

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2025

Stabilität.
Wachstum.
Wandel.



SWG Stadt- und Wohnbau GmbH
SCHWEINFURT

Stabilität.
Wachstum.
Wandel.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Geschäftsführers	6
Auf einen Blick	8
Über diesen Bericht	10
Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt	11
Nachhaltigkeitsmanagement und -strategie	14
Nachhaltigkeit im SWG-Management	15
Transparenz und Compliance	17
Wertschöpfungsnetzwerke	21
Klima und Umwelt	22
Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	23
Klimaziele fest im Blick	24
Übergangsplan für den Klimaschutz	25
Umsetzung des Klimapfades	26
Energie auf einen Blick	28
CO ₂ e-Emissionen auf einen Blick	29
Klimarisiken und Resilienz	30
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	31
Abfallmanagement	33
Menschen	34
Starke Werte geben Orientierung	35
Gleiche Chancen für alle	38
Menschenrechtsverletzung und Diskriminierung	39
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	40
Impressum	42

Vorwort des Geschäftsführers



Nachhaltigkeit ist für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt weit mehr als ein Berichtsanlass. Sie ist Ausdruck unseres Selbstverständnisses als kommunales Wohnungsunternehmen und prägt seit vielen Jahren unser unternehmerisches Handeln. Wir tragen Verantwortung – für die Menschen in unserer Stadt, für bezahlbaren und sicheren Wohnraum, für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für kommende Generationen.

Als kommunale Gesellschaft stehen wir in einem besonderen Spannungsfeld: Wirtschaftliche Stabilität, soziale Verpflichtung und ökologische Anforderungen müssen in Einklang gebracht werden. Nachhaltigkeit bedeutet für uns daher, langfristig zu denken, verantwortungsvoll zu entscheiden und die Auswirkungen unseres Handelns ganzheitlich zu berücksichtigen. Unser Anspruch ist es, die Entwicklung unserer Quartiere aktiv mitzugestalten und dabei ökologische, soziale und ökonomische Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen.

Gleichzeitig verändern sich die Rahmenbedingungen dynamisch. Regulatorische Anforderungen, gesellschaftliche Erwartungen und wirtschaftliche Herausforderungen nehmen stetig zu. Umso wichtiger ist eine klare strategische Ausrichtung, transparente Governance-Strukturen und eine Unternehmenskultur, die von Integrität, Verlässlichkeit und Engagement geprägt ist. Nachhaltigkeit ist deshalb fest in unseren Entscheidungsprozessen und unserer Unternehmenssteuerung verankert. Dieser Bericht dokumentiert unser Verständnis von Verantwortung und zeigt, wie wir Nachhaltigkeit systematisch in unserem Unternehmen verankern. Er schafft Transparenz gegenüber unserem Gesellschafter, unseren Geschäftspartnern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit.

Unser Dank gilt allen, die diesen Weg mittragen und mitgestalten. Die nachhaltige Ausrichtung der SWG wird im Rahmen der bestehenden organisatorischen und strategischen Strukturen kontinuierlich weiterentwickelt.

A handwritten signature in white ink, appearing to read 'A. Förster', positioned above the name and title.

Alexander Förster
Geschäftsführer

Die Stadt- und
Wohnbau GmbH
Schweinfurt
Auf einen Blick

3.825,
t CO₂e-Ausstoß

80 %

Reduktion seit 1990

76
ß

11
Auszubildende

134
Mitarbeiter

~ 5.000
Wohnungen

Über diesen Bericht

Dieser Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2025 stellt die wirtschaftliche, ökologische und soziale Verantwortung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt dar. Er orientiert sich an den freiwilligen europäischen Standards für die Berichterstattung kleiner und mittlerer Unternehmen (VSME ESRS).

Dieser Bericht erfolgt auf freiwilliger Basis. Nachhaltiges Handeln gehört zu den Grundpfeilern unseres Unternehmens, über die wir gerne berichten. Bereits für das Jahr 2024 hat die SWG einen Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an die Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) erstellt. Das ESG-Omnibus-Simplification Package vereinfachte die Nachhaltigkeitsberichterstattung vor allem für Unternehmen,

die bisher oder künftig unter CSRD/ESRS und EU-Taxonomie fallen. Der Fokus wurde stärker auf die größten Unternehmen gelegt und kleinere und mittlere Unternehmen deutlich entlastet. Vor diesem Hintergrund besteht für die SWG keine verpflichtende Berichterstattung. Dennoch hat sich das Unternehmen entschieden, einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen, der sich im Berichtsjahr an den freiwilligen europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung kleiner und mittlerer Unternehmen (VSME ESRS) orientiert. Als Grundlage für die Berichterstattung nach VSME dient die Wesentlichkeitsanalyse vom 14.02.2024. Themenfelder, die nicht als wesentlich identifiziert wurden, können im Sinne des Standards nachvollziehbar begründet ausgeschlossen werden können.

Grundlagen der Erstellung

Der Nachhaltigkeitsbericht wird nur für die SWG erstellt und enthält keine Informationen über das Tochterunternehmen SWSG. Der Bericht umfasst das Basis- und Zusatzmodul. Die Angaben B4 Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden und B5 Biologische Vielfalt werden nicht berichtet. Für B4 besteht keine Berichtspflicht, B5 wird aufgrund fehlender Relevanz für das Unternehmen nicht berücksichtigt. Vertrauliche Informationen sind im Bericht nicht enthalten. Energieverbräuche und Treibhausgas-Emissionen werden zudem ohne Klimabereinigung ausgewiesen.

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**

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Ein leistungsfähiges und modernes Wohnungsunternehmen

Die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (SWG) ist seit über 75 Jahren das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Schweinfurt. Ihr Auftrag – verbunden mit dem Selbstverständnis des Unternehmens – ist die Versorgung der Bevölkerung mit sicherem, sozialverträglichem und bezahlbarem Wohnraum. Öffentlicher Wohnungsbestand wird nicht nur verwaltet, sondern durch energetische sowie alters- und familiengerechte Modernisierungen weiterentwickelt. Wo private Investoren Aufgaben der Stadtentwicklung nicht übernehmen, investiert die SWG im Sinne Bürger.

Geschäftsmodell und Märkte

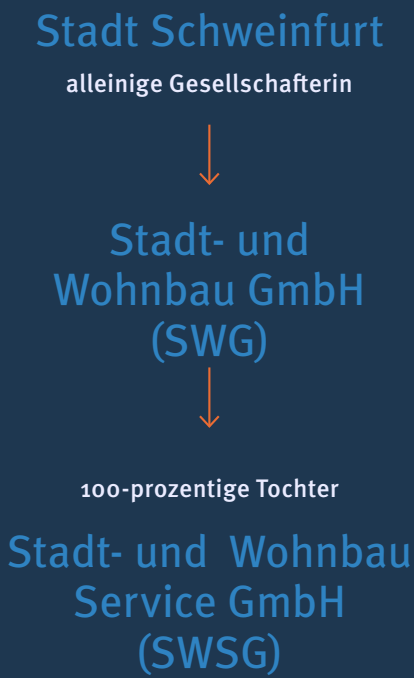
Die SWG ist ausschließlich im Gebäudesektor tätig und bedient den lokalen Wohnungsmarkt in Schweinfurt und Umgebung. Der eigene Bestand umfasst etwa 5.000 Wohnungen. Die SWG im Verbund mit Ihrer Tochter SWSG übernimmt außerdem Dienstleistungen rund um Immobilien. Dazu zählen insbesondere die Verwaltung und Bewirtschaftung städtischer und anderer stadteigener Liegenschaften sowie die Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter. Vermietung, Verwaltung und Kundenbetreuung erfolgen in direkter Beziehung zu Mietern und Eigentümer.

Struktur, Kennzahlen und

Wertschöpfungskette

Die Stadt Schweinfurt ist alleinige Gesellschafterin der SWG. Gebäudenahe Dienstleistungen sind in der 100-prozentigen Tochter Stadt- und Wohnbau Service GmbH (SWSG) gebündelt, die Leistungen vom Hausmeisterservice bis zu Reparaturen erbringt.

