



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex

DNK-Erklärung

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Berichtsjahr 2017

Leistungsindikatoren-Set GRI SRS

Kontakt Nachhaltigkeitsbeauftragte
Stephanie Wachtarz

Augsburger Straße 696
70329 Stuttgart
Deutschland

0711/9320-156

stephanie.wachtarz@swsg.de

Allgemeine Informationen

Beschreiben Sie Ihr Geschäftsmodell (u. a. Unternehmensgegenstand, Produkte/Dienstleistungen)

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 18.300 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit. Die Tätigkeitsschwerpunkte der SWSG sind das Management und die Entwicklung des eigenen Wohnimmobilienbestandes sowie das Bauträgergeschäft. Zur Portfoliooptimierung kauft die SWSG Wohneinheiten zu und veräußert in geringem Umfang Wohneinheiten aus dem Anlagevermögen.

Alleingesellschafterin ist die Landeshauptstadt Stuttgart. Die Aktivitäten des Unternehmens basieren auf dem sozialen Auftrag der SWSG, der im Gesellschaftsvertrag verankert ist. Mit innovativen Wohnkonzepten und einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen im Bestand sichert die SWSG den Zugang zu preis- und lebenswertem Wohnraum auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt und stärkt durch eine aktive Quartiersentwicklung das soziale Miteinander. Wesentliche ökologische Auswirkungen minimiert die SWSG durch verschiedenste Maßnahmen im Bereich der Energieversorgung und der Verwendung von Ressourcen. Die starke wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vergangenen Jahre, die Struktur der SWSG, die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzung dafür, dass die SWSG ihrem Unternehmensauftrag gerecht werden kann. Bereits seit über 85 Jahren verfolgt die SWSG dieses nachhaltige Geschäftsmodell, das für Kontinuität und Verlässlichkeit steht.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2017 und das Geschäftsergebnis der SWSG sind insgesamt zufriedenstellend. Die stabile Lage der SWSG ergibt sich vor allem aufgrund des ständigen Liquiditätszuflusses durch dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen, die zur Refinanzierung von Maßnahmen herangezogen werden können. Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskostenbelastung der Mieter. Langfristige Hypothekenkredite sowie eine befriedigende Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

Wesentliche Unternehmenskennzahlen der SWSG (2017):

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	144,3 Mio. Euro
Bilanzgewinn	5,1 Mio. Euro
Jahresüberschuss	16,0 Mio. Euro
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	65,0 Mio. Euro
Bilanzsumme	1.098,6 Mio. Euro
Eigenkapital	390,1 Mio. Euro
Eigenkapitalquote	35,5 Prozent
Eigene Mietwohnungen	18.307
Mitarbeiter	161

Ergänzende Anmerkungen (z.B. Hinweis auf externe Prüfung):

Die Geschäftsberichte sowie den aktuellen CSR-Bericht der SWSG finden Sie unter: <https://www.swsg.de/downloads.html>

Kriterien 1–10: Nachhaltigkeitskonzept

Kriterien 1–4 zu STRATEGIE

1. Strategische Analyse und Maßnahmen

Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.

Der unternehmerische Erfolg der SWSG gründet auf einem nachhaltigen Wirtschaften in sozialer, ökologischer und ökonomischer Dimension sowie einem gesellschaftlich verantwortungsvollen Handeln, das in konsequenter Weise als Maßstab gesetzt wird. Um dieses Erfolgsversprechen gegenüber den Mietern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit einzuhalten, agiert die SWSG auf der Grundlage eines Wertekanons, dem sich die Geschäftsführung sowie die Mitarbeiter verpflichtet haben.

Die nachhaltige Ausrichtung der SWSG spiegelt sich im Unternehmenszweck sowie in den langfristigen Unternehmenszielen wider und ist im Gesellschaftsvertrag fest verankert. Darüber hinaus sind die Werte und Prinzipien des Unternehmens in den Leitsätzen zur Unternehmenskultur, im Geschäftspartnerkodex und seit 2011 im Compliance-Handbuch festgehalten. Mit der freiwilligen Selbstverpflichtung zum Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart hat sich die SWSG als städtische Beteiligungsgesellschaft zu einheitlichen Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle bekannt. Somit verpflichtet sich das Unternehmen – auch über die gesetzlichen Auflagen hinaus – zu freiwillig auferlegten Maßstäben für nachhaltiges Handeln.

Um einer nachhaltigen Unternehmensausrichtung gerecht zu werden, lässt sich die SWSG seit dem Jahr 2015 vom Rat für Nachhaltige Entwicklung in Form der Entsprechenserklärung zertifizieren. Diese wurde für das Jahr 2017 zum ersten Mal aktualisiert. Nachhaltigkeit gehört zum wesentlichen Kern des unternehmerischen Handelns und Denkens der SWSG. Die dafür bereits implementierte Nachhaltigkeitsstrategie wurde im ersten CSR-Bericht der SWSG im Jahr 2018 zum ersten Mal transparent der Öffentlichkeit vorgestellt. Die darin festgelegten Zielsetzungen werden laufend durch das Team „Nachhaltigkeitsmanagement“ fortgeschrieben und erfahren mehrmals im Jahr eine Überprüfung durch die Geschäftsführung. Ebenso werden die Nachhaltigkeitsthemen und -ziele gemeinsam mit den Führungskräften diskutiert und im Aufsichtsrat kommuniziert. Die wesentlichen Nachhaltigkeitsziele, die die SWSG als kommunales Wohnungsunternehmen verfolgt, sind Aspekte wie dauerhafte soziale Gerechtigkeit, ökologische Nachhaltigkeit, Quartiersentwicklung sowie Transparenz. Die Erreichung dieser Ziele wird von der SWSG als stetiger Prozess verstanden, dessen fortlaufende Einhaltung und Verbesserung ebenfalls durch das Team „Nachhaltigkeitsmanagement“ sichergestellt wird.

Die SWSG versteht ein effektives und effizientes Nachhaltigkeitsmanagement als übergreifende Unternehmensaufgabe. In jährlich stattfindenden Strategie- und Zieleworkshops evaluiert die SWSG die strategischen Leitsätze und nachhaltigen Zielsetzungen. Die daraus resultierenden Unternehmens- und Abteilungsziele werden unter anderem mit Hilfe des Teams „Nachhaltigkeitsmanagement“ im Unternehmen kommuniziert und gegebenenfalls angepasst.

Die Geschäftsfelder der SWSG sind einer Vielzahl von unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem unternehmerischen Handeln verbunden sind. Um diese unternehmerischen Risiken frühzeitig erkennen, bewerten und konsequent handhaben zu können, wurden bei der SWSG übergeordnete Steuerungs- und Überwachungssysteme etabliert. Als Rahmenwerk hierfür orientiert sich die SWSG an dem (inter-)national allgemein anerkannten „Three-Lines-of-Defense-Modell“. Drei voneinander unabhängige Ebenen unterhalb der Unternehmensführung – das operative Management, das Risikomanagement sowie die Interne Revision – arbeiten hierbei intensiv zusammen.

2. Wesentlichkeit

Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.

Die SWSG hat sich dem Erhalt und der Verbesserung der Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort verschrieben. Ob Neubau, Sanierungen oder Quartiersentwicklung – das Unternehmen investiert als partnerschaftlicher Ansprechpartner für ihre Kunden, für die Landeshauptstadt und für ihre Geschäftspartner in die Zukunft Stuttgarts. Dank dieser Maßnahmen, aber auch aufgrund von tiefgreifenden sozialen Aktivitäten, ebnet die SWSG den Weg für funktionierende Nachbarschaften. Zudem fördert die SWSG durch städtebauliche Entwicklungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch eine konsequente Neubaustrategie die kommunale Wohnungspolitik, die im 2014 initiierten Programm „Wohnen in Stuttgart“ verabschiedet wurde.

Die SWSG ist als kommunales Wohnungsunternehmen mit Fokus auf eine verantwortungsvolle und nachhaltige Orientierung bestimmten Risiken ausgesetzt. Grundlage für die langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie ist solides Wirtschaften. Nur wenn die SWSG wirtschaftlich leistungsfähig bleibt, sind die Voraussetzungen gegeben, um die sozialen und ökologischen Zielsetzungen konsequent zu verfolgen. Regelmäßige Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geben einen Überblick über die ökonomische Situation der SWSG. Ferner hat die SWSG Steuerungs- und Messgrößen etabliert, die sich an den Inhalt der Finanzberichterstattung anlehnen und weitere Kennzahlen- und Steuerungsinstrumente zur Nachhaltigkeitsberichterstattung berücksichtigen. Zudem gilt es in Bezug auf die ökologischen und sozialen Aspekte Risiken im Rahmen der Inanspruchnahme von Ressourcen und soziale Segregationstendenzen zu erkennen und zu verhindern. Neben der jährlichen Evaluierung der Nachhaltigkeitsstrategie, ist ebenfalls ein modernes Risikomanagementsystem implementiert, das insbesondere den Nachhaltigkeitsthemen Rechnung trägt.

In der Bestandsbewirtschaftung setzt die SWSG auf eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen. Die SWSG bietet den richtigen Raum für jede Anforderung und unterstützt mit passgenauen Angeboten zum gemeinsamen Leben und Wohnen ihre Mieter individuell in ihrem Alltag. Um Segregation vorzubeugen und Strukturen zu verbessern, setzt die SWSG auf ein generationenübergreifendes Wohnen und auf die soziale Durchmischung der Quartiere. Dabei unterstützt das Unternehmen auch die Landeshauptstadt Stuttgart als Projektsteuerer und als Berater für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Insbesondere bei Belangen der sozialen Integration oder der Flüchtlingshilfe bietet die SWSG bei Bedarf spezielle Konzepte.

Im Zeichen der Nachhaltigkeit stehen auch die Bestrebungen zur Erneuerung des Bestandes: Zeitgemäß bedeutet für die SWSG dabei, neben einer modernen Ausstattung und effizienten Wohnungsschnitten die Wohnungen auch energetisch zu optimieren, um sowohl die Kosten für die Mieter zu senken als auch Emissionen in die Umwelt zu reduzieren.

Als sozial verantwortliches Wohnungsunternehmen sieht sich die SWSG in der Pflicht, nicht nur lebens- sondern auch preiswerten Wohnraum anzubieten. Das Unternehmen stellt nahezu jede zweite öffentlich geförderte Wohnung in der Landeshauptstadt und verfolgt im Bereich des freifinanzierten Wohnraums eine moderate Bestandsmietenanpassung. Die Durchschnittsmiete der SWSG wirkt mietpreisdämpfend auf den Stuttgarter Wohnungsmarkt und liegt im Schnitt 20 Prozent unter dem Mittelwert des Mietspiegels der Landeshauptstadt Stuttgart.

3. Ziele

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.

Um dem Unternehmenszweck jetzt und auch in Zukunft gerecht zu werden, verfolgt die SWSG eine Bandbreite an Nachhaltigkeitszielen, die sich an den Grundlagen des unternehmerischen Handelns bemessen. Im Fokus des Zielsystems und des Wertekanons der SWSG steht das Wohl des Kunden, aber auch die gesamtstädtische Entwicklung in Stuttgart.

Neben dem Kernziel, der Schaffung von nachhaltigem, lebens- und preiswertem Wohnraum, sind für die SWSG noch weitere Ziele von hoher Bedeutung: Die langfristige Sicherstellung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen versetzt die SWSG in die Lage, die Investitionen in Neubau und Bestand dauerhaft auf hohem Niveau zu halten und gleichzeitig durch die Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders (Orte der Begegnung schaffen, Quartiersarbeit etc.) zu einer Befriedung von Quartieren beizutragen. Bei der Umsetzung des Unternehmensauftrages gilt es zudem, den - häufig sehr unterschiedlich gelagerten - Bedürfnissen der Kunden, Mitarbeiter, Partner, Dienstleister und des Gesellschafters gerecht zu werden. Grundsätzlich ist Nachhaltigkeit für die SWSG ein breites Betätigungsfeld, bestehend aus unterschiedlichen Themen, Ansprüchen, Herausforderungen und Zielen. Dazu bedarf es einer ständigen Selbstreflexion und der Anpassung von Zielen und Maßnahmen an sich verändernde Rahmenbedingungen und Ansprüche. Die SWSG versteht Nachhaltigkeit als kontinuierlichen Entwicklungsprozess, den sie mit dem Credo „Verstehen. Verbessern.“ durchläuft.

