Handlungsspielräume, um den Einsatz recycelter und kreislauffähiger Ressourcen in Bauprojekten zu fördern. Ein weiterer strategischer Ansatz ist die Modernisierung der bestehenden Mietwohngebäude bei gleichzeitiger Erweiterung, wodurch bestehende Ressourcen weiter genutzt und der Einsatz neuer Materialien reduziert werden. Dieser Ansatz unterstützt die Kreislaufwirtschaft und trägt zur Senkung des Materialverbrauchs und der Emissionen bei.

Die SWG/SWSG hält es für notwendig, den Einsatz von Primärrohstoffen zu reduzieren und immer mehr recycelte Materialien einzubinden. Erste Erfahrungen werden derzeit im Rahmen von ausgewählten Bauprojekten gesammelt. Zwei Neubauten wurden bereits nach den Kriterien des NahWoh-Siegels gebaut und zertifiziert. Das NahWoh-Siegel stellt Anforderungen in fünf Hauptkriterien: Wohnqualität, technische Qualität, ökologische Qualität, ökonomische Qualität und Prozessqualität. Ein weiteres großes Bauvorhaben mit 121 Wohnungen, realisiert in vier Bauabschnitten, steht ebenfalls zur Zertifizierung an.

Für das neue Bürogebäude strebt die SWG/SWSG eine Zertifizierung nach dem DGNB-Standard an. Der DGNB-Standard ist ein Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen, das vom Deutschen Gütezeichen für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) entwickelt wurde. Dessen Kriterien, die sich auf nachhaltiges und zirkuläres Bauen konzentrieren, bilden bereits die Grundlage der aktuellen Planung.

Die Erkenntnisse aus diesen Projekten sollen die Basis für eine konkrete Zielentwicklung und weitere Maßnahmen werden. Sie dienen der SWG/SWSG als Einstieg in die Kreislaufwirtschaft. Zudem eröffnen sich erste Einblicke in die eingebetteten Emissionen der eingesetzten Baustoffe. In einem Pilotprojekt mit der Technischen Hochschule Würzburg-Schweinfurt (THWS) wird die Wiederverwertbarkeit von Klinkersteinen im Rahmen eines Abbruchprojekts untersucht.



Während unser Schwerpunkt in den letzten Jahren auf der Sicherstellung der Material- und Kapazitätsverfügbarkeit lag, hat sich unser Fokus um den Einsatz von recycelten Baustoffen und innovativen Bauweisen erweitert. Da die Baubranche noch in einer frühen Phase der Integration sekundärer Rohstoffe steht, befindet sich auch die SWG/SWSG in einer entsprechenden Startphase.

Nachhaltige Beschaffung bedeutet für uns, hochwertige und langlebige Materialien einzusetzen, damit ein Austausch erst am Ende der Nutzungsdauer eines Gebäudes erforderlich wird. Die durchschnittliche Nutzungsdauer unserer Gebäude beträgt 70 Jahre. Während dieser Zeit setzen die verbauten Materialien keine Emissionen frei.

Die Nutzung erneuerbarer Ressourcen hängt sowohl von der Marktentwicklung und der allgemeinen Verfügbarkeit als auch von der finanziellen Leistbarkeit für die SWG/SWSG ab. Im zuständigen Fachbereich wird dies stetig beobachtet, um neue Planungs- und Bauweisen abzuleiten.

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Wiederverwertbarkeit ist der zerstörungsfreie Ausbau der Materialien.

**Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

In den letzten Jahren lag unser Schwerpunkt darauf, den Bau von Gebäuden überhaupt zu ermöglichen. Der Fokus richtete sich auf die Verfügbarkeit von Firmenkapazitäten und Materialien und der finanziellen Leistungsfähigkeit. Aufgrund der Langlebigkeit unserer Produkte lag bisher wenig Augenmerk auf Ressourcennutzung oder Kreislaufwirtschaft.

Dank einer steigenden Verfügbarkeit von recycelten Materialien, dem Aufbau von Baustoffbörsen und innovativen Bauweisen wie „e wie einfach“ ergeben sich nun Möglichkeiten, Gebäude ressourcenschonender und kreislauffähiger zu gestalten. Diese Möglichkeiten werden derzeit von unserer Fachabteilung geprüft und in ersten Pilotprojekten wie dem Neubau des Bürogebäudes getestet. Ein Teil unseres Investitionsbudgets ist für dieses Pilotprojekt vorgesehen.

Für unseren eigenen Geschäftsbetrieb verfolgen wir das Kreislaufprinzip sowohl beim kompletten Papierverbrauch als auch beim Einsatz der Tonerkartuschen.

**Ziele für die Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft**

Konkrete Ziele zu Verbesserungen im Kreislaufdesign, der Reduktion von nicht erneuerbaren Rohstoffen, dem Einsatz erneuerbarer Ressourcen und der Abfallbewirtschaftung bei Bauabfällen können aktuell noch nicht definiert werden. Zunächst müssen die oben beschriebenen Projekte, wie die Fertigstellung des Neubaus mit 121 Wohnungen im Stadtteil Bellevue und die Projektentwicklung Neubau Bürogebäude, abgeschlossen und analysiert werden. Dies wird erst ab dem Jahr 2025 der Fall sein. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Analyse mit anschließender Machbarkeitsprüfung können erste Zielsetzungen in Abhängigkeit von der finanziellen Leistungsfähigkeit festgelegt werden.



**Ressourcenzuflüsse**

Die wesentlichen Ressourcenzuflüsse des Unternehmens sind Baumaterialien, die zur Herstellung und Modernisierung von Gebäuden notwendig sind. Dazu zählen unter anderem Beton, Ziegelsteine, Dämmmaterialien, Rohre, Kabel, Farben, Heizungsanlagen und Photovoltaikpaneele.

Für die Wohnungswirtschaft gibt es derzeit keine Rechtsvorschriften für den Übergang zur Kreislaufwirtschaft und zur Ressourcennutzung. Die Auseinandersetzung mit diesen Themen und letztendlich die Ableitung von Zielen erfolgen unter Berücksichtigung der Unabänderlichkeit der Anforderungen und sind abhängig von der Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Diese Materialien werden entsprechend der jeweiligen Bauausschreibung von den beauftragten Firmen eingekauft, geliefert und verbaut. Ein eigener Einkauf oder eine eigene Produktion von Baumaterialien findet im Rahmen der Wertschöpfungskette des Unternehmens nicht statt. Auch die beauftragten Firmen beziehen bereits fertig produzierte Materialien, sodass die Produktion in vorgelagerten Stufen der Lieferkette erfolgt.