Insgesamt beschäftigt die SWG 134 Mitarbeiter. Der Bilanzumfang 2025 beträgt 216.436.334,95 €, der Umsatz aus der Hausbewirtschaftung umfasst 36.301.123,34 €. Zu den wesentlichen Interessenträgern zählen Gesellschafter und Aufsichtsrat, Belegschaft, Mieterinnen und Mieter, Eigentümergemeinschaften, Behörden und Banken. Wichtige Geschäftsbeziehungen bestehen zudem zu regionalen Handwerksbetrieben, Dienstleistern und Baufirmen und stärken die Wertschöpfung in Stadt und Region.



Rechtsform: GmbH
NACE-Sektorenklassifikation: 68.20 und 68.32

Land der Haupttätigkeit und Standort des Unternehmens:
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt, Bayern, Deutschland
Breite: 50.05058, Länge: 10,22536

Der Wohnungsbestand des Unternehmens befindet sich überwiegend im Stadtgebiet Schweinfurt.

Nachhaltig im Kern

Die SWG verbindet wirtschaftliche mit sozialer Verantwortung und berücksichtigt ökologische Aspekte bereits seit den 1990er Jahren. Für nachhaltigeres Wirtschaften wurden auf Basis der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse zentrale Handlungsfelder definiert, wie beispielsweise die CO₂e-Reduzierung über einen bis 2030 definierten Klimapfad sowie ressourcenschonende Bau- und Modernisierungskonzepte. Zur Umsetzung dieser Handlungsfelder setzt die SWG auf Pilotvorhaben und Zertifizierungen, darunter Projekte nach dem NahWoh-Siegel sowie eine angestrebte DGNB-Zertifizierung. Als Arbeitgeber fördert die SWG Chancengleichheit, Weiterbildung und eine familiäre Unternehmenskultur, um einen positiven sozialen Beitrag zu leisten und Fachkräfte langfristig zu binden. Im Sinne der sozialen Verpflichtung stellt die SWG außerdem Ausbildungsplätze zur Verfügung. Die Umsetzung aller Nachhaltigkeitsziele ist in der Unternehmenssteuerung verankert und wird über klare Verantwortlichkeiten, Compliance-Regelungen sowie die Einbindung in Risikomanagement und Wirtschaftsplanung gesteuert. Im Berichtsjahr lagen keine Verurteilungen wegen Korruption oder Bestechungsverstößen vor. Auch wurden keine Geldstrafen aus diesen Gründen verhängt.

Leben statt Wohnen: Bezahlbarer

und sozialverträglicher Wohnraum für alle

Bürgerinnen und Bürger

Eine sozial- und kundenorientierte Vermietung fördert stabile Nachbarschaften. Mit dem Ansatz „Leben statt Wohnen“ übernimmt die SWG Verantwortung über das reine Wohnen hinaus, entwickelt Quartiere ganzheitlich und stärkt die Lebensqualität in Schweinfurt. So zeigt sie, dass eine kommunale Wohnungsgesellschaft wirtschaftlich handeln, die Stadtentwicklung aktiv mitgestalten und zugleich ihren Auftrag umwelt- und sozialverträglich erfüllen kann. Dabei werden ökologische Anforderungen und soziale Ziele so ausbalanciert, dass bezahlbarer Wohnraum langfristig gesichert bleibt.

Nachhaltigkeits- management und -strategie

Nachhaltigkeit im SWG-Management

So übernehmen wir Verantwortung

Nachhaltigkeit ist fest in der Unternehmensführung der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt verankert. Die Geschäftsleitung trägt die Gesamtverantwortung für die strategische Ausrichtung des Unternehmens und stellt sicher, dass ökologische, soziale und ökonomische Aspekte systematisch in Entscheidungsprozesse integriert werden.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten erfolgt sowohl auf strategischer als auch auf operativer Ebene. Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen, einschließlich nachhaltigkeitsbezogener Risiken, fließen in die Unternehmensstrategie sowie in projekt- und bereichsbezogene Entscheidungen ein. Die Steuerung

orientiert sich an den langfristigen Unternehmenszielen, insbesondere an der Sicherung bezahlbaren, sozialverträglichen und zukunftsfähigen Wohnraums.

Der Aufsichtsrat, dem acht externe, unabhängige Mitglieder angehören, überwacht als zentrales Kontrollorgan die Geschäftsführung. Er wird regelmäßig über wesentliche Entwicklungen, Fortschritte sowie relevante Risiken und Chancen im Kontext der nachhaltigen Unternehmensführung informiert. Nachhaltigkeitsbezogene Themen sind Teil der laufenden Berichterstattung. So stellt die Aufsicht sicher, dass diese Aspekte systematisch berücksichtigt werden. Die Geschlechterdiversitätsquote im Aufsichtsrat beträgt 12,5 %.

Diversität im Aufsichtsrat

weiblich 1 12,50 %

männlich 7 87,50 %

Zuständigkeiten und interne Prozesse Nachhaltigkeit steuern

Die Gesamtverantwortung für die Steuerung von Nachhaltigkeit liegt bei der Geschäftsleitung der SWG. Sie sorgt dafür, dass Nachhaltigkeit in bestehende Management- und Steuerungsprozesse eingebunden ist.

Zur operativen Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wurden bei der SWG klare Zuständigkeiten und Prozesse definiert. Die Nachhaltigkeitsbeauftragte unterstützt die Führungsebenen fachlich bei allen nachhaltigkeitsbezogenen Fragestellungen. Sie koordiniert die Nachhaltigkeitsberichterstattung, begleitet die Umsetzung der Ergebnisse der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse und unterstützt die Fachbereiche bei der Ableitung und Umsetzung von Maßnahmen.

Die Verantwortung für die Umsetzung konkreter Maßnahmen liegt bei den jeweiligen Bereichsleitungen. Diese übernehmen zugleich die Rolle der Risikoverantwortlichen im bestehenden Risikomanagement und berichten regelmäßig über relevante Auswirkungen, Risiken und Chancen aus ihren Verantwortungsbereichen.

Zur Stärkung des Risikomanagements wurden ein Risikobeauftragter sowie ein Risikokomitee etabliert. Das Risikokomitee setzt sich aus Vertretern der zweiten Führungsebene sowie aus operativ verantwortlichen Führungskräften zusammen und tagt mindestens einmal jährlich. Es überprüft die Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems und bewertet wesentliche Risiken, einschließlich nachhaltigkeitsbezogener Risiken. Die Ergebnisse werden an die Geschäftsführung berichtet. Anlassbezogen erfolgt eine Information des Aufsichtsrats über wesentliche Risiken.

Transparenz und Compliance

Wie wir Vertrauen schaffen

Die SWG bekennt sich zu einer verantwortungsvollen, rechtmäßigen und integren Unternehmensführung. Transparenz, ethisches Verhalten und die Einhaltung gesetzlicher sowie interner Vorgaben bilden die Grundlage aller geschäftlichen Aktivitäten.

Zur Sicherstellung eines regelkonformen Handelns verfügt das Unternehmen über verbindliche Compliance-Regelungen. Diese umfassen unter anderem Vorgaben zu rechtstreuem Verhalten, Integrität im Geschäftsverkehr sowie zur Prävention von Korruption und sonstigen Compliance-Verstößen. Die Einhaltung dieser Regelungen ist für alle Mitarbeiter verpflichtend.

Die internen Prozesse zur Sorgfaltspflicht orientieren sich an der unternehmensinternen Compliance-Richtlinie sowie an anerkannten internationalen Standards. Sie stellen sicher, dass potenzielle negative Auswirkungen auf Menschenrechte, Arbeitsstandards und Umwelt frühzeitig identifiziert, bewertet und vermieden oder minimiert werden.