Im Rahmen der jährlich stattfindenden Strategie- und Zielworkshops werden strategische Leit- und Zielsetzungen überprüft, bei Bedarf neu definiert und anhand ihrer Dringlichkeit priorisiert. Alle Nachhaltigkeitszielmarken wurden im Zuge dessen quantifiziert und in eine entsprechende Strategie eingebettet. Die definierten Zielwerte werden regelmäßig auf ihren Fortschritt hin überprüft. Dieser Status quo wird in Zukunft einmal jährlich im neuen Format des CSR-Berichts veröffentlicht.

Auch die Sensibilisierung der Mitarbeitenden ist für die SWSG ein wesentliches mittelfristiges Kernziel. Nur so können alle Nachhaltigkeitsaspekte langfristig in sämtlichen Unternehmensbereichen berücksichtigt und fundiert umgesetzt werden. Kommuniziert wird die nachhaltige Unternehmensstrategie bislang über Mitarbeiterinformationen, Pressemitteilungen, den CSR-Bericht sowie in direkten Gesprächen oder Betriebsversammlungen. In Zukunft wird zudem das neue interaktive Mitarbeiterportal in den Fokus der internen Nachhaltigkeitsberichterstattung rücken, das sich aktuell in der Implementierungsphase befindet.

Ein Beispiel für die quantifizierbaren Nachhaltigkeitsziele der SWSG ist der CO₂-Fußabdruck. Dank der Neubau- und Modernisierungsbemühungen hat die SWSG bereits im Jahr 2015 ihre CO₂-Emissionen gegenüber 1990 – dem auch für das Kyoto-Protokoll verwendeten Basisjahr – von jährlich 4,6 auf 2,4 Tonnen CO₂ pro Haushalt gesenkt. Damit hat die SWSG ihre CO₂-Emissionen nahezu halbiert (48 Prozent) und das Ziel der Bundesregierung bereits jetzt mehr als erfüllt. Der Blick in die Zukunft offenbart weiteres Einsparpotenzial. Strategisches Ziel der SWSG ist, bis 2026 rund 900 Millionen Euro in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu investieren. Neben den zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität der Mieter sowie die positiven Folgen für Quartiersentwicklung und Städtebau profitiert auch die Umwelt: Ziel ist eine Reduzierung der Emissionen bis zum Jahr 2027 um weitere 34 Prozent auf jährlich 1,5 Tonnen pro Haushalt. Insgesamt wird die SWSG dann jährlich rund 10.900 Tonnen CO₂ einsparen.

Mit dieser Strategie unterstützt die SWSG auch die Ziele, die die Landeshauptstadt Stuttgart in ihrem „Masterplan 100 % Klimaschutz“ ausgegeben hat: Von 2015 bis 2050 sollen die privaten Haushalte in Stuttgart 200.000 Tonnen CO₂ einsparen. Auf die SWSG bezogen sind das 9.900 Tonnen CO₂ – dieses Ziel wird die SWSG bereits 2025 erreicht haben.

Mit diesen Bestrebungen leistet die SWSG auch einen Beitrag zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der UN-Agenda 2030 - einem Zusammenspiel zwischen Bund, Ländern, Kommunen und vor allem Unternehmen, Wissenschaft und Zivilgesellschaft. Kommunale Wohnungsunternehmen wie die SWSG, die auch einen sozialen Auftrag erfüllen, sind dabei maßgeblich an einer nachhaltigen Stadtentwicklung beteiligt.

4. Tiefe der Wertschöpfungskette

Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.

Als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen liegt der Kern der Wertschöpfungskette der SWSG in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die Hauptfelder der Bewirtschaftung beziehen sich auf die Bereitstellung, Vermietung, Instandhaltung und Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnraum sowie auf die Betreuung der Mieter. Neben der Bewirtschaftung sind im Prozess der Wertschöpfung auch die Planung (Konzeption und Finanzierung), der Bau (Projektsteuerung, Bauprojektmanagement, Bauwerkserstellung) und die Verwertung (Verkauf, Abriss, Entsorgung) des Wohnungsbestandes von Bedeutung.

Im Rahmen dieser Wertschöpfungskette kooperiert die SWSG mit einer Vielzahl von Unternehmen und Dienstleistern. Die SWSG pflegt dabei vor allem starke Partnerschaften zu kleineren, lokalen Handwerksbetrieben und drückt so ihre regionale Verbundenheit aus. Eine enge Zusammenarbeit zwischen den Objektbetreuern und den Handwerksbetrieben vor Ort wird als Chance gesehen, einen zuverlässigen Service zu bieten und Impulse in die lokale Wirtschaft zu tragen. Die „Partnerschaft auf Augenhöhe“ ist ein wesentlicher Bestandteil des etablierten Lieferantenmanagements, mit dem die SWSG für ihre Kunden optimale Synergien schaffen möchte.

Im Compliance-Handbuch sind die Werte der SWSG als ethische Rahmenbedingungen für ein integriertes Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter verankert. Bei der Auswahl und Bewertung von Lieferanten wird darauf geachtet, dass sie diese Werte anerkennen und teilen. So schafft das Unternehmen eine Atmosphäre der Fairness und des gegenseitigen Vertrauens, die in einem Geschäftspartnerkodex schriftlich festgehalten wird. Alle geschäftlichen Verbindungen beruhen auf einer beiderseitig zugesicherten Zuverlässigkeit und Integrität sowie einem nachhaltigen und kooperativen Umgang.

Die SWSG beurteilt geeignete Baumaterialien projektspezifisch und unter besonderer Berücksichtigung der Langlebigkeit von Materialien, die zugleich ressourcenschonend sind und nationalen Umweltstandards entsprechen. Eine vollständige Kontrolle der Wertschöpfungskette bis zur Herstellung der Baustoffe entzieht sich jedoch dem Einflussbereich der SWSG.

Für die SWSG stellen die Einsparung von Energie und Heizkosten sowie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes aus Verantwortung für zukünftige Generationen essentielle Aspekte der langfristig angelegten Investitionsstrategie dar. Nicht nur die Compliance-Richtlinie, sondern auch die Energiestrategie des Unternehmens sind wesentliche Leitplanken für den Umgang mit erneuerbaren Energien. Mit der Energiestrategie verfolgt die SWSG die Vision, Vorreiter in der günstigen und zeitgemäßen Versorgung ihrer Mieter zu sein und gleichzeitig die Erreichung der Klimaziele in Stuttgart zu unterstützen. Zur Verwirklichung dieser Vision setzt die SWSG auf drei strategische Säulen:

1. Kaufmännisch bestmögliche Lösung für Mieter (Nebenkosten) und SWSG (Prozesskosten) generieren
2. Optimale Aufstellung der Anlagen (stetige Optimierung bspw. durch digitale Lösungen) erreichen
3. Treibhausgase nachhaltig reduzieren

Kriterien 5–10 zu PROZESSMANAGEMENT

5. Verantwortung

Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.

Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei den beiden Geschäftsführern.

Darüber hinaus beschäftigt die SWSG seit Mitte 2016 eine Nachhaltigkeitsbeauftragte, welche die operative Verantwortung trägt und für die Organisation, Koordination und Kommunikation von Nachhaltigkeitsthemen und -zielen zuständig ist. Somit zählen auch die regelmäßige Berichterstattung aller Aktivitäten und Kennzahlen und damit die Überprüfung und Fortschreibung der Nachhaltigkeitsstrategie, -ziele und -prozesse zu ihren Aufgaben. Die dritte Verantwortungsebene bilden Führungskräfte und Mitarbeiter, die durch ihr Handeln als Treiber von nachhaltigem Handeln agieren, Nachhaltigkeitsziele identifizieren und umsetzen.

In diesem Verantwortungsgefüge achten zusätzlich eine Compliance-Beauftragte, die Beauftragte für Datenschutz sowie die Verantwortlichen der Internen Revision und des Risikomanagements auf die Einhaltung der unternehmensinternen vereinbarten Verhaltensrichtlinien und gesetzlichen Vorgaben. Dabei ist die Compliance-Beauftragte Ansprechpartnerin und Mediatorin bei Konflikten unter Mitarbeitenden oder mit Externen und hilft somit, das Werte- und Normengerüst des Unternehmens zu wahren.

Die mittelfristige Zielsetzung sieht vor, die Mitarbeitenden weiterhin für das Thema "Nachhaltigkeit" zu sensibilisieren und nachhaltiges Denken und Handeln als Teil der Unternehmenskultur noch tiefer im Bewusstsein der Mitarbeitenden zu verankern. Regelmäßig nutzen Geschäftsführung und Führungskräfte Gelegenheiten, wie etwa die jährliche Betriebsversammlung, um die nachhaltige Unternehmensstrategie zu erklären. Diesem Zweck dient auch die Veröffentlichung des CSR-Berichts, der unter Beteiligung nahezu aller Abteilungen der SWSG erarbeitet wurde.

Auf die Beachtung nachhaltigkeitsrelevanter Aspekte bei Entscheidungsfindungen wird zudem wiederholt in Mitarbeiterinformationen, Pressemitteilungen sowie in Veröffentlichungen im Intranet hingewiesen. Zudem werden diverse Abteilungen beim Aufbau und der Pflege des Kennzahlenmanagementsystems eingebunden. So erhebt die SWSG zusätzlich zu den ökonomischen Kennzahlen regelmäßig auch ökologische und soziale Kennzahlen.

6. Regeln und Prozesse

Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.

Die Nachhaltigkeitsstrategie und die darin festgelegten Zielsetzungen der SWSG werden jährlich von der Geschäftsführung überprüft, gemeinsam mit den Führungskräften diskutiert und zusätzlich vom Aufsichtsrat abgesegnet. Die Nachhaltigkeitsbeauftragte koordiniert und berichtet regelmäßig über alle Aktivitäten und Kennzahlen des Unternehmens, die Ausdruck der Nachhaltigkeitsstrategie sind und eine Überprüfung von Zielerreichungsgraden ermöglichen.

In einem Compliance-Management-System sind aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen und Regelprozesse verankert. Für die Einhaltung der im Compliance-Handbuch festgehaltenen, unternehmensintern vereinbarten Verhaltensrichtlinien ist die Compliance-Beauftragte zuständig. Ferner gelten für alle Führungskräfte und Mitarbeitende die Grundsätze, die in den notwendigen Arbeitsanweisungen sowie in den Leitsätzen zum Selbstverständnis und zur Unternehmenskultur hinterlegt sind. Der Geschäftspartnerkodex regelt die Einhaltung der Leit- und Grundsätze der Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern und Lieferanten, die Einbehaltung der Datenschutzbestimmungen und sieht ein externes, unabhängiges Lieferantenaudit vor.

Anspruch der SWSG ist es, Prozesse regelmäßig zu analysieren, mögliche Effizienzpotenziale aufzudecken und daraus Maßnahmen für eine nachhaltige Verbesserung von betrieblichen Abläufen abzuleiten. Um die Anforderungen an ein ganzheitliches Prozessmanagement zu erfüllen, bewertet die SWSG den Optimierungsprozess aus folgenden Sichten: Prozess-Sicht (Geschäftsprozessmodell), Organisationssicht (Aufbauorganisation) und IT-Sicht (IT-Systemmodell). Diese drei Perspektiven werden in einer Business-Process-Management-Software transparent dargestellt, sodass die Prozesse auf Basis von messbaren Größen gesteuert werden können.