Derzeit liegen keine verwertbaren Informationen zum Herstellungsprozess der Baumaterialien vor, insbesondere zu möglichen Anteilen biologischer Produkte oder zu recycelten bzw. wiederverwendeten Materialien. So können aktuell keine Aussagen zu Gewicht oder Quoten dieser Anteile gemacht werden.

Angesichts der aktuellen Situation in der Baubranche und der begrenzten Materialverfügbarkeit befindet sich die Bewertung von Baustoffen sowohl bei den Zulieferern und Baufirmen als in der aktuell noch im Aufbau befindlichen eigenen Datenbank noch in der Entwicklungsphase. Für den geplanten Neubau unseres Bürogebäudes wollen wir, im Sinne eines Pilotprojekts, erste Erfahrungen mit dieser Art der Materialbewertung sammeln.



### Ressourcenabflüsse

Die Produkte des Unternehmens sind Wohngebäude, die im Rahmen von Werkverträgen durch Dritte errichtet werden. Bei der Planung dieser Wohngebäude, die für eine dauerhafte Bewirtschaftung und nicht für den Verkauf bestimmt sind, wurde auf die Verwendung langlebiger Materialien geachtet, um die Folgekosten in der Bewirtschaftung gering zu halten.

63 Prozent unseres Gebäudebestands stammen aus der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts, nur fünf Prozent aus der Zeit ab Beginn der 2000er-Jahre. Das Durchschnittsalter unserer Gebäude beträgt etwa 70 Jahre.

Seit den 1990er-Jahren erfolgten Modernisierungen an 43 Prozent des Gebäudebestandes. Dabei wurde das ursprüngliche Gebäude erhalten und durch Maßnahmen im Sinne von Wiederaufbereitung und Wiederverwertbarkeit in einen zeitgemäßen, zumeist energetisch optimierten Zustand gebracht. Das Produkt „Gebäude“ hat einen sehr langen Lebenszyklus und zeichnet sich durch eine hohe Reparaturfähigkeit aus. So werden Bauteile wie zum Beispiel Fenster nach Ablauf ihres Lebenszyklus gezielt ersetzt und die ausgebauten Fenster gemäß den jeweils geltenden Abfallverordnungen entsorgt.

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft werden nun erstmals im Rahmen unseres Projekts „Neubau Bürogebäude“ ausgediente Fenster in Form von Zwischenwänden wiederverwendet. Diese innovative Lösung schließt den Materialkreislauf, reduziert Abfälle und ermöglicht die effizientere Nutzung der eingesetzten Ressourcen. Diese Maßnahmen erweitern den Lebenszyklus der Gebäude und fördern die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Bestände.

Relevante Abfallströme des Unternehmens sind jene Materialien und Stoffe, die im Laufe des Bauens, Instandhaltens, Modernisierens und Abreißens entstehen. Hier die wichtigsten Abfallströme: Bau- und Abbruchabfälle, wie Beton, Ziegel und Keramik, Holz, Metalle, Gips, Kunststoffe, Fenster und Türen, sowie Elektronik und gefährliche Abfälle, zum Beispiel asbesthaltige Materialien.

### Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die Ermittlung der Chancen und Risiken hat im Rahmen der Nachhaltigkeits-Due-Diligence und der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse stattgefunden. Hier wurden alle relevanten IROs aller ESRS ermittelt und hinsichtlich Schwere und Auswirkung bewertet. Für E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft wurden die Ressourcennutzung für Modernisierung und Neubau sowie das Preisrisiko der generellen Verfügbarkeit von Ressourcen als wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte identifiziert. Das Preisrisiko für recycelte bzw. kreislauffähige Materialien spielt zukünftig eine zentrale Rolle. Im Vorfeld der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse fand eine Stakeholder-Befragung statt.

## S1 EIGENE BELEGSCHAFT

# Soziales



## Ermittlung und Bewertung sozialer Aspekte

### Identifikation sozialer Auswirkungen

Die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen auf die eigene Belegschaft ergeben sich nicht direkt aus der Strategie oder dem Geschäftsmodell des Unternehmens. Dennoch gibt es entscheidende Faktoren, die eine Rolle spielen:

### Attraktivität des Geschäftsmodells

Ein gemeinwohlorientiertes Geschäftsmodell hat sich als attraktiv erwiesen, insbesondere in einer Zeit, in der Sinnstiftung und Werte für viele Arbeitnehmer wichtiger werden. Diese Art des Geschäftsmodells kann dazu beitragen, qualifizierte Fachkräfte anzuziehen, die sich mit den Unternehmenswerten identifizieren.

### Fachkräftemangel und Standortfaktoren

Der anhaltende Fachkräftemangel und Standortfaktoren wie zum Beispiel der drohende Stellenabbau in der Automobilzulieferindustrie stellen Herausforderungen dar, die die SWG/SWSG bewältigen muss. Dazu zählt auch die Notwendigkeit, die Arbeitgeberattraktivität kontinuierlich zu steigern, um im Wettbewerb um Talente bestehen zu können.

### Generationenthemen

Verschiedene Generationen haben unterschiedliche Erwartungen an ihren Arbeitsplatz. Die SWG/SWSG muss daher Strategien entwickeln, um diese vielfältigen Bedürfnisse zu adressieren und so eine diverse und engagierte Belegschaft zu fördern.

Die SWG/SWSG erkennt, dass die Mitarbeiterschaft eine zentrale Ressource darstellt. Ohne eine motivierte und qualifizierte Belegschaft können weder die Strategie noch das Geschäftsmodell erfolgreich umgesetzt werden. Daher gilt es, Risiken wie den Fachkräftemangel proaktiv anzugehen und gleichzeitig Chancen zu nutzen, die sich aus einer gemeinwohlorientierten Ausrichtung ergeben.