Die Geschäftsführung überwacht die Einhaltung der Compliance-Vorgaben. Im Rahmen der Corporate Governance wird zudem regelmäßig geprüft, ob Anpassungen oder Weiterentwicklungen der bestehenden Richtlinien erforderlich sind. So stärkt die SWG Vertrauen, Transparenz und Integrität gegenüber Mitarbeitern, Geschäftspartnern, dem Gesellschafter und der Öffentlichkeit.

Compliance bei der SWG

Ehrenkodex und Grundprinzipien	Die SWG verpflichtet sich zu Gesetzestreue, fairer Behandlung von Interessenten, Geschäftspartnern und Kunden, Aufrichtigkeit sowie zum Schutz vertraulicher Informationen.
Korruptionsprävention und Umgang mit Vorteilen	Korruption und unlautere Einflussnahme werden durch klare Regeln, Sensibilisierung und das konsequente Ablehnen unzulässiger Vorteile verhindert.
Umgang mit Geschenken, Leistungen und geldwerten Zuwendungen	Geschenke und Zuwendungen dürfen nicht gefordert oder angenommen werden. Ausnahmen sind nur in geringem Umfang und ohne Vorteilserwartung zulässig.
Nebentätigkeiten und Vortragstätigkeiten	Nebentätigkeiten sind genehmigungs- oder anzeigepflichtig und Vorträge oder Veröffentlichungen mit Unternehmensbezug vorab mit dem Compliance-Beauftragten abzustimmen.
Compliance-Organisation und Zuständigkeiten	Die Geschäftsführung bestellt einen Compliance-Beauftragten, der Regeln pflegt, berät, Hinweise und Verstöße prüft sowie Schulungen organisiert.
Spenden, Sponsoring und Sozialverhalten	Spenden und Sponsoring müssen transparent, rechtlich korrekt und ohne Gegenleistung erfolgen. Außerdem steht die SWG für Chancengleichheit und einen respektvollen Umgang und lehnt illegale Beschäftigung konsequent ab.
Interne Vergaberichtlinien (Compliance in der Beschaffung)	Interne Vergaberichtlinien regeln Gleichbehandlung, Dokumentation, Zuständigkeiten sowie Wertgrenzen und Verfahren für die Auftragsvergabe.
Verstöße gegen die Compliance-Regelungen	Verstöße können arbeitsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen und werden über den Compliance-Beauftragten behandelt.

Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsziele

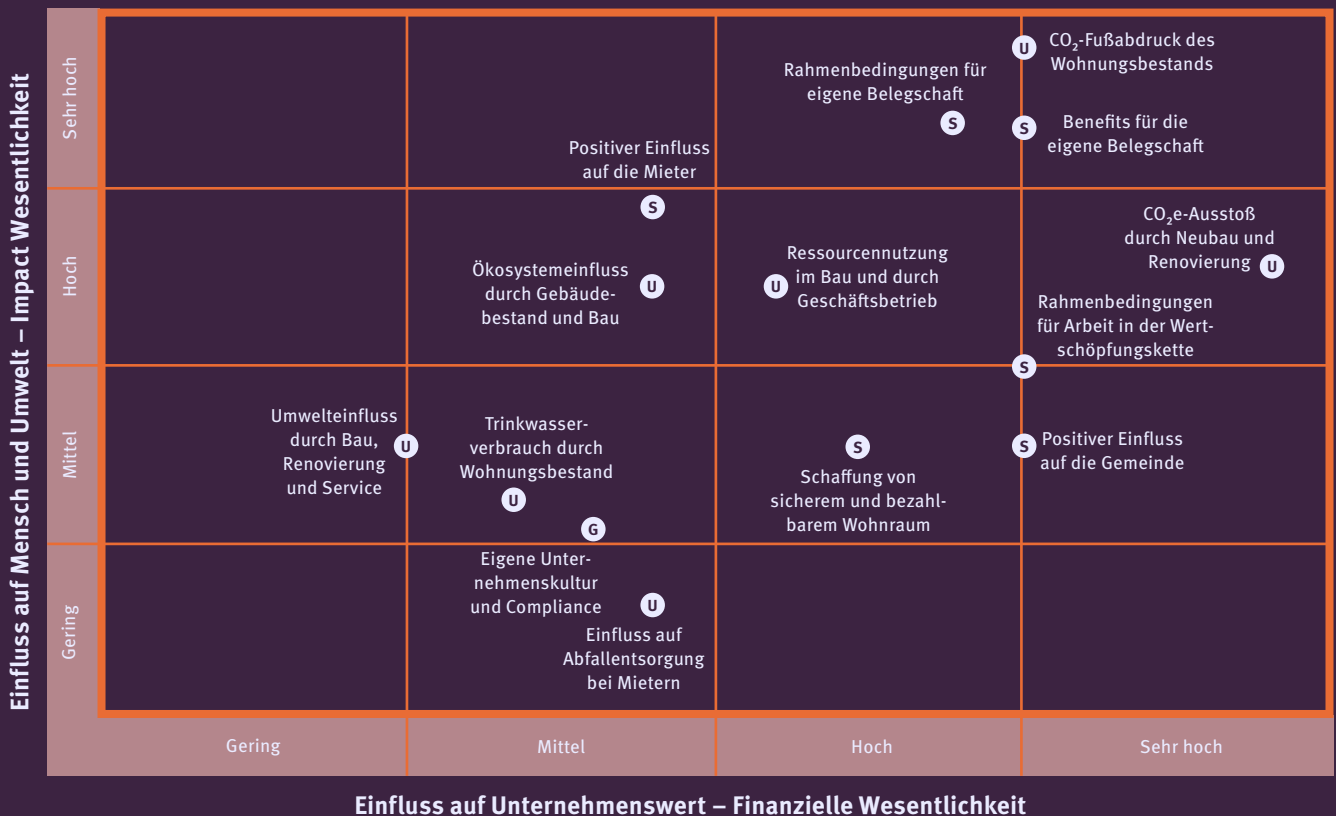
Unsere Handlungsfelder

Die Nachhaltigkeitsstrategie der SWG basiert auf der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse aus dem Jahr 2024. Sie identifiziert die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance und priorisiert daraus relevante Themen. Daraus leitet die SWG zentrale Handlungsfelder ab, die

zugleich die Grundlage der Nachhaltigkeitsziele bilden. Diese Handlungsfelder fließen in die strategische Planung, Investitionsentscheidungen und das Risikomanagement ein. Die Umsetzung wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf an veränderte Rahmenbedingungen angepasst.

- U Umwelt
- S Soziales
- G Governance

Doppelte Wesentlichkeitsanalyse



Handlungsfelder

- | | | |
|--|--|--|
| <p>1)</p> <p>Im Fokus steht die Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen des Gebäudebestands. Hierzu wurde ein Klimapfad bis 2030 definiert, der sich an den Zielen des Pariser Abkommens orientiert und finanziell im Wirtschaftsplan hinterlegt ist. Damit soll der Gebäudebestand schrittweise zukunftsfähig und perspektivisch klimaneutral ausgerichtet werden, um langfristig bezahlbares Wohnen zu sichern. Eine zentrale Herausforderung bleibt die belastbare Quantifizierung der durch Baumaterialien zugekauften und eingeschlossenen Treibhausgasemissionen. Künftig sollen Hebel zur Reduktion insbesondere über Ausschreibungen und die Vergabe von Bauleistungen gezielter genutzt und weiterentwickelt werden.</p> | <p>2)</p> <p>Die SWG möchte Bauen neu denken und in Zukunft konsequent nachhaltig ausrichten. Es sollen innovative, energieeffiziente und ressourcenschonende Baupraktiken entwickelt werden, die wirtschaftlich tragfähig sind. Dabei ist die Balance zwischen ökologischen Anforderungen und dem Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum unter den aktuellen finanziellen und regulatorischen Rahmenbedingungen maßgeblich.</p> | <p>3)</p> <p>Ein weiterer Schwerpunkt ist die Mitarbeiterentwicklung. Ziel ist die kontinuierliche Gewinnung, Förderung und Bindung qualifizierter Mitarbeiter. Dazu werden die erforderlichen Instrumente fortlaufend weiterentwickelt, mit Fokus auf ein sicheres Arbeitsumfeld, Entwicklungsmöglichkeiten und eine positive Arbeitsatmosphäre.</p> |
|--|--|--|