Mit der Etablierung eines integrierten Nachhaltigkeitsmanagementsystems hat die SWSG die Voraussetzungen geschaffen, die wesentlichen Kennzahlen für eine vergleichende Nachhaltigkeitsberichterstattung koordiniert zu erheben. In Ergänzung zu dem sonstigen Ziel- und Kennzahlensystem ist die SWSG auch in der Lage, ökologische und soziale Entwicklungen quantitativ abzubilden. Diese Ergebnisse fließen stetig in die Strategieentwicklung des Unternehmens ein. Professionell beraten wird die SWSG dabei von einem unabhängigen wohnungswirtschaftlichen Institut das Verbesserungspotentiale aufdecken und den Prozess strukturiert begleiten soll.

7. Kontrolle

Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.

Die SWSG legt gemeinsam mit ihrer Gesellschafterin fest, mit welchen Maßnahmen und Aktivitäten die nachhaltige Unternehmensstrategie umzusetzen ist. Im Rahmen einer Fünf-Jahres-Planung vereinbart das Unternehmen jährlich spezifische Kennzahlenkorridore, innerhalb derer ein nachhaltiges und solides Wirtschaften unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Handlungsbedarfe realisiert werden kann. Kernziele wie „eine nachhaltige Erneuerung des Bestands“, „Stuttgart attraktiv gestalten“ oder „gemeinsam Leben und Wohnen“ lassen sich an den Neubau- und Modernisierungsbestrebungen des Unternehmens festmachen. Aufgrund der baulichen Maßnahmen der vergangenen Jahre sind bereits rund 61 Prozent des SWSG-Bestandes energetisch modernisiert. Gleichzeitig werden die angestrebten Ziele zur nachhaltigen Unternehmensstrategie in Kennzahlen zum Instandhaltungsaufwand, zur Mietpreisentwicklung oder etwa zu Ausgaben für soziale Projekte, Quartiersentwicklung und Spenden transparent und vergleichend dargestellt.

Diese und weitere aussagekräftige Kennzahlen werden innerhalb eines Geschäftsjahres regelmäßig erhoben und in verschiedenen Gremien (Aufsichtsratsitzungen, Führungskreissitzungen, Abteilungsrunden, Jour fixe etc.) diskutiert. Ergänzend zum Geschäftsbericht informiert der CSR-Bericht insbesondere über das soziale und ökologische Engagement der SWSG. Auf Basis des Controllings werden einerseits die bestehende Strategie, deren Unterziele sowie die konkreten Maßnahmen überprüfbar. Andererseits kann die SWSG so die zukünftigen strategischen Schwerpunkte und die damit verbundenen Umsetzungsaktivitäten planen und weiterentwickeln.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 bis 7

*Leistungsindikator GRI SRS-102-16: Werte
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:*

a. eine Beschreibung der Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation.

Zahlreiche Arbeitsanweisungen und Kompetenzregelungen sowie Richtlinien sind im Laufe der Jahre entstanden und bestimmen das geschäftliche Handeln der SWSG sowie die Betriebsabläufe im Unternehmen. Die Werte und Prinzipien des Unternehmens sind in den Leitsätzen zur Unternehmenskultur, im Compliance-Handbuch (Neuauflegung 2018), im Geschäftspartnerkodex (Anpassung an neue Vorgaben der DSGVO in 2018) und im kundenorientierten KFZ-Handbuch (KFZ: Kompetent – Freundlich – Zuverlässig) festgehalten. Darüber hinaus hat sich die SWSG mit einer freiwilligen Selbstverpflichtung zu dem im Jahr 2006 ausgearbeiteten und im Oktober 2011 aktualisierten Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart bekannt. In diesem Regelwerk sind einheitliche Standards zur Effizienzsteigerung, Transparenz und Kontrolle für die städtischen Beteiligungsgesellschaften zusammengefasst.

Branchenspezifische Ergänzungen

Wohnungswirtschaftsrelevante Eingabefelder

Investitionsintensität (Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestandes): Angabe in EUR/qm Wohnfläche pro Jahr (optional)

Die SWSG hat im Jahr 2017 insgesamt 120,8 Millionen Euro für Neubau, Ankäufe, Modernisierung und Instandhaltung aufgewendet. Davon entfallen 52,0 Millionen Euro (Vorjahr 45,8 Millionen Euro) auf die Bereiche Modernisierung und Instandhaltung. Bezogen auf die Wohnfläche ergibt sich eine hohe Investitionsintensität von 42,90 Euro/qm Wohnfläche.

Gesamtkapitalrentabilität (Ertragskraft des Unternehmens) (optional)

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt im Berichtsjahr 2,6 Prozent.

CO₂-Intensität des Gebäudebestands (optional)

Bislang wurden im Unternehmen keine Kennzahlen zu Treibhausgas-Emissionen erhoben. Mit der Einführung des Nachhaltigkeits-Kennzahlenmanagementsystems und den Zielsetzungen der Energiestrategie können zukünftig Aussagen zu den Treibhausgas-Emissionen getroffen werden. Weitere Informationen zum Thema CO₂-Emissionen im Gebäudebestand s. CSR-Nachhaltigkeitsbericht 2017, S. 94ff.

CO₂-Einsparung seit 1990 (Beschreibung des Einsparpotenzials und die Maßnahmen, durch die die CO₂-Einsparung erreicht wurde) (optional)

Bereits im Jahr 2015 hat das Wohnungsunternehmen seine CO₂-Emissionen gegenüber 1990 – dem auch für das Kyoto-Protokoll verwendeten Basisjahr – von jährlich 4,6 auf 2,4 Tonnen CO₂ pro Haushalt gesenkt. Im Jahr 2017 betrug der CO₂-Footprint pro Haushalt im Durchschnitt 2,3 Tonnen CO₂. Bis 2027 strebt die SWSG insbesondere durch die Umsetzung der Energiestrategie an, diesen Ausstoß auf 1,5 Tonnen pro Jahr und pro Haushalt zu reduzieren. Damit leistet die SWSG einen wichtigen Beitrag zum Stuttgarter Masterplan „100% Klimaschutz“.

Anteil der energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen am Gesamtbestand (optional)

Durch Baumaßnahmen hat die SWSG rund 61 Prozent ihres Bestandes energetisch modernisiert.

Kosten für soziale Projekte (optional)

Die SWSG hat 2017 sowohl große als auch kleine Projekte in ihren Quartieren mit insgesamt rund 100.000 Euro unterstützt. Darüber hinaus hat sie die Quartiersentwicklung und -arbeit mit rund 100.300 Euro gefördert.

Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand (optional)

Die SWSG stellt derzeit 619 Seniorinnen- und Seniorenwohnungen zur Verfügung, dies sind acht Wohnungen mehr als im Vorjahr. Davon werden 268 Wohnungen ohne Betreuungspauschale und 351 als betreute Seniorenwohnungen genutzt. Insgesamt sind 4.466 Wohnungen über einen Aufzug erreichbar. Generell achtet die SWSG bei Neubau und Modernisierung ihrer Wohnungen und der Außenanlagen darauf, so barrierearm wie möglich zu bauen. Die Anzahl der barrierefreien Neubauwohnungen (nach LBO) stieg im Jahr 2017 um 47 Einheiten auf insgesamt 384 Wohneinheiten an. Im Jahr 2018 konnte diese Zahl um weitere 69 Einheiten erhöht werden und liegt aktuell bei 453 Wohneinheiten.

8. Anreizsysteme

Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/ Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.

Moderne Anreiz- und Prämiensysteme garantieren bei der SWSG eine passgenaue Honorierung besonderer Leistungen. „Führen mit Zielen“ ist ein wichtiges Instrument der Personalführung, -förderung und -planung, um die Motivation der Mitarbeitenden zu stärken und Eigenverantwortung zu fördern. Mit allen Mitarbeitern, Führungskräften und der Geschäftsführung werden jährlich Zielvereinbarungen getroffen, wobei zusätzlich zu dem fixen Gehalt nach TVöD eine variable Vergütung gewährt wird, die sich am Erreichungsgrad der gesetzten Ziele bemisst. In halbjährlich stattfindenden Standortbestimmungsgesprächen werden die Zielvereinbarungen durch die Personalführung kontrolliert und gemeinsam mit den Mitarbeitern evaluiert, bei Bedarf angepasst oder durch unterstützende Maßnahmen gefördert. Die SWSG vertritt die Auffassung, dass jeder einzelne Mitarbeiter einen wichtigen Beitrag zur Intensivierung des nachhaltigen Handelns des Unternehmens leisten kann.

Über das innerbetriebliche Vorschlagswesen belohnt die SWSG innovative Ideen von Mitarbeitenden. Durch das Programm „Innovative SWSG“ werden jene Vorschläge prämiert, die Prozesse oder Dienstleistungen verbessern und Effizienzsteigerungspotentiale schaffen. Die monetäre Belohnung ist abhängig von dem Verbesserungsgrad im Anwendungsbereich. Im Berichtsjahr wurden sechs Mitarbeitende ausgezeichnet. Das Konzept der modernen Anreiz- und Prämiensysteme der SWSG steht im Einklang mit ihrem Anspruch, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein und unterstützt gleichzeitig eine konstruktive Mitarbeiterförderung. So wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, sich im Sinne der Nachhaltigkeit für die Unternehmensziele einzusetzen. Die Nachhaltigkeitsziele werden dabei regelmäßig durch die Nachhaltigkeitsbeauftragte evaluiert und mit der Geschäftsführung rückgekoppelt. Regelmäßig stattfindende Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit bestätigen diese Bemühungen.

[\(vgl. auch CSR-Bericht 2017, S. 117\)](#)

Leistungsindikatoren zu Kriterium 8

Leistungsindikator GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte, aufgeschlüsselt nach folgenden Vergütungsarten:

i. Grundgehalt und variable Vergütung, einschließlich leistungsbasierter Vergütung, aktienbasierter Vergütung, Boni und aufgeschoben oder bedingt zugeteilter Aktien;

ii. Anstellungsprämien oder Zahlungen als Einstellungsanreiz;

iii. Abfindungen;

iv. Rückforderungen;

v. Altersversorgungsleistungen, einschließlich der Unterscheidung zwischen Vorsorgeplänen und Beitragssätzen für das höchste Kontrollorgan, Führungskräfte und alle sonstigen Angestellten.

b. wie Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen stehen.

Die Vergütung der Geschäftsführung wird im Anhang des Jahresabschlusses individualisiert nach Fixum, erfolgsbezogener Komponente und Sachleistungen ausgewiesen. Im Einklang mit dem Public Corporate Governance Kodex werden die Bezüge des Aufsichtsrats nur insgesamt angegeben.

Leistungsindikator GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der am höchsten bezahlten Person der Organisation in jedem einzelnen Land mit einer wichtigen Betriebsstätte zum Median der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten (mit Ausnahme der am höchsten bezahlten Person) im gleichen Land.

Dieser Leistungsindikator ist für ein regional agierendes, kommunales Unternehmen wie die SWSG nicht relevant. Für weitere Informationen zur Vergütungspraxis der SWSG vgl. Kriterium 8.

9. Beteiligung von Anspruchsgruppen

Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.

Die SWSG steht regelmäßig in einem engen Austausch mit ihren Anspruchsgruppen und setzt auf eine transparente Kommunikation und gute Vernetzung. Innerhalb regelmäßiger Strategieworkshops mit externen Beratern identifiziert die SWSG die für sie wichtigsten Stakeholder. Zu diesen Anspruchsgruppen, mit denen das Unternehmen auf unterschiedlichste Weise den Dialog sucht, gehören neben den Kunden (Mieter, Interessenten, Mieterbeirat) die Mitarbeiter der SWSG sowie die Landeshauptstadt Stuttgart. Darüber hinaus zählen auch Banken, Lieferanten, Wettbewerber auf dem lokalen Markt, Interessenverbände (Mieterverein u. a.), unternehmensbezogene Fachverbände (GdW, vbw, KoWo und AGW), Vereine und gemeinnützige Organisationen sowie die allgemeine Öffentlichkeit und die lokale Presse zu den wesentlichen Stakeholdern.