Die Notwendigkeit, sich kontinuierlich auf die Bedürfnisse der Belegschaft einzustellen, kann zu strategischen Anpassungen führen. Dies könnte beispielsweise die Weiterführung von flexiblem Arbeiten, die Fortentwicklung von gezielten Mitarbeiterförderungen sowie Initiativen zur Steigerung der Arbeitsplatzattraktivität umfassen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Auswirkungen und Abhängigkeiten im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft eng mit der Unternehmensstrategie und dem Geschäftsmodell verknüpft sind.

### Identifikation wesentlicher positiver Effekte

Im Rahmen unserer Mitarbeiterbindung haben wir eine Reihe von Maßnahmen identifiziert, gefestigt und teilweise neu eingeführt, die erhebliche positive Auswirkungen auf unsere Belegschaft haben. Diese Maßnahmen umfassen:

#### Benefits

Mitarbeiterwohnungen, betriebliche Krankenversicherung, Job-Rad, Jobticket, betriebliche Altersvorsorge.

#### Sicherer Arbeitsplatz

Durch unsere stabilen Unternehmensstrukturen und nachhaltigen Geschäftspraktiken gewährleisten wir sichere Arbeitsplätze für unsere Mitarbeiter. Die Beschäftigung im öffentlichen Dienst und damit die Einbindung in den TVÖD bietet hohe Sicherheit.

#### Modernes Arbeiten

Unsere Büros für die Mitarbeiter der Verwaltung sind mit modernen Einrichtungen und Technologien ausgestattet. Die technische Ausstattung der Home-Offices erfolgt ebenfalls durch die SWG/SWSG. Dies trägt zur Zufriedenheit und Effizienz unserer Mitarbeiter bei.

#### Flexibles Arbeiten

Wir bieten für alle Mitarbeiter verschiedenste Arbeitszeitmodelle an. Die Möglichkeit des mobilen Arbeitens besteht für die Mitarbeiter der Verwaltung. Diese Flexibilität hilft unseren Mitarbeitern, eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu erreichen.

#### Starke Identifikation mit dem Unternehmen

Durch unsere Unternehmenskultur und Werte fördern wir eine starke Identifikation unserer Mitarbeiter mit dem Unternehmen. Dadurch werden die Motivation und das Engagement unserer Belegschaft gestärkt.

#### Gutes Arbeitsklima

Ein positives Arbeitsklima ist uns sehr wichtig. Wir fördern eine offene und respektvolle Kommunikationskultur sowie kollegiale Zusammenarbeit. Das führt zu einer hohen Zufriedenheit und einem starken Gemeinschaftsgefühl innerhalb des Teams.

Die positiven Auswirkungen betreffen sowohl unsere festangestellten Mitarbeiter als auch eventuell nicht angestellte Beschäftigte in unserer Belegschaft. Sie tragen dazu bei, das Wohlbefinden und die Zufriedenheit aller Beteiligten zu steigern.



## Wesentliche soziale Risiken und Chancen

### Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Belegschaft

Im Rahmen der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse wurden folgende Risiken und Chancen identifiziert:

#### Risiken

##### Fachkräftemangel

Der anhaltende Mangel an qualifizierten Fachkräften stellt eine bedeutende Herausforderung für unser Unternehmen dar. Er kann zu Engpässen in wichtigen Geschäftsbereichen führen und die Innovationsfähigkeit beeinträchtigen.

##### Fluktuation der Mitarbeiter

Eine hohe Fluktuationsrate kann zu Instabilität innerhalb der Belegschaft führen und erhebliche Kosten für Rekrutierung und Einarbeitung neuer Mitarbeiter verursachen. Das kann sowohl zu Engpässen führen als auch das Arbeitsklima und die Produktivität negativ beeinflussen.

##### Demografisches Risiko

Ein großer Anteil unserer Mitarbeiter gehört einer bestimmten Alterskohorte an, was bedeutet, dass viele gleichzeitig in den Ruhestand treten werden. Dies führt zu einem erheblichen Wissensverlust und erhöht den Aufwand für die Nachbesetzung und die Einarbeitung neuer Mitarbeiter.

##### Arbeitgebersichtbarkeit

Unsere Sichtbarkeit als attraktiver Arbeitgeber ist derzeit unzureichend. Darin liegt das Risiko, dass wir wichtige Zielgruppen nicht ausreichend erreichen und so potenzielle Talente verlieren.

#### Chancen

##### Weiterbildung

Durch gezielte Weiterbildungsmaßnahmen verbessern wir die Qualifikationen aller Mitarbeiter kontinuierlich und bereiten sie auf zukünftige Herausforderungen vor. So stärken wir unsere Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

##### Ausbau der Unternehmenskultur

Die Weiterentwicklung unserer Unternehmenskultur bietet die Möglichkeit, ein noch stärkeres Gemeinschaftsgefühl zu schaffen und die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen weiter zu fördern. Eine positive Unternehmenskultur trägt maßgeblich zur Mitarbeitermotivation und -bindung bei.

##### Schaffung einer Arbeitgebermarke

Durch die Betonung unserer gemeinwohlorientierten Ausrichtung können wir eine starke Arbeitgebermarke aufbauen. Dies hilft uns, als attraktiver und verantwortungsbewusster Arbeitgeber wahrgenommen zu werden und Talente aus unterschiedlichen Generationen anzuziehen.

Insgesamt ermöglichen diese Chancen, die Widerstandsfähigkeit und Attraktivität unseres Unternehmens als Arbeitgeber zu steigern, während wir gleichzeitig die identifizierten Risiken aktiv angehen.





### Soziale Auswirkungen der Klimastrategie

Die Übergangspläne zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Verwirklichung einer umweltfreundlicheren Geschäftstätigkeit beinhalten keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Im Gegenteil: Sie eröffnen neue Chancen für berufliche Weiterentwicklung durch Qualifizierungsmaßnahmen, neue Arbeitsplätze und die Implementierung neuer Berufsbilder. Durch gezielte Schulungsmaßnahmen und die Schaffung neuer Rollen fördern wir nicht nur eine nachhaltige Unternehmensentwicklung, sondern stärken auch die Perspektiven und das Engagement unserer Mitarbeiter.