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

 <p>1 KEINE ARMUT</p>	 <p>4 HOCHWERTIGE BILDUNG</p>	 <p>5 GESCHLECHTERGLEICHHEIT</p>	 <p>7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE</p>	 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</p>	 <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>	 <p>13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</p>
Keine Armut	Hochwertige Bildung	Geschlechtergleichheit	Bezahlbare und saubere Energie	Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum	Nachhaltige Städte und Gemeinden	Maßnahmen zum Klimaschutz

Wertschöpfungsnetzwerke

So arbeiten wir entlang der Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette der SWG reicht von Planung und Entwicklung über Finanzierung, Bau und Modernisierung bis zu Verwaltung, Bewirtschaftung sowie Vermietung und Kundenbetreuung. Wesentliche Inputs sind der Immobilienbestand, Eigenkapital, Fachexpertise und die Mitarbeitenden. Die Sicherung und Weiterentwicklung dieser Ressourcen unterstützt die SWG durch Portfoliomanagement und operatives Controlling mit integrierter Finanzplanung sowie gezielte Personalentwicklung. So wird der Bestand kunden- und zukunftsorientiert weiterentwickelt, um dauerhaft gutes und sicheres Wohnen zu gewährleisten.

In der vorgelagerten Wertschöpfungskette arbeitet die SWG mit Handwerksbetrieben, Dienstleistern und Baufirmen zusammen, überwiegend regional und ausschreibungsbedingt auch deutschlandweit. Materialien und Rohstoffe werden nur in geringem Umfang direkt beschafft, da Leistungen größtenteils in fertiger Ausführung vergeben werden. Auch die nachgelagerte Wertschöpfung ist lokal verankert: Die Immobilien werden von Mietern und Eigentümern genutzt. Vermietung, Betreuung im Mietverhältnis sowie die Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften und stadteigenen Liegenschaften erfolgen direkt durch die SWG. Diese enge Kundenbeziehung ist dem Unternehmen besonders wichtig.

Klima und Umwelt

Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft

Unsere Klimastrategie

Die SWG verfolgt eine Klimastrategie, die sich auf die wichtigsten Risiken und Chancen beim Klimaschutz und bei der Klimaanpassung konzentriert.

Zentrale Schwerpunkte sind:

- > CO₂e-Minderungsziele bis 2030 im Rahmen des Klimapfades,
- > die Anpassung an extreme Wetterereignisse als Bestandteil der regelmäßigen Instandhaltung sowie
- > eine regelmäßige Überwachung und Anpassung der Ziele und Maßnahmen.

Dekarbonisierungshebel

Ein wesentlicher Dekarbonisierungshebel ist die Reduktion der Emissionen aus der Heizenergie des Gebäudebestands u. a. durch die konsequente Anbindung an Fernwärme seit 1989 sowie die Prüfung weiterer klimaneutraler Energiequellen, z. B. Solarenergie und Erdwärme. Außerdem wird die Allgmeinstromversorgung der Wohn- und Verwaltungsgebäude über Ökostrom abgedeckt. Die Reduktion eingebetteter Emissionen („graue Energie“) in Bauprojekten wird schrittweise vorangetrieben. Der Einsatz recycelter Baustoffe und die Wiederverwendung ausgebaute Materialien erfolgt derzeit im Rahmen eines Pilotprojektes.

Klimabezogene Risiken und

Herausforderungen

Eine zentrale Herausforderung ist die belastbare Erfassung und Bewertung von Scope-3-Emissionen, insbesondere der in Baumaterialien enthaltenen Treibhausgasemissionen („graue Energie“). Für historische Bestände und auch für laufende Bauvorhaben fehlen verlässliche Datenquellen, sodass eine konsistente Quantifizierung derzeit nicht möglich ist. Da eingebettete Emissionen einen wesentlichen Anteil der Scope-3-Emissionen ausmachen und Baumaterialien zugleich einen großen Teil der Vermögenswerte darstellen, erschwert dies Aussagen zur Erreichbarkeit langfristiger Reduktionsziele. Derzeit beziehen sich die Reduktionsansätze ausschließlich auf Scope 1 und Scope 2.

Klimaziele fest im Blick

Unsere Treibhausgasemissions- und Reduktionsziele

Die SWG hat für den Zeitraum bis 2030 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 deutschen Klimaschutzgesetz und stehen im Einklang mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Die Reduktionsziele werden in CO₂e-Werten definiert.

Mit Stand 2025 hat die SWG bereits 80 % der CO₂e-Emissionen gegenüber dem Basisjahr 1990 reduziert. Für Scope 1 und 2 wird bis 2030 eine weitere Reduktion von 3 % angestrebt; damit soll das nationale Sektorziel (68 % Reduktion bis 2030 gegenüber 1990) deutlich übertroffen werden. Die Zielerreichung wird über die Einbindung der Klimaziele in den jährlich fortgeschriebenen Wirtschaftsplan nachverfolgt. Bei Risiken

in der Zielerreichung sind im Risikomanagement ad-hoc Berichte vorgesehen. Die finanzielle Tragfähigkeit der Klimastrategie hängt dabei wesentlich von stabilen Rahmenbedingungen und der Verfügbarkeit von Fördermitteln sowie den jeweiligen Konditionen ab.

Das bisherige Ziel einer Reduktion der Treibhausgasemissionen um 83 % gegenüber dem Referenzjahr 1990 bis zum Jahr 2030 bleibt unverändert bestehen. Im Zuge der erstmaligen Berichterstattung angelehnt an die VSME wird das Jahr 2024 als operatives Referenzjahr für die weitere Zielsteuerung definiert. Es handelt sich nicht um eine methodische Neubewertung der Emissionen. Auf Grundlage von Gesamtemissionen in Höhe von 3.825,76 t CO₂e im Jahr 2024 ergibt sich daraus ein Reduktionsziel von 28,9 % bis 2030. Das entspricht einem Zielwert von 2.660 t CO₂e.

Reduktionen in Zeitabschnitte

Reduktion	Scope 1	Scope 2
2025	190,63	555,39
2026	198,72	
2027	97,38	
2028	123,46	
Gesamt	610,19	555,39

Alle Werte in Tonnen CO₂e

Übergangsplan für den Klimaschutz

Unser Klimapfad

Der bis 2030 definierte Klimapfad orientiert sich an den Zielen des Pariser Klimaabkommens zur Begrenzung der Erderwärmung auf möglichst 1,5 °C. Auf dieser Grundlage ist der Übergangsplan bis 2030 festgelegt und in der Finanz- sowie Wirtschaftsplanung mit den erforderlichen Mitteln hinterlegt. Er übersetzt die Klimaziele in konkrete Maßnahmen und umfasst sowohl Modernisierungen im