Den engen Kontakt zum Mieter, der als Kunde die zentrale Anspruchsgruppe des Unternehmens darstellt, hält die SWSG einerseits durch das Angebot an persönlichen Gesprächsrunden oder Informationsveranstaltungen, andererseits durch die Mieterbeiräte der einzelnen Quartiere. Vor Ort bieten die Büros der Objektbetreuer einen direkten Anlaufpunkt, sodass die SWSG schnell auf sämtliche Anliegen der Mieter reagieren kann. Bei Neubau- oder Modernisierungsvorhaben werden die Mieter soweit möglich mit ihren Wünschen an der Entwicklung des Bestandes sowie des Wohnumfeldes beteiligt.

Für ein besseres Miteinander im Quartier veranstaltet das Unternehmen regelmäßige Mieterfeste und bietet Unterstützung bei selbstorganisierten Nachbarschafts- oder Stadtteilsten an, bei denen die Bewohner ihre Quartiere aufleben lassen. Weitere Plattformen zur Kommunikation mit dem Kunden bieten die Unternehmenswebseite und die vierteljährlich erscheinende Mieterzeitschrift „in Stuttgart zu Hause“.

Aufgrund des Werteverständnisses der SWSG arbeitet das Unternehmen eng mit kommunalen und karitativen Trägern zusammen. Durch ein Angebot an zielgruppenspezifischen Wohnkonzepten und unter Beteiligung der Betroffenen werden gemeinsam Lösungsansätze gesucht, sodass auch jenen ein Zuhause geboten werden kann, denen anderenfalls kaum Chancen auf dem Wohnungsmarkt blieben.

Die SWSG kommuniziert kompetent, freundlich und zuverlässig – nicht nur gegenüber externen Anspruchsgruppen, sondern auch gegenüber den eigenen Kollegen. Die Geschäftsführung der SWSG informiert ihre Mitarbeiter in der jährlich stattfindenden Betriebsversammlung über die Unternehmensziele und geplante Vorhaben. Dabei können Fragen offen gestellt und Anregungen an die Geschäftsführung herangetragen werden. Weitere Möglichkeiten des Dialogs bieten sich in Personalgesprächen, Jours fixes oder Abteilungsrunden.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 9

Stand: 2017, Quelle: Unternehmensangaben. Für die Angaben der Unternehmen kann keine Haftung übernommen werden.

Die Angaben dienen nur zur Information. Bitte beachten Sie den Haftungsausschluss unter <https://www.nachhaltigkeitsrat.de/impressum-und-datenschutzzerklaerung>.

Heruntergeladen von <https://www.nachhaltigkeitsrat.de>

Leistungsindikator GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und Anliegen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. wichtige, im Rahmen der Einbindung der *Stakeholder* geäußerte Themen und Anliegen, unter anderem:
- i. wie die Organisation auf diese wichtigen Themen und Anliegen – auch über ihre Berichterstattung – reagiert hat;
- ii. die Stakeholder-Gruppen, die die wichtigen Themen und Anliegen im Einzelnen geäußert haben.

Im Mittelpunkt des Handelns der SWSG steht der Kunde, der seine individuellen Ansprüche an ein lebens- und preiswertes Zuhause richtet. Das Unternehmen sieht sich in einer partnerschaftlichen Rolle und nimmt Mieteranliegen, Beschwerden oder Schadensmeldungen sehr ernst. Das Unternehmen fühlt sich dem Auftrag verpflichtet, für die verschiedenen Lebenssituationen seiner Mieter geeignete Lösungen und Konzepte zu finden, sodass sich heterogene und vielfältige Wohnkulturen in stabilen Nachbarschaften vereinen. Durch unabhängige Institute und verschiedene Methoden werden kontinuierlich und systematisch die Kundenerwartungen und die -zufriedenheit ermittelt.

Die Kunden- und Objektbetreuer vor Ort suchen in einem offenen Dialog mit dem Mieter schnelle Lösungen oder Verbesserungsvorschläge. Darüber hinaus werden diverse Probleme, Ängste und Sorgen der Mieter vor Ort mit dem Mieterbeirat, dem derzeit 57 Mitglieder angehören, erörtert. Eine weitere Plattform zur Diskussion bieten monatlich stattfindende Treffen mit dem Mieterbeiratsvorstand und den Führungskräften des Bestandsmanagements sowie bedarfsabhängige Treffen zwischen den betroffenen Mieterbeiräten vor Ort und den jeweiligen SWSG-Mitarbeitern.

Mit der Handhabung von Konflikten innerhalb des Unternehmens ist eine Compliance-Beauftragte betraut, die in einem vertraulichen Gespräch den Mitarbeitern bei Bedarf zurate steht.

Grundsätzlich legt die SWSG großen Wert auf eine transparente Kommunikation, die mit den unterschiedlichen Anspruchsgruppen „auf Augenhöhe“ stattfindet. Dabei nimmt sich die SWSG insbesondere konfliktbehafteter Anliegen an (vgl. auch Kriterium 9).

10. Innovations- und Produktmanagement

Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.

Die SWSG verfolgt ein ambitioniertes Neubau- und Modernisierungsprogramm, das in erster Linie zur Versorgung der Stuttgarter Bürger mit zeitgemäßem, bezahlbarem Wohnraum beiträgt. Dabei wird besonderen Wert auf einen das Stadtbild prägenden und quartiersbezogenen Ansatz gelegt.

Fester Bestandteil des Konzeptes ist die nachhaltige und klimaschonende Energieversorgung der Bestände. Bei Neubauvorhaben realisiert die SWSG KfW-Energieeffizienzhäuser 55 und unterschreitet damit bereits jetzt die Vorgaben der EnEV 2016 deutlich. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung von energieeinsparenden Maßnahmen setzt die SWSG auf den Einsatz erneuerbarer Energieträger. Sie fördert den Einbau von Holzpellet- und Biomasseheizungen, Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen und achtet von Anfang an auf eine energetisch sinnvolle Dämmung.

Ein weiteres Schwerpunktthema der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Sensibilisierung der Mieter für das eigene Nutzerverhalten. Mit der Nebenkostenabrechnung erhalten die Mieter eine Verbrauchsanalyse, aus der ersichtlich wird, inwiefern die anfallenden Kosten aus Heizung, Warmwasseraufbereitung oder Wasserverbrauch als eher „hoch“ oder „niedrig“ einzuschätzen sind. Neben sämtlichen Informationsbroschüren zu Themen wie dem richtigen Heizen und Lüften bietet die SWSG ihren Mietern eine kostenlose Stromsparberatung an.

In den vergangenen Jahren hat die SWSG ihre Bestrebungen im Bereich des Betriebskostenmanagements intensiviert. Der Schwerpunkt des aktiven Betriebskostenmanagements liegt in der Reduzierung des Energieverbrauchs und Senkung von CO₂-Emissionen. Hierzu hat sich das Unternehmen nach dem Siegel der Geislinger Konvention zertifizieren lassen und sich dabei unter anderem einem externen Betriebskosten-Benchmarking gestellt.

Auch für den Mieter ist das Betriebskostenmanagement mit Neuerungen verbunden. Jede Betriebskostenabrechnung enthält einen QR-Code mit dem ein persönliches „Erklärvideo“ aufgerufen werden kann.

Innovative Ideen von Mitarbeitern fördert die SWSG über das Programm „Innovative SWSG“ und prämiert Vorschläge, die interne Prozesse oder die angebotenen Dienstleistungen bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung verbessern.

Im Fokus der Weiterentwicklung des Services steht das Thema „Wohnen im Alter“. Barrierearme und multifunktionale Grundrisse sowie alternative Wohnformen wie eine selbstorganisierte, ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaft richten sich insbesondere an ältere Menschen, denen es so möglich wird, länger selbstbestimmt zu wohnen. Dazu wurde ein Bearbeitungsleitfaden entwickelt, mit dem Ziel, älteren Mietern durch Wohnraumanpassung und das Aufzeigen von Fördermöglichkeiten einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Hierbei wird die SWSG von der Wohnberatungsstelle des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) als Kooperationspartner unterstützt.

Zu diesem Themengebiet gehört auch das Wohnungstauschprogramm „Aus groß mach passend“. Dabei handelt es sich um ein zielgerichtetes Modell für Senioren, das dem Wunsch älterer Mieter nach kleineren, für das Alter bequemeren Wohnungen gerecht wird. Dabei erhalten umzugswillige Senioren nicht nur ein zielgerichtetes Angebot von frei werdenden Wohnungen aus dem Bestand der SWSG, sondern nehmen auch ihre Netto-Kaltmiete pro m²/Wfl. mit. Ebenso können die Senioren für etwaige Wohnungsanpassungen die DRK-Wohnberatung in Anspruch nehmen.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 10

Leistungsindikator G4-FS11

Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen. [Link](#)

(Hinweis: der Indikator ist auch bei einer Berichterstattung nach GRI SRS zu berichten)

Dieser Leistungsindikator ist für die SWSG als Wohnungsunternehmen nicht relevant, bzw. wird nicht nachgehalten. Für weitere Ausführungen siehe Kriterium 10.

KRITERIEN 11–20: Nachhaltigkeitsaspekte

Kriterien 11–13 zu UMWELTBELANGEN

11. Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.

Die Vereinbarkeit von ökologischer Nachhaltigkeit mit Wirtschaftlichkeit und dem sozialen Auftrag ist nicht nur das grundlegende Unternehmensziel der SWSG, sondern auch eine ihrer größten Herausforderungen. Energieeffizienz und eine ressourcenschonende Bauweise sind daher wichtige Entscheidungskriterien für die Entwicklung des Gebäudebestandes. Zudem sind die Einsparung von Energie und Heizkosten sowie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes aus Verantwortung für zukünftige Generationen essentielle Aspekte der langfristig angelegten Investitionsstrategie. Aus diesem Grund hat die SWSG in den Compliance-Richtlinien ganz grundsätzlich Folgendes festgehalten: Das Unternehmen erwartet und unterstützt umweltbewusstes Handeln. Wichtig ist hierbei der Einsatz von Produkten, welche die natürlichen Ressourcen schonen, die Wiederverwertung ermöglichen, die Umweltverschmutzung weitestgehend reduzieren und die natürliche Umwelt bewahren.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, unternimmt die SWSG unterschiedlichste Anstrengungen. Beispielsweise arbeitet die SWSG mit einem Dokumentenmanagementsystem. Der digitale Datenzugriff erlaubt ein effizienteres Arbeiten und trägt dazu bei, den Papierbedarf deutlich zu reduzieren. Zur Senkung des Papierverbrauchs führen aber auch Neuerungen wie die mobile Wohnungsabnahme, die Erfassung von Reparaturleistungen via Tablet oder der elektronische Rechnungsdurchlauf.

Die Aktenvernichtung wurde so angepasst, dass Verbrauchsmaterial teilweise erneut den Mitarbeitern zur Verfügung gestellt wird und nur das vernichtet wird, was nicht noch einmal verwendet werden kann. Auf diese Weise können nicht nur jährlich 250 kg Abfall eingespart, sondern auch die Anschaffungskosten neuer Produkte um 10.000 Euro pro Jahr reduziert werden.

Ihr Verwaltungsgebäude hat die SWSG nach dem ECOfit-Programm zertifizieren lassen, einem Förderprogramm des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg. Dabei wurden neben den Basisdaten des Unternehmens vor allem auch Daten zu Energie, Wasser, Abfall, Roh- und Hilfsstoffen, Hauptstromverbrauchern, Gefahrstoffen und Kältemitteln erhoben. Daraus ergaben sich Handlungsfelder, die mit der Umsetzung des Programms geprüft und verbessert wurden. Zu diesen Themen wurden Verbesserungsvorschläge – auch aus der Belegschaft – ausgearbeitet und umgesetzt, wie zum Beispiel das automatische Abschalten der Monitore, um Energieeinsparpotentiale zu erzielen. Ein Großteil der vorgeschlagenen Maßnahmen konnte bereits umgesetzt werden, sodass jährlich rund 223 MWh weniger Energie verbraucht werden. Einen weiteren Beitrag wird auch die für 2019 geplante Photovoltaikanlage auf dem Dach der Firmenzentrale leisten.

12. Ressourcenmanagement

Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.