Unsere Mitarbeiter sind in diese notwendigen Entwicklungen eingebunden. Beispielsweise ist für den Fachbereich Bauplanung und Bauleitung das langfristige Ziel festgelegt, das Know-how für nachhaltiges Bauen zu erweitern. Dieses Ziel wird in enger Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeitern erarbeitet.

Die negativen Auswirkungen der Standards E1 und E5 wirken sich nicht auf die eigene Belegschaft aus. Die für S1 identifizierten negativen Auswirkungen stehen im Zusammenhang mit den geänderten Anforderungen an den Arbeitgeber und den sich verändernden Arbeitshaltungen.

Auch eine Auswirkung nur auf bestimmte Personengruppen ist nicht gegeben.

## Unternehmenswerte und soziale Verantwortung

### Unsere Werte

Unser Handeln beruht auf Fairness, Aufrichtigkeit, Loyalität und Respekt. Diese Grundsätze sind Basis der Compliance des Unternehmens und sind daher für die gesamte eigene Belegschaft gültig.

## Menschenrechte und Arbeitsbedingungen

### Menschenrechte und Arbeitnehmerschutz

Die Achtung der Menschenrechte, einschließlich der Arbeitnehmerrechte, ist für die SWG/SWSG selbstverständlich. Als kommunales Unternehmen sind wir an den Tarif des öffentlichen Dienstes gebunden. Die Einhaltung und Umsetzung des Arbeitsschutzgesetzes prägen unsere Unternehmenskultur maßgeblich. Darüber hinaus setzen wir die Grundsätze des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) ohne Ausnahmen um. Diskriminierungen aufgrund von Herkunft, Religion, Hautfarbe, Geschlecht, Alter, Ethnie, Familienstand, körperlichen Fähigkeiten und Einschränkungen sowie sexueller Orientierung schließen wir konsequent aus.

Um diese Haltung für alle Mitarbeiter nachhaltig zu verankern, bieten wir jährliche verpflichtende Schulungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz an. Diese Schulungen sensibilisieren unsere Mitarbeiter für die Bedeutung von Gleichbehandlung und Arbeitssicherheit und gewährleisten, dass unsere internen Standards mit den internationalen Menschenrechtsvorgaben im Einklang stehen.

## Maßnahmen zur Einhaltung der Menschenrechte

Die SWG/SWSG hat ihren Sitz in Schweinfurt. Die Vergabe unserer Bauleistungen erfolgt, unter Berücksichtigung der Wertgrenzen, über öffentliche Ausschreibungen. Bei Überschreiten der von der Europäischen Kommission festgelegten Schwellenwerte werden diese Ausschreibungen EU-weit durchgeführt.

Die Einhaltung der Menschenrechte ist in den einschlägigen Gesetzgebungen verankert und wird durch das Arbeitsschutzgesetz sowie das AGG ergänzt. Als weiterführende Maßnahme haben wir im Unternehmen eine Beauftragte für das AGG installiert. Unser Unternehmen benötigt keine spezielle Strategie zur Einhaltung der Menschenrechte, da diese fest in unserer Unternehmenskultur verankert sind. Unsere Praktiken entsprechen internationalen Standards, einschließlich der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte.

Durch unseren Standort in Deutschland und die damit verbundenen gesetzlichen Verpflichtungen sind auch im Bereich Menschenhandel, Zwangsarbeit und Kinderarbeit keine speziellen Strategien im Hinblick auf die eigene Belegschaft erforderlich. Die Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtungen ist für das Unternehmen selbstverständlich und fest in unseren Grundsätzen verankert.

## Maßnahmen zur Gleichstellung und Inklusion

### Chancengleichheit und Antidiskriminierung

Integrität, Ehrlichkeit und Fairness prägen unsere Unternehmenskultur. Die Einhaltung des AGG ist für uns selbstverständlich. Die Grundsätze sind in verschiedenen Bereichen unserer Compliance-Richtlinie verankert. Daher ist keine spezifische Strategie erforderlich, um diese Grundsätze zu gewährleisten.

Zur Sicherstellung unserer Unternehmenskultur sind Verantwortlichkeiten für das AGG, der Compliance-Richtlinien, des Hinweisgeberschutzgesetzes sowie der Arbeitssicherheit klar definiert und personell im Unternehmen verankert – sowohl intern als auch über externe Partner. Diese Personen sind Ansprechpartner für alle Beschäftigten und übernehmen aktiv Verantwortung in ihren jeweiligen Bereichen.

Die Gründe für Diskriminierung sind in der Compliance-Richtlinie genannt und werden ausgeschlossen.

Die SWG/SWSG agiert auf Basis der geltenden Gesetze und Richtlinien; darüber hinaus bestehen keine spezifischen politischen Verpflichtungen.

## Dialog mit der Belegschaft

### Prozesse, Verantwortung und aktive Beteiligung

Im Rahmen der Regelkommunikation findet ein umfassender Austausch zwischen Führungskräften und Mitarbeitern in allen Bereichen statt. Wesentliche Informationen werden transparent weitergegeben, um eine offene und informierte Arbeitsumgebung zu gewährleisten. Darüber hinaus haben die Mitarbeiter jederzeit die Möglichkeit, ihre Vorgesetzten, Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Betriebsrats anzusprechen, um Wünsche, Anregungen oder Kritik zu äußern. Ein jährliches Jahresabschlussgespräch als Information der Geschäftsleitung bietet zudem die Gelegenheit für einen Rückblick auf das vergangene Jahr und einen Ausblick auf die geplanten Maßnahmen im kommenden Jahr.

Die Einbindung der Arbeitnehmervertretung, als Interessenvertreter der Mitarbeiter, erfolgt regelmäßig durch einen alle 14 Tage abgehaltenen Jour Fixe zwischen dem Fachbereich Personal und dem Betriebsrat. In diesen Treffen werden alle relevanten Themen erörtert.

Die Verantwortung für die Personalarbeit und die Kommunikation mit der eigenen Belegschaft zu sämtlichen mitarbeiterrelevanten Themen und Anliegen liegt bei der Leiterin der Personalabteilung. In dieser Funktion berichtet sie direkt an den Geschäftsführer.