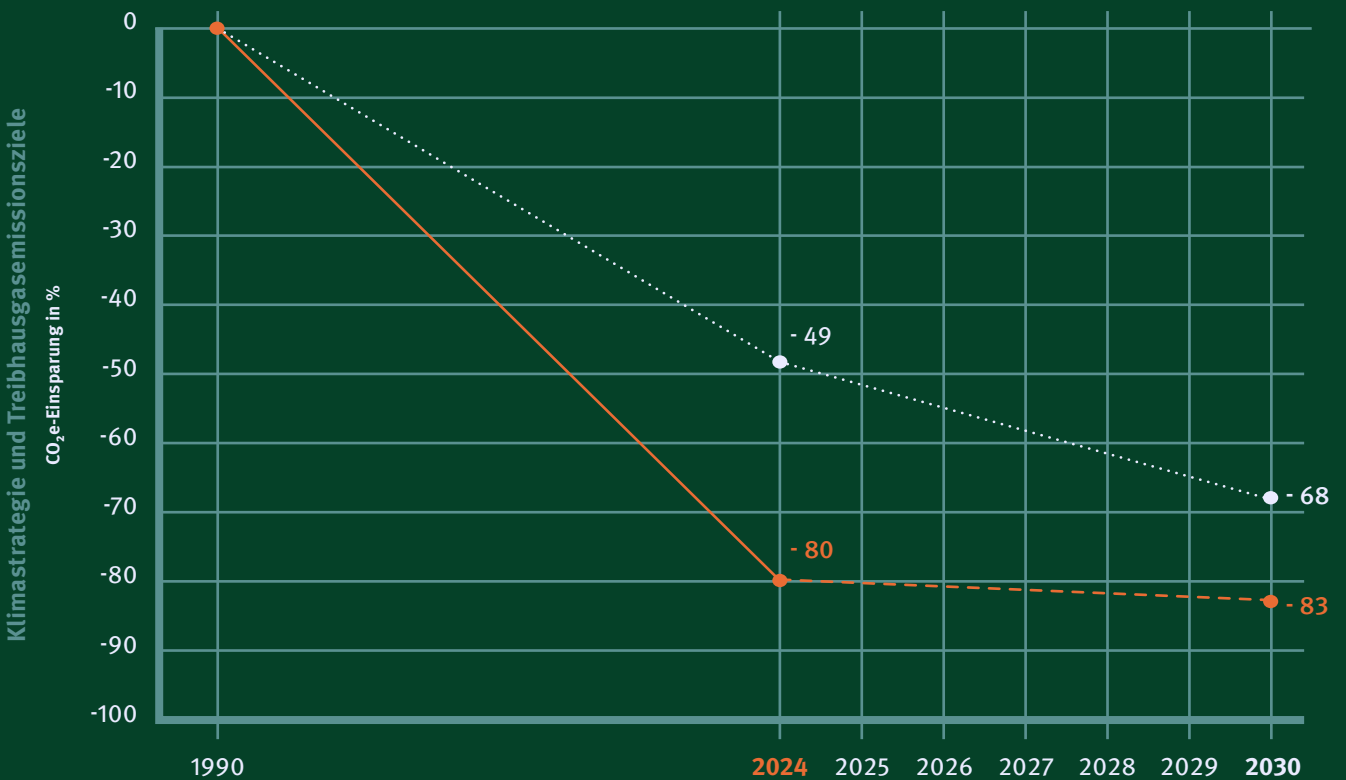
Bestand als auch Neubaumaßnahmen. Inhaltlich konzentrieren sich die Maßnahmen insbesondere auf

- die Umstellung der Heizenergie auf erneuerbare bzw. klimaneutrale Energien.
- die Optimierung der Energieeffizienz.

THG Bilanz 2024	3.825,76 t CO ₂ e
Reduktion 2025–2030	1.165,58 t
Zielwert 2030	2.660,185 CO ₂ e

Klimapfad

Erzielte und geplante CO₂e-Reduzierung bis 2030*



*Die CO₂e-Emissionen (siehe Seite 27) sind Basis des Klimapfades.

..... Klimaziel für den Gebäudesektor Deutschland
 ————— Erzielte CO₂e-Reduzierung bis 2024 SWG
 - - - - - Geplante CO₂e-Reduzierung bis 2030 SWG

Umsetzung des Klimapfades Unsere Maßnahmen

Klimaziele bis 2030

Die Reduktionsziele verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Scopes:

Scope 1 → Reduktion um 610,19 t CO₂e

Scope 2 → Reduktion um 555,39 t CO₂e

Die geplante Gesamtreduktion beträgt damit 1.165,58 t CO₂e.

Methodische Grundlage

Die Ermittlung der Reduktionspotenziale erfolgt auf Basis der ausgewiesenen Emissionen der THG-Bilanz 2024. Für die einzelnen Maßnahmen wurden die bisherigen Energieträger durch die künftig geplanten Energieträger ersetzt und mit den jeweils gültigen Emissionsfaktoren neu berechnet. Schwankungen im Heizverhalten der Mieter, die jährliche Veränderungen der Emissionen verursachen können, bleiben unberücksichtigt.

Ein wesentlicher methodischer Einflussfaktor ist die Neuberechnung des Emissionsfaktors für Fernwärme im Mai 2024 auf 0 g CO₂e/kWh. Dadurch betragen die rechnerischen Scope-2-Emissionen ab dem Jahr 2025 0 t CO₂e.

Wesentliche Maßnahmen des Klimapfades

Die geplante Emissionsreduktion wird insbesondere durch folgende bauliche und energetische Maßnahmen erreicht. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt gestaffelt im Zeitraum von 2025 bis 2030 und entspricht der langfristigen Investitions- und Modernisierungsstrategie.

CO₂e-Reduktionsmaßnahmen

Maßnahme	Art	Energieträger alt	Energieträger neu	Zugeordneter Scope	CO ₂ e-Ausstoß 2024 in Kg	Wegfall in
Faktor Fernwärme			0 g CO ₂ e/kWh	Scope 2	555.386,05	2025
Albertistraße	Modernisierung	Öl	Pellets	Scope 1	125.221,40	2025
Klingenbrunnstraße	Heizungsumstellung	Öl	Fernwärme	Scope 2	2.923,57	2025
Klingenbrunnstraße	Heizungsumstellung	Gas	Fernwärme	Scope 2	22.466,40	2025
Ludwigstraße	Neubau	Gas	Fernwärme	Scope 1/2	40.022,16	2025
Am Herroth	Modernisierung/ Neubau	Gas	CO ₂ -neutral	Scope 1	198.721,20	2026
Johann-Sebastian-Bach-Straße	Modernisierung	Gas	Fernwärme	Scope 1/2	10.311,63	2027
Florian-Geyer-Straße	Modernisierung	Gas	Fernwärme	Scope 1/2	37.740,76	2027
Auen/ Merckstraße	Heizungsumstellung	Gas	Fernwärme	Scope 1/2	49.324,08	2027
Geplante Maßnahme	Modernisierung	Gas	CO ₂ -neutral		11.038,29	2028
Geplante Maßnahme	Modernisierung	Gas	CO ₂ -neutral		33.755,17	2028
Geplante Maßnahme	Heizungsumstellung	Gas	CO ₂ -neutral		78.666,72	2028
Raßdörfer Straße	Modernisierung	Öl	Pellets	Scope 1	0,00	2024

Berechnungsjahr 2024

Energie auf einen Blick

Unser Energieverbrauch und Energiemix

Derzeit erzeugt die SWG noch keine eigene Energie. Die Verbräuche für das Jahr 2025 liegen zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vor. Der Energieverbrauch und der Energiemix der SWG im Jahr 2024 sind nachstehend dargestellt.