Die energetische Erneuerung des Bestandes ist ein Kernziel der SWSG, das in erster Linie durch das energetisch nachhaltige Neubau- und Modernisierungsprogramm gestützt wird. Ein weiteres Ziel der SWSG ist es, den Energie- und Ressourcenverbrauch durch ein aktives Ressourcenmanagement im Wohnungsbestand, aber auch in der eigenen Verwaltung zu senken. Einen weiteren Schwerpunkt bilden in diesem

Zusammenhang auch die Bestrebungen zur Reduktion der CO₂-Emissionen. Ziel ist es, bis zum Jahr 2027 weitere 34 Prozent der CO₂-Emissionen durch die beschriebenen Maßnahmen einzusparen.

Die SWSG beteiligt sich an dem Forschungsprojekt i-City der Hochschule für Technik (HFT) Stuttgart. Dessen Ziel ist es, eine nachhaltige Stadtentwicklung mit innovativen Energiesystemen und Informations- und Kommunikationslösungen zu konzipieren, aus denen nachhaltige Quartiers- und Gebäudekonzepte abgeleitet werden können. Gemeinsam mit der HFT Stuttgart untersucht die SWSG den Einsatz von Nahwärme bei Neubauprojekten. Aktuell wird das Teilprojekt 1.1 mit folgenden Zielen bearbeitet:

– Nachhaltige Entwicklung einer Zwischen- bzw. Nachkriegssiedlung, Verknüpfung von Stadtbau-Strategien (Erhaltung, Abriss, Nachverdichtung) mit Klimakonzeption und Sozialplanung.

– Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mit hoher energetischer Effizienz und alternativen Konzepten einer netzgebundenen Wärmeversorgung.

Die verschiedenen Konzeptionen werden aktuell auf Plausibilität geprüft. Erste konkrete Ergebnisse werden im ersten Quartal 2019 vorliegen.

Ebenfalls beteiligt sich die SWSG an dem Klimaanpassungskonzept Stuttgart (KLIMAKS) der Landeshauptstadt. Es basiert auf der „Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“ und konkretisiert dieses für die Landeshauptstadt Stuttgart.

Neben baulichen Maßnahmen setzt die SWSG vor allem auf die Sensibilisierung von Mietern und Mitarbeitern durch Info-Veranstaltungen (beispielsweise mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb der Landeshauptstadt Stuttgart zur Senkung des Restmüllvolumens und zur Mülltrennung), umfangreiches Informationsmaterial, Programme wie ECOfit oder konkrete Beratungsangebote wie die Stromsparberatung der Caritas.

Ebenso unterstützt die SWSG den Umweltschutzgedanken, indem sie ihren Mitarbeitern und Mietern Alternativen in punkto Mobilität anbietet. Zum einen hat die SWSG ihren Fuhrpark komplett auf Elektroautos umgestellt und stellt ihren Mitarbeitern auch E-Bikes für Dienstfahrten zur Verfügung. Zum anderen versucht sie, ihre Mitarbeiter zum Fahrradfahren zu motivieren. Dank Neuerungen wie Umkleide- und Duschmöglichkeiten steigen mehr Mitarbeiter aufs Fahrrad, um zur Arbeit zu gelangen. Diese Bestrebungen würdigte der ADFC und zeichnete die SWSG 2016 als fahrradfreundlichen Arbeitgeber aus. Auch interessierte Mieter können sich inzwischen umfangreich zum Thema E-Mobilität bzw. Ladestationen bei der SWSG beraten lassen und sich dort über die Kosten und Leistungen informieren. Bei Neubauvorhaben rüstet die SWSG ihre Tiefgaragen so vor, dass mind. 20 Prozent der Stellplätze mit Wallboxen versorgt werden können, sofern die Leistung des Stromnetzes dafür ausreichend ist. Die Wallboxen werden von der SWSG gekauft und den Mietern zur Verfügung gestellt. Sie werden über den Wohnungszähler angeschlossen, so dass der Mieter den Strom für sein Fahrzeug über den eigenen Stromvertrag beziehen kann.

Die SWSG verfolgt das Prinzip der Revitalisierung bestehender Quartiere, um dem städtischen Ziel der Innenentwicklung gerecht zu werden. Durch Abriss und Neubau bereits bestehender bebauter Flächen, die Schließung von Baulücken oder auch die Nutzung von Konversionsflächen trägt die SWSG dazu bei, dass städtische Flächen effizienter und energetisch optimierter genutzt werden können. Zur Verbesserung des Stadtklimas achtet die SWSG bei sämtlichen Maßnahmen auf den Erhalt von Grünflächen und Frischluftschneisen.

Risiken, die aus der Geschäftstätigkeit der SWSG entstehen, sind bereits in Punkt 2 (Wesentlichkeit) aufgeführt.

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 bis 12

*Leistungsindikator GRI SRS-301-1: Eingesetzte Materialien
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:*

a. Gesamtgewicht oder -volumen der Materialien, die zur Herstellung und Verpackung der wichtigsten Produkte und Dienstleistungen der Organisation während des Berichtszeitraums verwendet wurden, nach:

- i. eingesetzten nicht erneuerbaren Materialien;*
- ii. eingesetzten erneuerbaren Materialien.*

Dieser Leistungsindikator ist für die SWSG als Wohnungsunternehmen, dessen wesentliche Tätigkeit in der Bereitstellung von Wohnraum liegt, nicht relevant. Das Unternehmen gehört nicht zum produzierenden Gewerbe, sodass eine Erhebung von Materialverbräuchen nicht stattfindet.

Leistungsindikator GRI SRS-302-1: Energieverbrauch

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus nicht erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.
- b. Den gesamten Kraftstoffverbrauch innerhalb der Organisation aus erneuerbaren Quellen in Joule oder deren Vielfachen, einschließlich der verwendeten Kraftstoffarten.
- c. In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen den gesamten:
 - i. Stromverbrauch
 - ii. Heizenergieverbrauch
 - iii. Kühlenergieverbrauch
 - iv. Dampfverbrauch
- d. In Joule, Wattstunden oder deren Vielfachen die/den gesamte(n):
 - i. verkauften Strom
 - ii. verkaufte Heizungsenergie
 - iii. verkaufte Kühlenergie
 - iv. verkauften Dampf
- e. Gesamten Energieverbrauch innerhalb der Organisation in Joule oder deren Vielfachen.
- f. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.
- g. Quelle für die verwendeten Umrechnungsfaktoren.

Der Energieverbrauch der Standorte der SWSG lag 2014 in der Geschäftszentrale (Augsburger Straße) bei 1.019.045 kWh und in der Filiale Rostocker Straße bei 62.845 kWh. Aufgeschlüsselt nach Energieträgern für die Geschäftszentrale entfielen davon rund 82,1 Prozent auf Fern- oder Nahwärme, 11,4 Prozent auf Strom und die verbleibenden 6,5 Prozent auf Dieselmotorkraftstoff. Der Heizwärmeverbrauch hat mit 836.970 kWh einen Anteil von 82 Prozent am Energieverbrauch des Standorts. Die Daten basieren auf einem im Jahr 2015 durchgeführten Energieaudit gemäß DIN EN 16247-1. Dieser wird alle vier Jahre erneuert, sodass im Berichtsjahr 2019 neue Ergebnisse vorliegen werden.

Seit 2012 wurde eine Reihe von Maßnahmen zur Einsparung von Strom in der Geschäftszentrale verwirklicht. Der Stromverbrauch konnte dadurch von 434,1 MWh in 2012 auf 423,3 MWh in 2013 und für 2014 auf 423,9 MWh gesenkt werden. In 2016 lag der Stromverbrauch bei 385,9 MWh und konnte im Berichtsjahr 2017 nochmals auf 384,9 MWh reduziert werden. Seit 2012 konnte die SWSG somit rund 11 Prozent Strom einsparen.

Eine Aufschlüsselung der Werte nach erneuerbaren und nicht erneuerbaren Quellen wird derzeit noch nicht vorgenommen.

Leistungsindikator GRI SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Umfang der Verringerung des Energieverbrauchs, die als direkte Folge von Initiativen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz erreicht wurde, in Joule oder deren Vielfachen.
- b. Die in die Verringerung einbezogenen Energiearten: Kraftstoff, elektrischer Strom, Heizung, Kühlung, Dampf oder alle.
- c. Die Grundlage für die Berechnung der Verringerung des Energieverbrauchs wie Basisjahr oder Basis/Referenz, sowie die Gründe für diese Wahl.
- d. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

Siehe Ausführungen zu den Kriterien 10 und 13.



Leistungsindikator GRI SRS-303-3: Wasserentnahme

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamte Wasserentnahme aus allen Bereichen in Megalitern sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):

i. Oberflächenwasser;

ii. Grundwasser;

iii. Meerwasser;

iv. produziertes Wasser;

v. Wasser von Dritten.

b. Gesamte Wasserentnahme in Megalitern aus allen Bereichen mit Wasserstress sowie eine Aufschlüsselung der Gesamtmenge nach den folgenden Quellen (falls zutreffend):

i. Oberflächenwasser;

ii. Grundwasser;

iii. Meerwasser;

iv. produziertes Wasser;

v. Wasser von Dritten sowie eine Aufschlüsselung des Gesamtvolumens nach den in i-iv aufgeführten Entnahmekategorien.

c. Eine Aufschlüsselung der gesamten Wasserentnahme aus jeder der in den Angaben 303-3-a und 303-3-b aufgeführten Quellen in Megalitern nach den folgenden Kategorien:

i. Süßwasser (≤ 1000 mg/l Filtratrockenrückstand (Total Dissolved Solids (TDS)));

ii. anderes Wasser (> 1000 mg/l Filtratrockenrückstand (TDS)).

d. Gegebenenfalls erforderlicher Kontext dazu, wie die Daten zusammengestellt wurden, z. B. Standards, Methoden und Annahmen.

Im Jahr 2017 betrug der Wasserverbrauch der SWSG-Bestände insgesamt $1.620.365 \text{ m}^3$. Die Hauptverwaltung der SWSG kam auf einen Wasserverbrauch von $1.568,33 \text{ m}^3$, das Kundencenter Bad Cannstatt verbrauchte $79,25 \text{ m}^3$.

Leistungsindikator GRI SRS-306-2: Abfall

Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Gesamtgewicht des gefährlichen Abfalls, gegebenenfalls mit einer Aufschlüsselung nach folgenden Entsorgungsverfahren:

i. Wiederverwendung

ii. Recycling

iii. Kompostierung

iv. Rückgewinnung, einschließlich Energierückgewinnung

v. Müllverbrennung (Massenverbrennung)

vi. Salzabwasserversenkung

vii. Mülldeponie

viii. Lagerung am Standort

ix. Sonstige (von der Organisation anzugeben)

b. Gesamtgewicht ungefährlicher Abfälle, gegebenenfalls mit einer Aufschlüsselung nach folgenden Entsorgungsverfahren:

i. Wiederverwendung

ii. Recycling

iii. Kompostierung

iv. Rückgewinnung, einschließlich Energierückgewinnung

v. Müllverbrennung (Massenverbrennung)

vi. Salzabwasserversenkung

vii. Mülldeponie

viii. Lagerung am Standort

ix. Sonstige (von der Organisation anzugeben)

c. Wie die Abfallentsorgungsmethode bestimmt wurde:

i. Direkt von der Organisation entsorgt oder anderweitig direkt bestätigt

ii. Vom Entsorgungsdienstleister zur Verfügung gestellte Informationen

iii. Organisatorische Standardmethoden des Entsorgungsdienstleisters

Das Abfallaufkommen in den Beständen und der Verwaltung betrug rund 68.736 m^3 . Von dem Gesamtvolumen entfielen rund 75 Prozent auf Restmüll.

13. Klimarelevante Emissionen

Stand: 2017, Quelle: Unternehmensangaben. Für die Angaben der Unternehmen kann keine Haftung übernommen werden.

Die Angaben dienen nur zur Information. Bitte beachten Sie den Haftungsausschluss unter <https://www.nachhaltigkeitsrat.de/impressum-und-datenschutzklausur>.

Heruntergeladen von <https://www.nachhaltigkeitsrat.de>

Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.