Das Unternehmen handelt gemäß allen nationalen Gesetzen, Richtlinien und Bestimmungen, die im weitesten Sinne die Achtung der Menschenrechte betreffen. Zu diesem Zweck wurde eine Betriebsvereinbarung zur „Compliance“ geschlossen. Informationen im Zusammenhang mit der Achtung der Menschenrechte erhält jeder neue Mitarbeiter im Rahmen des Onboardings. Die Informationsmappe beinhaltet unter anderem Informationen zum AGG. Zusätzlich finden jährlich verpflichtende Online-Schulungen u.a. zu den Themen Antidiskriminierung, Gleichbehandlung und Arbeitssicherheit für alle Mitarbeiter statt.

Die SWG/SWSG fördert einen offenen Austausch in allen Bereichen des Unternehmens. Zudem legt sie großen Wert darauf, Veränderungen gemeinsam mit den Mitarbeitern zu gestalten. Im Rahmen der letzten Organisationsentwicklung, der sogenannten „Reorg“, waren die betroffenen Fachabteilungen aktiv an der Erarbeitung der Reorganisation beteiligt.

Alle Mitarbeiter wurden außerdem aufgefordert, an der Stakeholder-Befragung zur Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens teilzunehmen, die in die Doppelte Wesentlichkeitsanalyse eingeflossen ist.

Für eine quantitative Bewertung wird derzeit die Einführung möglicher KPIs (Key Performance Indicators) in Betracht gezogen. Diese Entscheidung wird in Abstimmung mit dem Betriebsrat getroffen.

Zur Verstärkung der Interessenvertretung und aus einem besonderen Schutzbedürfnis heraus wurden eine Jugendvertretung, eine Schwerbehindertenvertretung sowie eine AGG-Beauftragte etabliert.





## Schutz von Arbeitnehmerinteressen

### Niederschwellige Kanäle zur Meldung von Problemen

Jeder Mitarbeiter kann entweder den jeweiligen Vorgesetzten, die Personalabteilung, den Betriebsrat oder die Beauftragten für Antidiskriminierung, Compliance sowie die Schwerbehindertenbeauftragte und die Jugend- und Auszubildendenvertretung kontaktieren. Über die internen Meldestellen hinaus ist eine externe Meldestelle zur Erfüllung des Hinweisgeberschutzgesetzes eingerichtet.

Die SWG/SWSG informiert alle Mitarbeiter über die Möglichkeiten der Kontaktaufnahme persönlich per E-Mail. Im Rahmen des Onboardings werden den neuen Beschäftigten die Informationen in einer persönlichen Mitarbeitermappe zur Verfügung gestellt. Die Bereichsleiter informieren im Zuge der Regelkommunikation der einzelnen Bereiche.

Die Ansprechpersonen sind in ihrer jeweiligen Rolle verpflichtet, die Anliegen der Mitarbeiter ernst zu nehmen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Wird ein Anliegen oder eine Beschwerde eingebracht, wird diese von der Personalabteilung sorgfältig bearbeitet. Die betroffenen Mitarbeiter werden einzeln zum Sachverhalt befragt. Dabei besteht eine konstruktive, lösungsorientierte Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat.

Die regelmäßigen Jour-Fixe-Termine werden protokolliert, um den Verlauf und die Ergebnisse der Besprechungen transparent zu dokumentieren. In den meisten Fällen stellt sich heraus, dass die Beschwerde oder der Verdacht unbegründet ist. Ist die Beschwerde jedoch berechtigt, wird ein gemeinsames Gespräch mit allen Beteiligten geführt und das Ergebnis dokumentiert, um den Verlauf und die Umsetzung der Maßnahmen nachvollziehbar zu gestalten.

Zum Schutz von hinweisgebenden Einzelpersonen gegen Vergeltungsmaßnahmen werden einmal jährlich für alle Mitarbeiter verpflichtende Schulungen zu den Themen „Compliance“ und „Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)“ angeboten. Bei der Einrichtung und Bekanntgabe der Meldestelle im Rahmen des Hinweisgeberschutzgesetzes wurde in den dazu bereitgestellten FAQs besonders auf den persönlichen und rechtlichen Schutz von Hinweisgebenden hingewiesen.

## Identifikation spezifischer Bereiche für Maßnahmen

### Zentrale Themen

Die im Rahmen der Nachhaltigkeits-Due-Diligence und der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifizierten ausschlaggebenden Auswirkungen, Risiken und Chancen erfordern eine sorgfältige und intensive Auseinandersetzung. Zu diesem Zweck wurden konkrete Bereichsziele entwickelt, die zentrale Themen, wie Employer Branding, Recruiting, Onboarding sowie die Unternehmenskultur im Wandel, abdecken.

Ab dem Jahr 2025 werden für diese zentralen Themen Schwerpunkte gesetzt und daraus Maßnahmenkataloge abgeleitet. Die Entwicklung der Nachverfolgung und Bewertung der Wirksamkeit der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Erstellung dieser Kataloge. Innerhalb der Projektstruktur werden Evaluierungen sowie Verbesserungspotenziale im Sinne eines PDCA-Zyklus (Plan-Do-Check-Act) berücksichtigt.

Die benötigten Ressourcen für die Umsetzung der Maßnahmen, sowohl personell als auch finanziell, werden im Laufe des Projekts ermittelt und können daher erst in zukünftigen Berichten zusammen mit den Maßnahmen angegeben werden.

Im Rahmen des Risikomanagements werden die personellen Risiken, wie zum Beispiel Fachkräftemangel und Personalengpässe, betrachtet und an die Geschäftsleitung berichtet.

### Maßnahmen zur Fachkräftesicherung

Der Fachkräftemangel und die demografische Entwicklung sind wesentliche Risiken, die auf unsere Personalarbeit einwirken. Die größte Herausforderung liegt darin, gut ausgebildete Talente zu finden und möglichst langfristig an unser Unternehmen zu binden. Gleichzeitig gilt es, die Gesundheit und Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeiter zu erhalten.

Der Schwerpunkt „Recruiting neu“ wird Teil der im nächsten Jahr zu erarbeitenden Ziele sein. Dabei soll die Nutzung von Social-Media-Kanälen ein wichtiger Bestandteil der Strategie sein. Die Weiterentwicklung der Arbeitgebermarke und die Erweiterung der Berufsfelder durch die Anpassung an den Klimawandel werden die Attraktivität des Unternehmens weiter steigern.