35.850,39

Energieverbrauch gesamt (MWh)

33.454,77

Fossile Quellen (MWh)

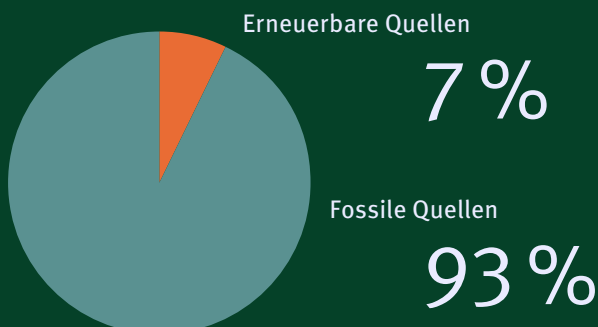
2.395,62

Erneuerbare Quellen (MWh)

Energieverbrauch und Energiemix 2024

Energieverbräuche 2024	MWh Verbrauch fossil	MWh Verbrauch erneuerbar
Steinkohle	34,88	
Erdgas	12.567,10	
Heizöl	774,45	
Strom (Heizenergie)		1.513,19
Strom: Allgmeinstrom und Eigenverbrauch		881,37
Fernwärme	20.074,20	
Kraftstoffe fossil	4,14	
Kraftstoffe (Strom)		1,06
Gesamt	33.454,77	2.395,62

Prozentuale Anteile am Gesamtenergieverbrauch



CO₂e-Emissionen auf einen Blick

Unsere Treibhausgasbilanz

Die SWG hat 2023 ihre erste Treibhausgasbilanz erstellt. Für das Berichtsjahr 2025 wird die Treibhausgasbilanz der SWG anhand einer Systematik erstellt. Berichtet werden Scope 1 direkte Emissionen, insbesondere aus der Verbrennung von Energieträgern wie Erdgas/Heizöl/Kohle sowie Kraftstoffen. Die Scope-2-Emissionen für Strom und Fernwärme werden nach der marktbezogenen Methode (market-based) gemäß GHG Protocol bilanziert. Grundlage sind vertraglich zugewiesene Emissionsfaktoren sowie entsprechende Bescheinigungen der Energieversorger.

Die Abgrenzung der Organisationsgrenzen erfolgt nach dem Eigenkapitalansatz gemäß THG-Protokoll. Berücksichtigt werden ausschließlich die Treibhausgasemissionen aus Tätigkeiten und Vermögenswerten entsprechend dem jeweiligen Eigentums- bzw. Beteiligungsanteil des Unternehmens.

Die Erhebung von Scope-3-Emissionen (vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette) ist weiterhin aufgrund fehlender belastbarer Datengrundlagen – insbesondere für eingeschlossene Emissionen in Baumaterialien – derzeit nicht möglich.

Treibhausgasbilanz: Scope 1 und Scope 2-Emissionen

	Energieträger	Energieverbrauch (MWh)	Emissionsfaktor (kg CO ₂ e/MWh)	Emissionen (t CO ₂ e)
Scope 1	Gaszentralheizung	7839,55	240	1.881,49
	Gasetagenheizung	4727,55	240	1.134,61
	Heizöl	774,45	310	240,08
	Kohle	34,88	400	13,95
	Fuhrpark (Super)	4,14	58	0,24
	Fuhrpark (Strom)	1,06	0	0
	Summe Scope 1	13.381,63		3.270,37
Scope 2	Fernwärme bis 04/2024	6691,4	83	555,39
	Fernwärme ab 05/2024	13382,8	0	0
	Heizstrom	1513,19	0	0
	Allgemeinstrom	881,37	0	0
	Summe Scope 2	22.468,76		555,39
Summe Scope 1 + 2				3.825,76

Treibhausgasintensität

3.825,76

Brutto-Treibhausgasemission
(t CO₂e)

33.973.651

Nettoerlös Hausbewirtschaftung*
(EUR)

112,61

Treibhausgasintensität
(t CO₂e Mio./EUR Umsatz)

* siehe Abschluss 2024 GuV Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung

Klimarisiken und Resilienz

Dem Klimawandel begegnen

Die SWG bewertet klimabezogene Übergangsrisiken und physische Risiken. Zusätzlich beurteilt sie die Resilienz von Geschäftsmodell und Strategie. Dabei wird der Gebäudebestand als Gesamtportfolio betrachtet. Physische Risiken werden außerdem standortbezogen für Schweinfurt und Umgebung eingeschätzt.

Übergangsrisiken

Steigende regulatorische Vorgaben, zum Beispiel aus dem Gebäudeenergiegesetz, können die Umsetzung von Klimamaßnahmen erschweren. Zusätzlich kann es Zielkonflikte mit mietrechtlichen Vorgaben zur Kostenneutralität geben. Das kann die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen wie Fernwärmeanschlüssen begrenzen. Auch unterschiedliche Ansätze zur Bestimmung von CO₂e-Faktoren, etwa im Zusammenspiel von GEG und CO₂KostAufG, können die Wirtschaftlichkeit zusätzlich beeinflussen. Ein wesentliches Risiko ist die unsichere Fördermittelkulisse sowie die Finanzierungskonditionen. Weitere Risiken ergeben sich durch steigende Baukosten

und Materialpreise, Materialverfügbarkeit und Fachkräftemangel. Nachhaltige Baustoffe sind häufig teurer und die Wiederverwendung von Materialien kann zusätzlichen Aufwand verursachen. Technologische Risiken werden derzeit als gering eingeschätzt, da Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nach aktuellen Standards geplant werden und klimaneutrale Heiztechnologien berücksichtigt werden.

Physische Risiken

Die Region Schweinfurt liegt in einer regenarmen Zone in Unterfranken, die in Hitzeperioden mit die höchsten Temperaturen in Deutschland verzeichnet und als Klimawandel-Hotspot gilt. Bisher gab es keine signifikanten Auswirkungen auf den Gebäudebestand. Regelmäßige Instandhaltung und laufende Investitionen stärken die Widerstandsfähigkeit. Schäden sind grundsätzlich möglich, werden aktuell aber nicht als geschäftsgefährdend bewertet.

Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft In Kreisläufen denken

Die größten Umweltwirkungen der SWG entstehen neben dem Betrieb der Gebäude auch durch Bau- und Modernisierungstätigkeiten. Insbesondere die in Bauleistungen eingesetzten Materialien sind ressourcenintensiv und führen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette zu Emissionen und zum Verbrauch natürlicher Ressourcen. Deshalb verfolgt die SWG das Ziel, den Einsatz von Primärrohstoffen zu reduzieren und den Anteil recycelter bzw. kreislauffähiger Materialien schrittweise zu erhöhen. Eine Herausforderung bleibt dabei die Datenlage, da für viele Baustoffe nur eingeschränkt belastbare Informationen zu Herstellungsprozessen und Umweltwirkungen verfügbar sind.

Die SWG beschafft Baustoffe nur selten direkt, da überwiegend Bauleistungen ausgeschrieben und vergeben werden. Als öffentlicher Auftraggeber muss sie dabei Vorgaben zur Ausschreibung und Wirtschaftlichkeit einhalten. So können Nachhaltigkeitsanforderungen gezielt und projektspezifisch in Leistungsbeschreibungen und Vergabekriterien integriert werden.

Ein weiterer Beitrag zur Ressourcenschonung ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Bestands. Der Lebenszyklus von Gebäuden ist lang, der Bestand der SWG ist im Durchschnitt etwa 70 Jahre alt. Seit den 1990er Jahren wurde ein erheblicher Teil davon modernisiert. So wird

bestehende Bausubstanz weiter genutzt und der Bedarf an neuen Materialien reduziert. Beim Austausch von Bauteilen fallen zugleich Abfälle an, die bislang überwiegend entsorgt werden. Um Abfall zu reduzieren und Kreisläufe zu stärken, werden in Pilotprojekten erste Wiederverwendungsansätze erprobt. So werden ausgediente Fenster in einem Projekt als Zwischenwände wiedergenutzt. Für kreislaforientiertes Bauen ist zudem der möglichst zerstörungsfreie Ausbau wichtig, um Bauteile und Materialien überhaupt wiederverwenden zu können.

Zur Umsetzung und zum Aufbau von Erfahrung setzt die SWG auf Pilotprojekte und Zertifizierungen. Zwei Neubauten wurden nach den Kriterien des NahWoh-Siegels realisiert und zertifiziert, ein weiteres Vorhaben mit 121 Wohnungen ist bereits im ersten Bauabschnitt zertifiziert, für die weiteren drei abgeschlossenen Bauabschnitte steht die Zertifizierung an. Für das neue Verwaltungsgebäude wird eine DGNB-Zertifizierung angestrebt. Die Erkenntnisse aus diesen Projekten nutzt die SWG, um Anforderungen, Materialstandards und Zielbilder weiter zu konkretisieren. Erfahrungen aus NahWoh- und DGNB-orientierten Vorhaben sollen zudem schrittweise in ein weiterentwickeltes Rückbau- und Materialkonzept für künftige Projekte einfließen. Chancen ergeben sich zugleich durch die zunehmende Verfügbarkeit von Materialien mit Recyclinganteil, beispielsweise Recyclingbeton.