Im Rahmen des ambitionierten Neubau- und Modernisierungsprogramms legt die SWSG großen Wert auf eine nachhaltige und klimaschonende Energieversorgung. Neben der Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes werden mit der Energiestrategie Konzepte geprüft, die sowohl gebäude- als auch quartiersbezogen eine Nutzung von regenerativen Energieträgern vorsehen. Dabei liegt das Augenmerk auf der Verwendung erprobter Technologien. Die SWSG hat zur Umsetzung die Vision und Mission der Energiestrategie festgelegt und Maßnahmen in den Themenfeldern Ökonomie, Effizienz, Ökologie und Innovation definiert. Mit der Vision „Die SWSG ist Vorbild und Vorreiter für günstige und zeitgemäße Energieversorgung ihrer Mieter sowie bei der Erreichung der Klimaziele in Stuttgart“ wurden drei Ziele definiert:

- Kaufmännisch bestmöglich versorgen: Nebenkosten der Mieter nachhaltig und signifikant senken, Prozesskosten der SWSG senken.
- Anlagen optimal aufstellen: Anlagen- und Messstellenbestand erfassen und stetig optimieren, u.a. durch digitale Lösungen.
- Treibhausgase nachhaltig reduzieren: Selbst gesteckte Klimaziele durch Neubau und Modernisierung des Bestandes erreichen.

Diese Ziele münden in der Mission „Mieter günstig, sicher und klimafreundlich mit Energie (Wärme, Strom und angrenzende Leistungen) versorgen“ und unterliegen bei der Durchführung von Maßnahmen-spezifischen Leitlinien. Die Energiestrategie befindet sich in der Umsetzung und unterliegt einer stetigen intensiven Weiterentwicklung, um das Energiemanagement noch tiefer in der Organisation und mit anderen Themenfeldern zu verankern.

Insgesamt werden rund 12 Prozent der SWSG-Wohnungen über regenerative Energieträger (inkl. regenerativer Anteil aus Fernwärme) versorgt. Ökologisch weitsichtig ist das Stromkonzept für den Gemeinschaftsbereich in den SWSG-Beständen. So bezieht die SWSG diesen Strom zu 100 Prozent aus regenerativen Energien. Durch einen besonders preiswerten Einkauf erhalten SWSG-Mieter saubere Energie zu günstigen Preisen.

Welche positiven Effekte die SWSG mit ihren Neubau- und Modernisierungsbemühungen bereits erzielt hat, zeigt der Blick auf den CO₂-Fußabdruck: Die SWSG hat ihre CO₂-Emissionen seit 1990 nahezu halbiert (48 Prozent). Bis 2027 plant die SWSG mit Investitionen in Höhe von rund 900 Millionen Euro. Werden die Pläne realisiert, ist eine Reduzierung der Emissionen um weitere 23 Prozent auf jährlich 1,5 Tonnen pro Haushalt zu erwarten. Insgesamt wird die SWSG dadurch jährlich rund 10.900 Tonnen CO₂ einsparen, was den CO₂-Ausstoß von ungefähr 7.700 PKW entspricht.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 13

Leistungsindikator GRI SRS-305-1 (siehe GH-EN15): Direkte THG-Emissionen (Scope 1)
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- Biogene CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - der Begründung für diese Wahl;
 - der Emissionen im Basisjahr;
 - des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
- Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendetes Rechenprogramm.

Bislang wurden im Unternehmen keine Kennzahlen zu Treibhausgas-Emissionen erhoben. Aufgrund der Etablierung einer umfassenden Nachhaltigkeitsberichterstattung wird dieser Indikator zukünftig in das Berichtswesen aufgenommen.

Leistungsindikator GRI SRS-305-2: Indirekte energiebezogenen THG-Emissionen (Scope 2)
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- b. Gegebenenfalls das Bruttovolumen der marktbasieren indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- c. Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- d. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - i. der Begründung für diese Wahl;
 - ii. der Emissionen im Basisjahr;
 - iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- e. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- f. Konsolidierungsansatz für Emissionen; ob Equity-Share-Ansatz, finanzielle oder operative Kontrolle.
- g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Bislang wurden im Unternehmen keine Kennzahlen zu Treibhausgas-Emissionen erhoben. Aufgrund der Etablierung einer umfassenden Nachhaltigkeitsberichterstattung wird dieser Indikator zukünftig in das Berichtswesen aufgenommen.

Leistungsindikator GRI SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Bruttovolumen sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3) in Tonnen CO₂-Äquivalenten.
- b. Gegebenenfalls die in die Berechnung einbezogenen Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c. Biogene CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent.
- d. Kategorien und Aktivitäten bezüglich sonstiger indirekter THG-Emissionen (Scope 3), die in die Berechnung einbezogen wurden.
- e. Das gegebenenfalls für die Berechnung gewählte Basisjahr, einschließlich:
 - i. der Begründung für diese Wahl;
 - ii. der Emissionen im Basisjahr;
 - iii. des Kontextes für alle signifikanten Veränderungen bei den Emissionen, die zur Neuberechnung der Basisjahr-Emissionen geführt haben.
- f. Quelle der Emissionsfaktoren und der verwendeten Werte für das globale Erwärmungspotenzial (Global Warming Potential, GWP) oder einen Verweis auf die GWP-Quelle.
- g. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Bislang wurden im Unternehmen keine Kennzahlen zu Treibhausgas-Emissionen erhoben. Aufgrund der Etablierung einer umfassenden Nachhaltigkeitsberichterstattung wird dieser Indikator zukünftig in das Berichtswesen aufgenommen.

Leistungsindikator GRI SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Umfang der Senkung der THG-Emissionen, die direkte Folge von Initiativen zur Emissionssenkung ist, in Tonnen CO₂-Äquivalenten.
- b. In die Berechnung einbezogene Gase; entweder CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ oder alle.
- c. Basisjahr oder Basis/Referenz, einschließlich der Begründung für diese Wahl.
- d. Kategorien (Scopes), in denen die Senkung erfolgt ist; ob bei direkten (Scope 1), indirekten energiebedingten (Scope 2) und/oder sonstigen indirekten (Scope 3) THG-Emissionen.
- e. Verwendete Standards, Methodiken, Annahmen und/oder verwendete Rechenprogramme.

Siehe Ausführungen zu den Kriterien 10 und 13.

Kriterien 14–20 zu GESELLSCHAFT

Kriterien 14–16 zu ARBEITNEHMERBELANGEN

14. Arbeitnehmerrechte

Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.

Die SWSG ist ausschließlich in Stuttgart tätig und unterliegt damit dem geltenden Arbeitnehmerrecht. Zusätzlich werden die Arbeitnehmergesetze durch den Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes für den Bereich Verwaltung sowie gesonderte Betriebsvereinbarungen ergänzt, die individuelle Konzepte zu flexiblen Arbeitszeiten oder der Vereinbarkeit von Beruf und Familie regeln. Diese hat der Betriebsrat in Vertretung für die Belegschaft mit der Geschäftsführung ausgehandelt. Der Betriebsrat vertritt die Interessen der Mitarbeiter und erörtert mit der Unternehmensführung sämtliche Arbeitnehmerfragen.

Die SWSG verfolgt das ausdrückliche Ziel ihr modernes und attraktives Personalmanagement künftig weiter auszubauen. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, eine ausgeglichene Arbeitnehmerstruktur, lohnende Förderanreize sowie inner- und außerbetriebliche Weiterbildungsangebote und vielfältige Karrieremöglichkeiten bestimmen die Zielsetzung der auf Solidarität, Kontinuität und Nachhaltigkeit basierenden Personalpolitik der SWSG. Diese Zielsetzung wird dabei regelmäßig nachgehalten und kontinuierlich verbessert.

Die Zufriedenheit und Anliegen der Mitarbeiter fragt die SWSG alle drei Jahre im Rahmen einer Mitarbeiterbefragung ab. Dabei behandelt sie auch Wünsche oder nimmt Kritik entgegen. Die Erkenntnisse aus der Befragung werden in einem Management-Bericht festgehalten und durch die Führungskräfte in die Abteilungen getragen.

Die SWSG versteht sich als Ausbildungsunternehmen und bietet ein breites Angebot an anspruchsvollen Förder- sowie Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Über den gesetzlichen Rahmen hinaus hat sich die SWSG den Compliance-Richtlinien verpflichtet. Diese gemeinsam mit den Mitarbeitern entwickelten Werte zur Geschäfts- und Unternehmensethik geben Orientierung im Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern, thematisieren Fragen zur sozialen Verantwortung der SWSG, legen die Richtlinien für Umweltschutz, Datenschutz und Arbeitssicherheit fest und erläutern das interne Kontrollsystem und Berichtswesen. Auftragnehmer verpflichten sich zudem durch den Geschäftspartnerkodex das deutsche Recht einzuhalten – auch beim Einsatz von Subunternehmern. Darüber hinaus achtet die SWSG bereits im Auswahlprozess darauf, dass die Arbeitnehmerrechte auf Seiten der Dienstleister gewahrt werden.

Aus Sicht der SWSG gehen keine wesentlichen Risiken und negativen Auswirkungen aus ihrer Geschäftstätigkeit und den angebotenen Dienstleistungen für Arbeitnehmerrechte hervor.

15. Chancengerechtigkeit

Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.

Eine ausgeprägte Unternehmenskultur hat für die SWSG eine besondere Bedeutung. Bereits seit 2015 bestehen Leitsätze des guten Miteinanders. Unter dem SWSG-internen Akronym KFZ (Kompetent – Freundlich – Zuverlässig) hat sich die Geschäftsführung gemeinsam mit dem Betriebsrat und Führungskräften auf einen toleranten, offenen und verbindlichen Umgang verständigt.

Ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, bedeutet für die SWSG auch, dass ihre Mitarbeitenden dem Unternehmen Vertrauen schenken und sich mit den Werten identifizieren, für die es einsteht. Aus diesem Grund hat sich das Unternehmen neben der Einhaltung der Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes über seine Compliance-Richtlinien dazu verpflichtet, Chancengleichheit und Vielfalt zu fördern. Die Work-Life-Balance und eine leistungsorientierte Vergütung stellen die Kernelemente der Mitarbeiterzufriedenheit dar und werden durch flexible Arbeitszeit- und Gehaltsmodelle befördert.

Als Säule der Work-Life-Balance setzt die SWSG zudem den Fokus auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Für ihre familienbewusste und nachhaltige Personalpolitik hat sich das Unternehmen nach dem Audit „berufundfamilie“ zertifizieren lassen und hat seitdem verbindliche Zielvereinbarungen für Familienbewusstheit in der Organisationskultur verankert. Hierzu gehören verbindliche Betriebsvereinbarungen für berufliche und familiäre Auszeiten

sowie festgesetzte Zielvereinbarungen für Kinderbetreuungszuschüsse. Die Erleichterung des beruflichen Wiedereinstiegs nach der Elternzeit durch flexible Arbeitszeitmodelle und einen Kinderbetreuungszuschuss sind Ausdruck der familienfreundlichen Grundsätze, für die das Unternehmen einsteht und die stetig weiterentwickelt werden, um so den sich ändernden Ansprüchen der Mitarbeitenden gerecht zu werden. Familienfreundlichkeit zielt jedoch nicht nur auf junge Eltern ab, sondern betrifft auch Mitarbeitende, die beispielsweise einen direkten Angehörigen pflegen müssen und Unterstützung von Seiten des Arbeitgebers benötigen. Im Jahr 2018 ist eine Re-Zertifizierung des Audits erfolgreich abgeschlossen worden.

[\(vgl. auch CSR-Bericht 2017, S. 110-123\)](#)

Vielfalt ist ein fester Bestandteil der Unternehmenskultur. Die SWSG setzt sich für ein Arbeitsumfeld frei von Vorurteilen ein. Unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion/Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität erfährt jeder Mitarbeiter die selbe Wertschätzung. Diese Werte werden intern kommuniziert und finden auch im CSR-Bericht Erwähnung. In der logischen Folge wird die SWSG 2019 die Charta der Vielfalt unterschreiben, um den Grundgedanken der SWSG auch in Form einer freiwilligen Selbstverpflichtung öffentlich zu machen.