### Förderung der Unternehmenskultur und Mitarbeiterbindung

Das Ziel, eine starke Arbeitgebermarke zu entwickeln und sich intensiv mit der Unternehmenskultur auseinanderzusetzen, unterstreicht die zentrale Bedeutung der Mitarbeiter für den Unternehmenserfolg. Zusätzlich zu den umfangreichen Benefits, wie beispielsweise Mitarbeiterwohnungen, betriebliche Krankenversicherung, Job-Rad, Jobticket, flexible Arbeitszeiten und Homeoffice, werden auch traditionelle Veranstaltungen, wie die jährliche Weihnachtsfeier, die Betriebsfeier und das Jahresabschlussgespräch, weiterhin gepflegt.

Tatsächliche und potenzielle negative Auswirkungen, wie der drohende Verlust des Arbeitsplatzes oder signifikante Verschiebungen der Arbeitsfelder, werden als sehr gering eingestuft. Die identifizierten wesentlichen Auswirkungen beziehen sich auf die Unternehmenskultur. Im Bereich der Benefits werden die Auswirkungen positiv wahrgenommen, während die Veränderung der Arbeitsansprüche teils negativ bewertet werden. Das Entwicklungsprojekt hierzu wurde bereits definiert, weitere Ausgestaltungen liegen jedoch noch nicht vor.

### Schulungen und Weiterbildungen

Die Mitarbeiter haben die Möglichkeit, sich langfristig mit der SWG/SWSG als Arbeitgeber zu entwickeln. Neue gesetzliche Regelungen und neue Geschäftsmodelle erfordern neue Kompetenzen. Die Kunden sollen langfristig von einer hochwertigen und bedarfsgerechten Dienstleistung in den Bereichen Wohnen und Liegenschaftsbewirtschaftung profitieren. Hierfür investieren wir kontinuierlich in die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter durch interne Schulungen, berufliche Weiterbildung und externe Schulungsangebote.

# Merkmale der Belegschaft\*

Stichtag: Dezember 2024

Die SWG/SWSG beschäftigt insgesamt 257 Mitarbeiter

Beschreibung	SWG weiblich	SWG männlich	SWG Gesamt	SWSG weiblich	SWSG männlich	SWSG Gesamt	Konsolidiert Gesamt
Gesamtanzahl der Mitarbeiter nach Geschlecht	84	44	128	29	100	129	257
Gesamtanzahl der festangestellten Mitarbeiter							0
Anzahl der festangestellten Mitarbeiter nach Geschlecht	62	35	97	23	84	107	204
Anzahl der befristet angestellten Mitarbeiter nach Geschlecht	22	9	31	6	16	22	53
Anzahl der Mitarbeiter ohne garantierte Arbeitsstunden nach Geschlecht	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtanzahl ausgeschiedener Mitarbeiter			9			10	19
Fluktuationsrate			7,03 %			7,75 %	7,39 %
<b>Anzahl der Vollzeit-Mitarbeiter</b>			<b>96</b>			<b>96</b>	<b>192</b>
<b>Anzahl der Teilzeit-Mitarbeiter</b>			<b>32</b>			<b>33</b>	<b>65</b>

\* Berechnet nach Personen

Grundsätzlich beschäftigt die SWG/SWSG angestellte Beschäftigte. Nur in Ausnahmefällen müssen personelle Engpässe, zum Beispiel krankheitsbedingt oder bei Arbeitsspitzen, über Personalvermittlungen abgedeckt werden. Diese sind jedoch nur kurzfristig.



# Diversität

## Geschlechterverteilung in der Führungsebene und Altersdiversität

Beschreibung	SWG weiblich	SWG männlich	SWG Gesamt	SWSG weiblich	SWSG männlich	SWSG Gesamt	Konsolidiert Gesamt
Absolute Geschlechterverteilung in der obersten Führungsebene nach Geschlecht	6	6	12	0	1	1	13
Prozentuale Geschlechterverteilung in der obersten Führungsebene nach Geschlecht	50	50		0	100		46
Anzahl der Mitarbeiter nach Altersgruppe: unter 30 Jahre			31			9	40
Anzahl der Mitarbeiter nach Altersgruppe: 30 – 50 Jahre			52			40	92
Anzahl der Mitarbeiter nach Altersgruppe: über 50 Jahre			45			80	125
Anteil der Mitarbeiter unter 30 Jahre			24,22 %			6,97 %	15,94 %
Anteil der Mitarbeiter zwischen 30 – 50 Jahre			40,62 %			31,01 %	36,65 %
Anteil der Mitarbeiter über 50 Jahre			35,16 %			62,02 %	49,80 %
Anzahl der Mitarbeiter mit Gehalt unter Mindestlohniveau	0	0	0	0	0	0	0
Prozentsatz der Mitarbeiter, die unterhalb des geltenden Mindestlohnniveaus bezahlt werden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beschäftigte mit Behinderungen			5			14	19
Prozentsatz der Mitarbeiter mit Behinderungen <small>(unterliegt gesetzlichen Datenerhebungsbeschränkungen)</small>			3,91			10,85	7,39 %

Beschäftigungsstruktur, Diversität und Gesundheit

Die SWG/SWSG beschäftigt 19 Menschen mit Behinderung und zeigt hier ein deutliches Engagement über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

### Faire Entlohnung und Gehaltsstruktur

Alle Mitarbeiter erhalten eine angemessene Entlohnung basierend auf dem Deutschen Mindestlohngesetz. Der Tarif des öffentlichen Dienstes sowie der Wohnungswirtschaft ist für uns bindend.

Durch die tariflichen Bindungen ist die Gleichstellung von männlichen und weiblichen Beschäftigten gewährleistet. Aus diesem Grund wird auf den Ausweis des Gender-Pay-Gap verzichtet. Die Eingruppierung erfolgt anhand des Tätigkeitsbildes bzw. der Tätigkeitsmerkmale und der Qualifikationseckpunkte.



## Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden

Abdeckung durch Arbeitsschutz und -sicherheitssystem: 100 %

Beschreibung	SWG Gesamt	SWSG Gesamt	konsolidiert Gesamt
Abdeckung durch Arbeitsschutz und -sicherheitssystem	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Todesfälle aufgrund von Arbeitsverletzungen und -krankheiten bei Mitarbeitern	0	0	0
Anzahl der Arbeitsunfälle von Mitarbeitern	3	8	11
Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	2,34	6,2	4,28
Anzahl der Arbeitsunfähigkeitsfälle aufgrund von arbeitsbedingten Krankheiten bei Mitarbeitern	0	0	0
Anzahl verlorener Arbeitstage durch Arbeitsunfälle, -verletzungen und -todesfälle von Mitarbeitern	42	554	596

### Gesundheitsschutz und Sicherheit

Der Arbeits- und Gesundheitsschutz stellt sicher, dass unsere Beschäftigten in einem sicheren und gesunden Umfeld arbeiten können. Um diese Aufgabe zu erfüllen, arbeitet die SWG/SWSG eng mit einem externen Experten für Arbeitsschutz zusammen, der uns sowohl arbeitsmedizinisch als auch sicherheitstechnisch umfassend berät und betreut. Zudem tritt unser Arbeitssicherheitsausschuss regelmäßig zusammen, um Sicherheitsmaßnahmen zu überprüfen, potenzielle Risiken zu identifizieren und kontinuierliche Verbesserungen im Bereich des Arbeitsschutzes zu besprechen.

### Menschenrechtsverletzung, Diskriminierung und Belästigung

Im Berichtsjahr wurden weder Vorfälle noch Beschwerden im Zusammenhang mit Menschenrechten oder Diskriminierung gemeldet.

## Vereinbarkeit von Familie und Beruf

Arbeitsbezogene Rechte

Angabepunkt	Beschreibung	SWG weiblich	SWG männlich	SWG Gesamt	SWSG weiblich	SWSG männlich	SWSG Gesamt	Konsolidiert Gesamt
S1-15-93.(a)	Mitarbeiter mit Anspruch auf Familienzeit	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
S1-15-93.(b)	Nutzungsquote von Familienzeit pro Geschlecht	5,95 %	2,27 %	4,69 %	3,45 %	4,00 %	3,88 %	4,28 %

Alle Beschäftigten des Unternehmens haben Anspruch auf Urlaub aus familiären Gründen.

Schweinfurt, den 06. März 2025



Alexander Förster  
Geschäftsführer

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit über die gesonderte Nachhaltigkeitsberichterstattung der SWG Unternehmensgruppe bestehend aus der SWG Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt und der Stadt- und Wohnbau Service GmbH Schweinfurt für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

An die Geschäftsführung der SWG Unternehmensgruppe, Schweinfurt,

## Prüfungsurteil

Wir haben die gesonderte Nachhaltigkeitsberichterstattung (nachfolgend der „Nachhaltigkeitsbericht“) der SWG Unternehmensgruppe gemäß der ESRS-Standards in der Fassung vom 22. Dezember 2023 für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 einer freiwilligen betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Wir weisen darauf hin, dass bei der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts die SWG-Unternehmensgruppe folgende Annahmen getroffen hat bzw. folgende Besonderheiten zu berücksichtigen sind:

- es erfolgte eine Gesamtbetrachtung der Unternehmensgruppe, obwohl kein Konzernabschluss aufgestellt wird
- die Übergangsregelungen folgender Standards wurden in Anspruch genommen: ESRS E4, ESRS S2, ESRS S3, ESRS S4
- Es wurde über ausgewählte Datenpunkte des ESRS S1 berichtet unabhängig davon, dass für den ESRS S1 eine Übergangsregelung besteht
- Als Basisjahr für die Angaben des Standards ESRS E1 wurde in Abweichung zum ESRS E1 AR 25b das Jahr 1990 gewählt
- Für die quantitative Berichterstattung des ESRS 1 werden Werte der Geschäftsjahre 2023 sowie 2022 verwendet
- Bei den Angaben zu den THG-Emissionen in ESRS E1 wurde auf eine Aufteilung zwischen Scope 1 und 2 verzichtet. Zudem sind THG-Emissionsziele bis 2030 noch zu finalisieren.
- Im Standard ESRS E5 wurde auf Angaben zu Abfallmengen, Klassifikationen von Abfallarten oder Inhaltsstoffen verbauter Materialien verzichtet, da noch keine valide Datenbasis verfügbar ist.

– Im Standard ESRS S1 sind Maßnahmen und Aktionspläne noch zu konkretisieren, sodass die dazugehörigen Angaben nicht erfolgt sind.

Unter Berücksichtigung der oben geschilderten Annahmen bzw. Besonderheiten und auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der beigefügte Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den ESRS-Standards in der Fassung vom 22. Dezember 2023 aufgestellt sind.