Umgang mit Wasser

Das Unternehmen ist als Eigentümer und Verwalter von rund 5.000 Wohneinheiten für die Organisation der Wasserversorgung verantwortlich und tritt gegenüber den örtlichen Versorgungsunternehmen als Rechnungsadressat auf. Die tatsächliche Wasserentnahme und -nutzung erfolgt jedoch ausschließlich durch die Mieter in den einzelnen Wohnungen.

Da das Unternehmen selbst keine wasserintensiven Betriebsprozesse unterhält und keinen direkten Einfluss auf das individuelle Verbrauchsverhalten der Mietparteien hat, wird der Aspekt „Wasserentnahme“ nach dem Grundsatz der Wesentlichkeit als nicht wesentlich eingestuft.

Aus diesem Grund werden keine quantitativen Angaben zur Wasserentnahme erhoben oder berichtet. Gleichwohl berücksichtigt das Unternehmen bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wassersparende Armaturen und effiziente Sanitärinstallationen, um den sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser langfristig zu fördern.

Abfallmanagement

Abfallströme dokumentieren

Relevante Abfallströme der SWG entstehen vor allem bei Instandhaltung, Modernisierung, Umbau und Abbruch. Dazu zählen Bau- und Abbruchabfälle wie Beton, Ziegel und Keramik, Holz, Metalle, Gips und Kunststoffe sowie Fenster, Türen und Elektrokomponenten. Teilweise können auch gefährliche Abfälle anfallen, etwa bei schadstoffhaltigen Altmaterialien. Diese Stoffströme wirken sich auf Umwelt und Ressourcen aus und werden deshalb entsprechend den geltenden Vorschriften getrennt und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Verwertung zugeführt.

Um Abfallströme künftig belastbar quantifizieren zu können, etabliert die SWG einen neuen Prozess zur Dokumentation von Abbruchmaterial bei Modernisierungen. Pilotprojekt ist die Großmodernisierung in der

Albertistraße. Der Rückbau von Bauteilen im Rahmen der Modernisierung erfolgte bereits 2024. Die Ausschreibung der Rückbauarbeiten wurde nach den Abfallschlüsseln der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) strukturiert und sieht eine Dokumentation je Abfallschlüssel mit Angabe der Tonnage vor, sodass die anfallenden Mengen systematisch ermittelt werden können. Mit diesem Vorgehen schafft die SWG die Voraussetzung, Abfallströme zukünftig messbar zu machen und damit die Transparenz über Abfallmengen und Verwertungswege schrittweise zu erhöhen.

Die Abfallmengen werden in dem Jahr bilanziert, in dem die geprüfte Schlussrechnung vorliegt. Für das Pilotprojekt Albertistraße sind die finalen Mengen daher nach Abschluss der Prüfung im Jahr 2026 zu erwarten.

Menschen



Starke Werte geben Orientierung

Unsere Strategie für soziale Nachhaltigkeit

Die SWG versteht soziale Nachhaltigkeit als Teil ihres öffentlichen Auftrags und ihrer Unternehmenskultur. Zentrale Werte wie Fairness, Aufrichtigkeit, Loyalität und Respekt prägen das tägliche Miteinander und gelten für die gesamte Belegschaft. Die Achtung der Menschenrechte ist dabei eine selbstverständliche Grundlage und bildet die Basis für einen wertschätzenden, sicheren und diskriminierungsfreien Arbeitsalltag. Als kommunales Unternehmen ist die SWG an den Tarif des öffentlichen Dienstes gebunden und bietet damit verlässliche Rahmenbedingungen. Arbeitsschutz und die Grundsätze des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) gelten ohne Ausnahme. Für soziale Nachhaltigkeit überführt die SWG ihre Werte in konkrete Strategien und Maßnahmen. Im Mittelpunkt stehen gute Arbeitsbedingungen sowie die langfristige Stärkung, Bindung und Qualifizierung der eigenen Belegschaft.

Gute Arbeitsbedingungen schaffen

Die SWG fördert modernes und flexibles Arbeiten, um unterschiedlichen Bedürfnissen der Belegschaft gerecht zu werden. Angebote wie u. a. Mitarbeiterwohnungen, betriebliche Krankenversicherung, Jobrad, Jobticket und betriebliche Altersvorsorge tragen dazu bei, attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen. Eine offene und wertschätzende Unternehmenskultur wird durch feste Beteiligungsformate getragen. Regelmäßige Teamrunden, strukturierte Jahresabschlussgespräche sowie der laufende Austausch zwischen Personalbereich und Betriebsrat fördern Transparenz, Mitwirkung und ein gemeinsames Verständnis von Zielen und Prioritäten. Damit Hinweise und Anliegen unkompliziert eingebracht werden können, bestehen zusätzlich niederschwellige Meldewege über Führungskräfte, Personalabteilung, Betriebsrat sowie zuständige Beauftragte und Interessenvertretungen. Die gelebte Unternehmenskultur wird durch die lange Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter und den familiären Zusammenhalt sichtbar, denn teilweise arbeiten mehrere Generationen im Unternehmen.

Weiterbildung als Chance verstehen

Die SWG setzt auf die Entwicklung der Mitarbeiter, um den öffentlichen Auftrag dauerhaft erfüllen und das Unternehmen zukunftsfähig steuern zu können. Es werden Kompetenzen aufgebaut, die durch neue gesetzliche Vorgaben in der Wohnungswirtschaft, durch veränderte Marktanforderungen und durch die Weiterentwicklung von Prozessen und Geschäftsmodellen notwendig sind. Die SWG investiert kontinuierlich in interne und externe Schulungen und richtet die Weiterbildungsangebote am konkreten Bedarf der Organisation aus. Ergänzend stellt das Unternehmen Ausbildungsplätze bereit und leistet damit einen Beitrag zur Qualifizierung in der Region.

Der Wettbewerb um Fachkräfte nimmt zu, während gleichzeitig die Anforderungen an viele Funktionen steigen. Deshalb ist Weiterbildung als fester Bestandteil der Personalentwicklung verankert und wird mit geeigneten Instrumenten laufend weiterentwickelt, um Mitarbeiter langfristig zu befähigen und die Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu sichern.

Zur Quantifizierung der Weiterbildungsaktivitäten weist die SWG die durchschnittlichen Schulungsstunden getrennt nach Geschlecht aus. Im Berichtsjahr betragen die durchschnittlichen Schulungsstunden 12,35 Stunden für weibliche Beschäftigte und 16,37 Stunden für männliche Beschäftigte. Die Ermittlung erfolgt als Verhältnis der im Berichtsjahr absolvierten Schulungsstunden zur Anzahl der Beschäftigten.

In die Berechnung konnten ausschließlich ganztägige Schulungsmaßnahmen einbezogen werden, unabhängig davon, ob diese intern, extern oder online durchgeführt wurden. Kürzere Schulungsformate, insbesondere digitale Fortbildungen mit einer Dauer von wenigen Stunden, sind derzeit noch nicht systemseitig erfassbar und konnten daher nicht berücksichtigt werden. Die ausgewiesenen Werte stellen somit eine konservative Abbildung des tatsächlichen Weiterbildungsumfangs dar.