16. Qualifizierung

Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.

Jungen Menschen eine Perspektive geben und gleichzeitig Fachkräfte für die eigene Leistungsfähigkeit gewinnen: Diese Ziele verfolgt die SWSG als Ausbildungsunternehmen. Im Berichtsjahr bildet das Unternehmen sieben junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus und betreut drei weitere Studenten der Dualen Hochschule Baden-Württemberg, die den praktischen Teil ihrer Ausbildung bei der SWSG absolvieren. Jedem Absolventen wird im Anschluss an die Ausbildung ein befristeter Arbeitsvertrag angeboten, um erste Berufserfahrungen zu ermöglichen und den Einstieg ins Berufsleben zu erleichtern. Darüber hinaus hat die SWSG 2017 drei Trainees und vier Werkstudenten beschäftigt.

Ein weiteres wichtiges Anliegen stellt die individuelle Förderung und Weiterentwicklung der eigenen Mitarbeitenden entsprechend ihrer Stärken und Schwächen dar. Den konkreten Bedarf ermitteln Führungskräfte und die Personalabteilung gemeinsam mit dem jeweiligen Mitarbeiter. Dabei bieten sich die unterschiedlichsten Möglichkeiten – von eintägigen Seminaren bis hin zu mehrjährigen Fort- und Weiterbildungen. Der Erfolg dieser individuellen Weiterentwicklungsbestrebungen zeigt sich an vielen guten Beispielen: So waren 47 Prozent der Führungskräfte bereits bei der SWSG beschäftigt, bevor sie die Aufgabe in leitender Funktion übernommen haben. Ferner konnten alle fachlichen Teamleiter und Expertenstellen ausnahmslos aus den Reihen der SWSG besetzt werden.

Die SWSG verfolgt die Ziele zur Qualifikation von jungen Menschen und der Weiterentwicklung der eigenen Mitarbeitenden bedarfsorientiert. So wird in einem stetigen Prozess geprüft, welche Möglichkeiten der Weiterbildung und Qualifikation bestehen. Die beschriebenen Ziele werden dabei dauerhaft beibehalten und verfolgt.

Die SWSG ist sich sicher, dass ihr langfristiger Erfolg maßgeblich von der Motivation und der Leistung ihrer Mitarbeitenden abhängt. Zufriedene und gesunde Mitarbeitende bilden demnach die Basis für den Unternehmenserfolg und das Erreichen der gesetzten Nachhaltigkeitsziele. Aus diesem Grund bietet die SWSG neben den umfangreichen Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten auch zahlreiche Sozialleistungen, etwa im Bereich der betrieblichen Altersvorsorge oder Leistungen aus dem Audit „berufundfamilie“. Firmenevents und andere Veranstaltungen, die unter anderem die Führungskräfte für ihre Mitarbeitenden organisieren, tragen ebenfalls zu einem lockeren und kollegialen Arbeitsumfeld bei.

Die SWSG betreibt ein aktives Gesundheitsmanagement für mehr Mitarbeitergesundheit, das unter anderem jährliche Gesundheitschecks (Gripeschutzimpfungen und regelmäßige Sehtests), Workshops und Beratungen zu Gesundheitsthemen wie „Gesund und vital im Job“ oder Fitnesskurse initiiert. Mit dem Zertifikat "Fahrradfreundliche SWSG" fördert die SWSG zudem Mitarbeitende, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen – mit dreifachem Effekt: Mitarbeitende tun nicht nur etwas für ihre Gesundheit, sondern schonen gleichzeitig auch die Umwelt und ihren Geldbeutel.

Aus Sicht der SWSG gehen keine wesentlichen Risiken und negativen Auswirkungen aus ihrer Geschäftstätigkeit und den angebotenen Dienstleistungen für die Qualifizierung und Weiterentwicklung hervor.

[\(vgl. auch CSR-Bericht 2017, S. 110-123\)](#)

Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 bis 16

Leistungsindikator GRI SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Für alle Angestellten:

- i.* Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;
- ii.* Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);
- iii.* Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;
- iv.* die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;
- v.* Anzahl der gearbeiteten Stunden.

b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:

- i.* Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Verletzungen;
- ii.* Anzahl und Rate arbeitsbedingter Verletzungen mit schweren Folgen (mit Ausnahme von Todesfällen);
- iii.* Anzahl und Rate der dokumentierbaren arbeitsbedingten Verletzungen;
- iv.* die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Verletzungen;
- v.* Anzahl der gearbeiteten Stunden.

Die Punkte c-g des Indikators SRS 403-9 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.

Leistungsindikator GRI SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

a. Für alle Angestellten:

- i.* Anzahl und Rate der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
- ii.* Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
- iii.* die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen;

b. Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden:

- i.* Anzahl der Todesfälle aufgrund arbeitsbedingter Erkrankungen;
- ii.* Anzahl der dokumentierbaren arbeitsbedingten Erkrankungen;
- iii.* die wichtigsten Arten arbeitsbedingter Erkrankungen.

Die Punkte c-e des Indikators SRS 403-10 können Sie entsprechend GRI entnehmen und an dieser Stelle freiwillig berichten.

Im Berichtsjahr sind im Durchschnitt zehn krankheitsbedingte Fehltag zu verzeichnen. Langfristige Erkrankungen über sechs Wochen eingenommen liegt die Zahl bei durchschnittlich zwölf Krankentagen.

Es ereigneten sich keine arbeitsbedingten Todesfälle.

Leistungsindikator GRI SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
Die berichtende Organisation muss für Angestellte und Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden, folgende Informationen offenlegen:

a. Eine Beschreibung der Verfahren zur Mitarbeiterbeteiligung und Konsultation bei der Entwicklung, Umsetzung und Leistungsbewertung des Managementsystems für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz und zur Bereitstellung des Zugriffs auf sowie zur Kommunikation von relevanten Informationen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gegenüber den Mitarbeitern.

b. Wenn es formelle Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüsse für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gibt, eine Beschreibung ihrer Zuständigkeiten, der Häufigkeit der Treffen, der Entscheidungsgewalt und, ob und gegebenenfalls warum Mitarbeiter in diesen Ausschüssen nicht vertreten sind.

Neben den Mitarbeiterbefragungen, die alle drei Jahre durchgeführt werden, ist die Mitarbeiterbeteiligung und Konsultation auch durch die Betriebsvereinbarung „Mitarbeitergespräche“ geregelt. In diesen Gesprächen können Mitarbeitende unter anderem auch Anregungen und Verbesserungsvorschläge zu den Themenfeldern Arbeitssicherheit und Arbeitsschutz äußern, wodurch sie fest in das Managementsystem eingebunden sind.

Darüber hinaus gibt es ein innerbetriebliches Vorschlagswesen, welches Vorschläge prämiert, die Prozesse und Dienstleistungen innerhalb des Unternehmens verbessern und so Effizienzsteigerungspotenziale schaffen.

Es werden keine Gesundheits- und Sicherheitsthemen in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt.

Leistungsindikator GRI SRS-404-1 (siehe G4-LA9): Stundenzahl der Aus- und Weiterbildungen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. durchschnittliche Stundenzahl, die die Angestellten einer Organisation während des Berichtszeitraums für die Aus- und Weiterbildung aufgewendet haben, aufgeschlüsselt nach:
- Geschlecht;
 - Angestelltenkategorie.

Die jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung wird bislang nicht erhoben. Insgesamt haben 2017 rund 151 Personen an abteilungsinternen Schulungen teilgenommen, 82 Mitarbeitende haben externe Weiterbildungen absolviert. Für das hohe Engagement bei den beruflichen und persönlichen Fort- und Weiterbildungen hat die SWSG für jeden Mitarbeitenden im Durchschnitt 788 Euro ausgegeben.

Leistungsindikator GRI SRS-405-1: Diversität
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Prozentsatz der Personen in den Kontrollorganen einer Organisation in jeder der folgenden Diversitätskategorien:
- Geschlecht;
 - Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;
 - Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).
- b. Prozentsatz der Angestellten pro Angestelltenkategorie in jeder der folgenden Diversitätskategorien:
- Geschlecht;
 - Altersgruppe: unter 30 Jahre alt, 30-50 Jahre alt, über 50 Jahre alt;
 - Gegebenenfalls andere Diversitätsindikatoren (wie z. B. Minderheiten oder schutzbedürftige Gruppen).

Die Gesamtverantwortung für die SWSG tragen die Geschäftsführer – Samir Sidgi als Vorsitzender der Geschäftsführung und Helmuth Caesar als technischer Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat der SWSG bestand zum 31.12.2017 aus 16 Mitgliedern (68,75 Prozent davon männlich, 31,25 Prozent weiblich).

Der aktive Personalstand beträgt im Berichtsjahr im Durchschnitt 161 Mitarbeitende (Vollzeitbeschäftigte). 44,65 Prozent davon sind Frauen. Darüber hinaus waren sieben Auszubildende bei der SWSG tätig.

Altersverteilung (bei einem Durchschnitt von 43 Jahren):

- Jünger als 30 Jahre: 13,3 Prozent
- Zwischen 31 und 40 Jahren: 20,8 Prozent
- Zwischen 41 und 50 Jahren: 28,3 Prozent
- 51 Jahre und älter: 37,6 Prozent

Leistungsindikator GRI SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle während des Berichtszeitraums.
- b. Status der Vorfälle und ergriffene Maßnahmen mit Bezug auf die folgenden Punkte:
- Von der Organisation geprüfter Vorfall;
 - Umgesetzte Abhilfepläne;
 - Abhilfepläne, die umgesetzt wurden und deren Ergebnisse im Rahmen eines routinemäßigen internen Managementprüfverfahrens bewertet wurden;
 - Vorfall ist nicht mehr Gegenstand einer Maßnahme oder Klage.

Es sind keine Diskriminierungsvorfälle eingetreten.

Branchenspezifische Ergänzungen

Wohnungswirtschaftsrelevante Eingabefelder

Ausbildungsquote (optional)

Die Ausbildungsquote lag 2017 bei 4,3 Prozent (161 Mitarbeiter, 7 Auszubildende).

Mitarbeiterfluktuation (optional)

Im Jahr 2017 betrug die Mitarbeiterfluktuation 6,3 Prozent.

Kriterium 17 zu MENSCHENRECHTEN

17. Menschenrechte

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Stuttgart ist die SWSG lokal verbunden und arbeitet vornehmlich mit regional ansässigen Unternehmen zusammen, die – wie auch die SWSG – dem europäischen und deutschen Recht unterliegen. Darüber hinaus verpflichten sich alle Dienstleister der SWSG zur Einhaltung des Geschäftspartnerkodex. Dieser zielt auf Integrität, Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich und rechtlich korrektes Verhalten ab. Ebenso regelt er den Umgang mit der Beauftragung Dritter. Geschäftspartner sind verpflichtet, der SWSG anzuzeigen, wenn Dritte mit der Ausführung von Leistungen beauftragt werden. Zudem wird vertraglich sichergestellt, dass auch Subunternehmer den Mindestlohn zahlen. Auf diese Weise tut die SWSG ihr Möglichstes, um einen fairen und würdigen Umgang mit ihren Dienstleistern und deren Subunternehmern zu gewährleisten.

Da die SWSG als kommunales Wohnungsunternehmen überwiegend mit regionalen Dienstleistern agiert, sind neben den genannten Vorgaben keine weiteren Ziele vorgesehen. Auch sieht die SWSG durch ihre Geschäftstätigkeit keine Risiken im Bereich der Verletzung von Menschenrechten.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 17

*Leistungsindikator GRI SRS-412-3: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Investitionsvereinbarungen
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:*

- a. Gesamtzahl und Prozentsatz der erheblichen Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder auf Menschenrechtsaspekte geprüft wurden.
- b. Die verwendete Definition für „erhebliche Investitionsvereinbarungen“.

Aufgrund ihrer Tätigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen und der vorwiegenden Zusammenarbeit mit Partnern, die dem deutschen Recht unterliegen, ist dieser Leistungsindikator für die SWSG nicht relevant.