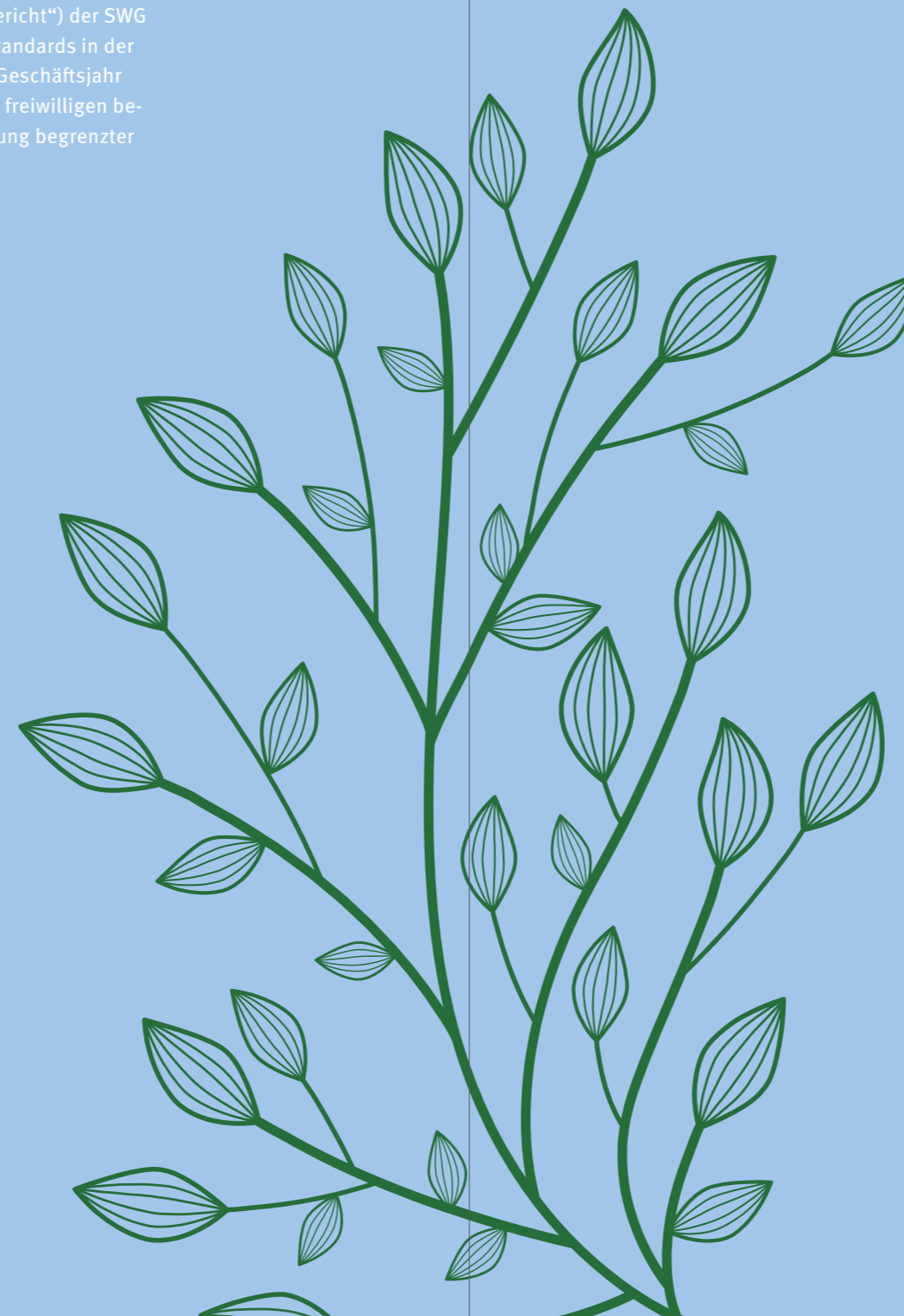
## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Inhaltliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen (Konzern-)Berichterstattung außerhalb der Abschlussprüfung (IDW EPS 991 (11.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised)] durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

## Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für die nichtfinanzielle Berichterstattung

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts in Übereinstimmung mit den ESRS-Standards in der Fassung vom 22. Dezember 2023 und für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines Nachhaltigkeitsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Nachhaltigkeitsberichterstattung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung des gesetzlichen Vertreters umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind.



Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts.

### Verantwortlichkeit des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der Nachhaltigkeitsbericht nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den ESRS-Standards in der Fassung vom 22. Dezember 2023 aufgestellt sind.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir u.a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Beurteilung der zutreffenden Umsetzung des Konzepts der doppelten Wesentlichkeit
- Befragung der relevanten Mitarbeiter die in die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts einbezogen wurden, sowie Verständnisgewinnung über den Aufstellungsprozess, über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen sowie über Angaben im Nachhaltigkeitsbericht
- Identifizierung und Beurteilung des Risikos wesentlicher falscher Darstellungen im Nachhaltigkeitsbericht
- Analytische Prüfungshandlungen zu ausgewählten Angaben des Nachhaltigkeitsberichts
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Angaben im Jahresabschluss, Lagebericht und mit den im Laufe der Jahresabschlussprüfung erhaltenen Unterlagen
- Würdigung der Darstellung des Nachhaltigkeitsberichts
- Würdigung der Vollständigkeit der für die als wesentlich erachteten ESRS-Standards relevanten Datenpunkte

### Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-) Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.


### Auftragsbedingungen und Haftung

Für diesen Auftrag gelten, auch im Verhältnis zu Dritten, die beigefügten „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2024 ([https://www.schwarzpartners.de/content/e3/e218811/e218812/e235948/downloads1/download/ger/Allgemeine%20Auftragsbedingungen\\_Stand\\_2024.pdf?checksum=05ed5e2a0d209b7fb4aea03e7ea227e7f499a20e](https://www.schwarzpartners.de/content/e3/e218811/e218812/e235948/downloads1/download/ger/Allgemeine%20Auftragsbedingungen_Stand_2024.pdf?checksum=05ed5e2a0d209b7fb4aea03e7ea227e7f499a20e)). Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen und auf den Haftungsausschluss gegenüber Dritten. Dritten gegenüber übernehmen wir keine Verantwortung, Haftung oder anderweitige Pflichten, es sei denn, dass wir mit dem Dritten eine anders lautende schriftliche Vereinbarung geschlossen hätten oder ein solcher Haftungsausschluss unwirksam wäre.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir keine Aktualisierung des Vermerks hinsichtlich nach seiner Erteilung eintretender Ereignisse oder Umstände vornehmen, sofern hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht. Wer auch immer das in vorstehendem Vermerk zusammengefasste Ergebnis unserer Tätigkeit zur Kenntnis nimmt, hat eigenverantwortlich zu entscheiden, ob und in welcher Form er dieses Ergebnis für seine Zwecke nützlich und tauglich erachtet und durch eigene Untersuchungshandlungen erweitert, verifiziert oder aktualisiert.

Fürth, den 24. März 2025

Dr. Schwarz - Harrer - vom Ende GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



# Impressum

## Herausgeber

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt  
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt  
Telefon: 09721 726-0  
Telefax: 09721 726-111  
[www.swg-schweinfurt.de](http://www.swg-schweinfurt.de)

V.I.S.d.P.: Anette Freund

## Texte

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

## Konzept und Gestaltung

REUTER × BOBETH  
Markendesign  
[www.reuterbobeth.de](http://www.reuterbobeth.de)

## Produktion

CO<sub>2</sub>-neutraler Druck,  
gedruckt in der Region

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt  
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt  
Telefon: 09721 726-0  
[www.swg-schweinfurt.de](http://www.swg-schweinfurt.de)