Geschlechterverteilung in der obersten Führungsebene



Eine wirksame Arbeitgebermarke entwickeln

Die Mitarbeiter sind ein entscheidender Erfolgsfaktor für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Um dem Fachkräftemangel aktiv zu begegnen, werden Employer Branding und Recruiting gezielt weiterentwickelt. Ziel ist es, die Arbeitgebersichtbarkeit weiter zu erhöhen und das Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber klar zu positionieren. Dies bleibt auch in den kommenden Jahren eine wesentliche Herausforderung. Insbesondere Fluktuation kann die personelle Stabilität schwächen und den Verlust von Wissen und Erfahrung beschleunigen. Eine starke Arbeitgebermarke wirkt dem entgegen, indem sie die Bindung der Mitarbeiter stärkt und Abgänge reduziert. Die Wirksamkeit der Weiterentwicklung wird u. a. auch durch die erfolgreiche Nachbesetzung von 9 offenen Stellen im Jahr 2025 belegt.

Merkmale der Belegschaft

Die Darstellung erfolgt nach Kopfzahl

Beschreibung	Einheit Zahl # Prozent %	SWG weiblich	SWG männlich	SWG Gesamt
Gesamtanzahl der Mitarbeitenden nach Geschlecht	#	88	46	134
Gesamtanzahl der festangestellten Mitarbeitenden	#			103
Anzahl der festangestellten Mitarbeitenden nach Geschlecht	#	64	39	103
Anzahl der befristet angestellten Mitarbeitenden nach Geschlecht	#	24	7	31
Fluktuationsrate	%			7,58%

Gleiche Chancen für alle

Unser Engagement für soziale Gerechtigkeit

Bei der SWG stehen Chancengleichheit und Respekt im Mittelpunkt. Vielfalt wird gestärkt, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf unterstützt und gerechte Arbeitsbedingungen durch tarifgebundene Vergütung garantiert.

Die SWG fördert Chancengleichheit und Vielfalt als festen Bestandteil einer werteorientierten Unternehmenskultur. Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Religion, Hautfarbe, Geschlecht, Alter, Ethnie, Familienstand, körperlichen Fähigkeiten und Einschränkungen sowie sexueller Orientierung wird konsequent ausgeschlossen. Zur nachhaltigen Verankerung dieser Haltung werden alle Beschäftigten jährlich verpflichtend zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) geschult. Ergänzend sichern eine AGG-Beauftragte, der Betriebsrat sowie die Jugend- und Auszubildendenvertretung und die Schwerbehindertenvertretung die Umsetzung dieser Grundsätze im Arbeitsalltag.

Faire Entlohnung

Alle Mitarbeiter erhalten eine angemessene Entlohnung mindestens nach den Vorgaben des deutschen Mindestlohngesetzes. Die Vergütung erfolgt tarifgebunden nach TVöD und dem wohnungswirtschaftlichen Tarif. 97 % der Mitarbeiter sind durch einen Tarifvertrag abgedeckt. Damit ist eine transparente und gleichheitsorientierte Entlohnungsstruktur sichergestellt, da die Eingruppierung ausschließlich nach Tätigkeitsbild und Qualifikation erfolgt. Unter diesen Voraussetzungen ist die Gleichstellung von weiblichen und männlichen Beschäftigten gewährleistet.

Arbeitsschutz und Sicherheit

Gesund am Arbeitsplatz

Der Arbeits- und Gesundheitsschutz stellt sicher, dass Beschäftigte in einem sicheren und gesunden Umfeld arbeiten können. Dafür arbeitet die SWG eng mit einem externen Experten für Arbeitsschutz zusammen, der arbeitsmedizinisch und sicherheitstechnisch berät und betreut. Durch proaktive Maßnahmen zur Unfallverhütung und regelmäßige Gefährdungsbeurteilungen reduzieren wir Risiken am Arbeitsplatz. So schützt die SWG Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter und beugt Unfällen wirksam vor. Im Berichtsjahr wurde ein meldepflichtiger Arbeitsunfall registriert. Die Unfallquote beträgt 1,18. Todesfälle infolge von Arbeitsunfällen oder arbeitsbedingten Erkrankungen traten im Berichtsjahr nicht auf.

Menschenrechtsverletzung und Diskriminierung Fairness im Miteinander

Die SWG hat ihren Sitz in Deutschland. Die Einhaltung der Menschenrechte ist in den einschlägigen gesetzlichen Regelungen verankert und wird durch das Arbeitsschutzgesetz sowie das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ergänzt. Als weiterführende Maßnahme ist im Unternehmen eine AGG-Beauftragte benannt. Zudem ist eine externe Meldestelle nach Hinweisgeberschutzgesetz eingerichtet. Die Unternehmenspraxis orientiert sich an internationalen Standards, einschließlich der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Im Berichtsjahr wurden weder Vorfälle noch Beschwerden im Zusammenhang mit Menschenrechten oder Diskriminierung gemeldet.

Aufgrund des Standorts in Deutschland und der damit verbundenen gesetzlichen Anforderungen sind im Hinblick auf die eigene Belegschaft keine gesonderten Strategien zu Menschenhandel, Zwangsarbeit oder Kinderarbeit erforderlich. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist selbstverständlich und in den Grundsätzen der SWG verbindlich verankert.

Schweinfurt, den 06. März 2026



Alexander Förster
Geschäftsführer

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2025 für die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht

An die Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Wir haben den von der Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt (im Folgenden kurz: SWG Schweinfurt) in Anlehnung an die Vorgaben des von der EFRAG als Entwurf veröffentlichten Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME-Standard, Stand Dezember 2024) aufgestellten Nachhaltigkeitsbericht (Basismodul und umfassendes Modul) in nicht konsolidierter Fassung für das Geschäftsjahr 2025 einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der VSME-Standard ist insbesondere ein Standard für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung von nicht börsennotierten kleinen und mittleren Unternehmen, die nicht unter die verpflichtende Berichterstattung der Corporate Sustainability Reporting Directive fallen. Eine finale Fassung des VSME-Standards und die Verabschiedung als delegierten Rechtsakt durch die EU-Kommission wird für die erste Jahreshälfte 2026 erwartet.

Die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts nach den genannten Kriterien liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere auftragsgemäße Aufgabe ist es, eine Bescheinigung auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben, inwieweit die im Nachhaltigkeitsbericht enthaltenen Informationen vollständig waren, um den Anforderungen des VSME-Standards zu genügen.

Der VSME-Standard enthält Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Demzufolge haben die gesetzlichen Vertreter im Nachhaltigkeitsbericht ihre Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe angegeben. Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit dieser Auslegungen unsicher.

Die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2025 erfolgt auskunftsgemäß als gesondertes Dokument. Eine Veröffentlichung im Lagebericht des Unternehmens ist nicht vorgesehen.

Soweit die Angabepflichten des VSME-Standards für die SWG Schweinfurt als nicht relevant eingestuft wurden oder ihnen aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit noch nicht oder abweichend nachgekommen wurde, ist dies im Nachhaltigkeitsbericht erläutert.

Wir haben die prüferische Durchsicht des Nachhaltigkeitsberichts unter analoger Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der Nachhaltigkeitsbericht in wesentlichen Belangen nicht die nach den Vorgaben des VSME-Standards erforderlichen Informationen enthält.

Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitenden der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Deshalb können wir vorliegend einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der Nachhaltigkeitsbericht die vom VSME-Standard geforderten, wesentlichen Offenlegungspunkte nicht vollständig enthält.

München, den 13.03.2026

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Michael Sparn
Wirtschaftsprüfer



Martin Unterrainer
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

Eine Verwendung der Bescheinigung bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Nachhaltigkeitsberichts in einer von der Durchsicht unterliegenden Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unsere Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht zitiert oder auf unsere prüferische Durchsicht hingewiesen wird.

Herausgeber

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt
Telefon: 09721 726-0
Telefax: 09721 726-111
www.swg-schweinfurt.de


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

Texte

Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt

Konzept und Gestaltung

REUTER × BOBETH
Designagentur für nachhaltige Marken
www.reuterbobeth.de



Stadt- und Wohnbau GmbH Schweinfurt
Klingenbrunnstraße 13, 97422 Schweinfurt
Telefon: 09721 726-0

www.swg-schweinfurt.de