*Leistungsindikator GRI SRS-412-1: Auf Menschenrechtsaspekte geprüfte Betriebsstätten
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:*

- a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, an denen eine Prüfung auf Einhaltung der Menschenrechte oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde, aufgeschlüsselt nach Ländern.

Aufgrund ihrer Tätigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen und der vorwiegenden Zusammenarbeit mit Partnern, die dem deutschen Recht unterliegen, ist dieser Leistungsindikator für die SWSG nicht relevant.

*Leistungsindikator GRI SRS-414-1: Auf soziale Aspekte geprüfte, neue Lieferanten
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:*

- a. Prozentsatz der neuen Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden.

Aufgrund ihrer Tätigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen und der vorwiegenden Zusammenarbeit mit Partnern, die dem deutschen Recht unterliegen, ist dieser Leistungsindikator für die SWSG nicht relevant.

Leistungsindikator GRI SRS-414-2: Soziale Auswirkungen in der Lieferkette
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Zahl der Lieferanten, die auf soziale Auswirkungen überprüft wurden.
- b. Zahl der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen ermittelt wurden.
- c. Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen, die in der Lieferkette ermittelt wurden.
- d. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt und infolge der Bewertung Verbesserungen vereinbart wurden.
- e. Prozentsatz der Lieferanten, bei denen erhebliche tatsächliche und potenzielle negative soziale Auswirkungen erkannt wurden und infolgedessen die Geschäftsbeziehung beendet wurde, sowie Gründe für diese Entscheidung.

Aufgrund ihrer Tätigkeit als kommunales Wohnungsunternehmen und der vorwiegenden Zusammenarbeit mit Partnern, die dem deutschen Recht unterliegen, ist dieser Leistungsindikator für die SWSG nicht relevant.

Kriterium 18 zu SOZIALES/GEMEINWESEN

18. Gemeinwesen

Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.

Integration und sozialer Ausgleich zählen zu den Kernunternehmenszielen der SWSG. Die Bestrebungen unter dem Motto „Gemeinsam leben und wohnen“ zielen auf eine soziale Quartiersentwicklung ab. Neben der Arbeit der Kunden- und Objektbetreuer spielt hierbei auch das Sozialmanagement eine wichtige Rolle. Übergeordnet ist das Ziel, die sozialen Strukturen in den Wohnquartieren zu fördern und heterogene und vielfältige Wohnkulturen zu stabilen Nachbarschaften zu vereinigen. Dabei arbeitet das Sozialmanagement eng mit den Fachämtern der Stadt sowie mit sozialen Organisationen, freien Trägern und den Arbeitsgruppen der „Sozialen Stadt“ zusammen. Die Fachabteilung entwickelt Bedarfskonzepte für bestimmte Zielgruppen wie Familien, Kinder, Senioren, Menschen mit Pflegebedarf oder in prekären Lebens- und Einkommensverhältnissen. Dazu zählen etwa Angebote zur Mietschuldenberatung, (interkulturelle) Mediation, um Spannungen in Wohngebieten frühzeitig zu verhindern sowie Bewohnerbeteiligungen an der Gestaltung des Wohnumfeldes. Allein im Berichtsjahr 2017 investierte die SWSG 100.300 Euro in die aktive Quartiersentwicklung und -arbeit.

Darüber hinaus steht die SWSG im engen Austausch mit den kommunalen Ämtern und den Bezirksbeiräten, aber auch mit Vereinen, Verbänden und gemeinnützigen Organisationen, die sich vor Ort in die Quartiersarbeit einbringen. Die SWSG unterstützt dabei Initiativen, die ihren Mietern, aber auch allen anderen Bürgern zugutekommen und einen nachhaltigen Einfluss auf das Miteinander in den Quartieren haben. Regelmäßige Unterstützung erfahren zudem Nachbarschaftstreffs wie das Nachbarschafts- und Familienzentrum Raitelsberg oder der Jugendtreff Lauchhau, konkrete Angebote zum Servicewohnen oder Erfolgsprojekte wie der Concierge-Service in Stuttgart-Botnang, der mittlerweile zur festen Institution vor Ort geworden ist.

Zusätzlich spendete die SWSG jährlich rund 100.000 Euro an große und kleine Projekte. Etwa 60 Organisationen und karitative Einrichtungen profitierten von den SWSG-Spenden. Gefördert werden vor allem Initiativen, die der Quartiersarbeit dienen, Bildungs- und Integrationsprojekte oder Hilfsangebote für Stuttgarter Bürger. Ausschlaggebend für die SWSG ist, dass ihre Unterstützung als "Hilfe zur Selbsthilfe" genutzt wird, um einen nachhaltigen Mehrwert für das Gemeinwesen zu erzielen. Im Jahr 2017 spendete die SWSG beispielsweise 10.000 Euro an das Projekt „Vielseits“, welches einen geschützten Raum für Frauen bereitstellt sowie 6.000 Euro für das Chorprojekt „Zora“.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 18

Leistungsindikator GRI SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. den zeitanteilig abgegrenzten, unmittelbar erzeugten und ausgeschütteten wirtschaftlichen Wert, einschließlich der grundlegenden Komponenten der globalen Tätigkeiten der Organisation, wie nachfolgend aufgeführt. Werden Daten als Einnahmen-Ausgaben-Rechnung dargestellt, muss zusätzlich zur Offenlegung folgender grundlegender Komponenten auch die Begründung für diese Entscheidung offengelegt werden:
 - i. unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert: Erlöse;
 - ii. ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert: Betriebskosten, Löhne und Leistungen für Angestellte, Zahlungen an Kapitalgeber, nach Ländern aufgeschlüsselte Zahlungen an den Staat und Investitionen auf kommunaler Ebene;
 - iii. beibehaltener wirtschaftlicher Wert: „unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert“ abzüglich des „ausgeschütteten wirtschaftlichen Werts“.
- b. Der erzeugte und ausgeschüttete wirtschaftliche Wert muss getrennt auf nationaler, regionaler oder Marktebene angegeben werden, wo dies von Bedeutung ist, und es müssen die Kriterien, die für die Bestimmung der Bedeutsamkeit angewandt wurden, genannt werden.

Für weitere Informationen siehe [Geschäftsbericht 2017, S. 72ff.](#)

Kriterien 19–20 zu COMPLIANCE

19. Politische Einflussnahme

Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.

Derzeit gibt es keine Gesetzgebungsverfahren, die für Geschäftstätigkeit der SWSG von akuter Relevanz sind.

Die SWSG unterstützt prinzipiell keine Parteien, Politiker und etwaige damit verbundene Einrichtungen und leistet keine politisch motivierten Spenden. Zudem hat sich die SWSG freiwillig dem Public Corporate Governance Kodex der Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet, der Spenden an politische Parteien ausdrücklich untersagt.

Die SWSG verfügt über ein großes Netzwerk von Partnern und Akteuren innerhalb der deutschen Wohnungs- und Immobilienbranche, mit denen sie an aktuellen Themen, aber auch an der Lösung zukünftiger Herausforderungen arbeitet. Da alle Wohnungsunternehmen ähnliche Rahmenbedingungen und Themen haben, birgt eine gute Zusammenarbeit häufig ein großes Potenzial für innovative Lösungen.

Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der SWSG, ist im Vorstand der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) sowie im Vorstand der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) vertreten. Darüber hinaus ist die SWSG Mitglied in folgenden Branchenverbänden und Arbeitsgruppen (Stand 2018):

- AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS)
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV)
- Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) - gemeinnützige Stiftung
- Energieberatungszentrum e. V.
- Fördergesellschaft der Universität Mannheim
- Förderverein Baukultur e. V.
- Förderverein Kinderfreundliches Stuttgart e. V.
- Freundeskreis Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen
- GdW - Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.
- vbw - Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo)

Die SWSG entscheidet im Einzelfall individuell, welchen Verbänden oder Vereinen sie beiträgt.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 19

*Leistungsindikator GRI SRS-415-1: Parteispenden
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:*

a. Monetären Gesamtwert der Parteispenden in Form von finanziellen Beiträgen und Sachzuwendungen, die direkt oder indirekt von der Organisation geleistet wurden, nach Land und Empfänger/Begünstigtem.

b. Gegebenenfalls wie der monetäre Wert von Sachzuwendungen geschätzt wurde.

Es wurden keine politischen Spenden geleistet (vgl. Kriterium 19).

20. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten

Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.

Unternehmenskultur der SWSG beinhaltet ein respektvolles Miteinander, das auf Toleranz, Offenheit und Verbindlichkeit basiert. Aus diesem Grund hat die SWSG in einem „Compliance-Handbuch“ Maßstäbe für das Handeln von Führungskräften und Mitarbeitenden verbindlich formuliert. Diese gemeinsam mit den Mitarbeitenden entwickelten Werte zur Geschäfts- und Unternehmensethik geben Orientierung im Umgang mit Kunden und Geschäftspartnern, thematisieren Fragen zur sozialen Verantwortung der SWSG, legen die Richtlinien zu Umweltschutz, Datenschutz und Arbeitssicherheit fest und erläutern das interne Kontrollsystem und Berichtswesen.

Eine Compliance-Beauftragte informiert Mitarbeitende über gesetzliche Vorschriften und Regeln (in Schulungen) und stärkt so das Bewusstsein für die Wahrung der gesetzten Normen und Werte. Im Rahmen ihrer Aufgabenstellung hat die Compliance-Beauftragte einen Mitwirkungs- und Beratungsauftrag gegenüber der Geschäftsführung, den Führungskräften, weiteren Unternehmensbeauftragten, allen Beschäftigten im Unternehmen sowie gegenüber Dritten. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch die Geschäftsführung stetig in den Prozess involviert ist. Ferner existieren zur Einhaltung der Compliance-Grundsätze und Korruptionsprävention entsprechende Kontrollsysteme wie die Interne Revision und ein regelmäßig aktualisierter Risikobericht. Diese Instrumente dienen dem frühzeitigen Erkennen von Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

Leistungsindikatoren zu Kriterium 20

Leistungsindikator GRI SRS-205-1: Auf Korruptionsrisiken geprüfte Betriebsstätten
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Gesamtzahl und Prozentsatz der Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden.
- b. Erhebliche Korruptionsrisiken, die im Rahmen der Risikobewertung ermittelt wurden.

Die Unternehmensgröße der SWSG bietet keine Veranlassung, dass neben den genannten Kontrollsystemen weitere Untersuchungen für einzelne Geschäftseinheiten auf Korruptionsrisiken hin stattfinden.

Leistungsindikator GRI SRS-205-3: Korruptionsvorfälle
Die berichtende Organisation muss über folgende Informationen berichten:

- a. Gesamtzahl und Art der bestätigten Korruptionsvorfälle.
- b. Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Angestellte aufgrund von Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.
- c. Gesamtzahl der bestätigten Vorfälle, in denen Verträge mit Geschäftspartnern aufgrund von Verstößen im Zusammenhang mit Korruption gekündigt oder nicht verlängert wurden.
- d. Öffentliche rechtliche Verfahren im Zusammenhang mit Korruption, die im Berichtszeitraum gegen die Organisation oder deren Angestellte eingeleitet wurden, sowie die Ergebnisse dieser Verfahren.

Im Berichtsjahr lagen keine bestätigten Korruptionsfälle vor.

Leistungsindikator GRI SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften
Die berichtende Organisation muss folgende Informationen offenlegen:

- a. Erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, und zwar:
 - i. Gesamtgeldwert erheblicher Bußgelder;
 - ii. Gesamtanzahl nicht-monetärer Sanktionen;
 - iii. Fälle, die im Rahmen von Streitbeilegungsverfahren vorgebracht wurden.
- b. Wenn die Organisation keinen Fall von Nichteinhaltung der Gesetze und/oder Vorschriften ermittelt hat, reicht eine kurze Erklärung über diese Tatsache aus.
- c. Der Kontext, in dem erhebliche Bußgelder und nicht-monetäre Sanktionen auferlegt wurden.

Im Berichtsjahr wurden keine Bußgelder oder monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften verhängt.