UMWELTERKLÄRUNG 2024

STUTTGARTER WOHNUNGS- UND STÄDTEBAUGESELLSCHAFT



INHALTSVERZEICHNIS

1 VORWORT 2
2 FIRMENPORTRAIT UND BESCHREIBUNG DER BEIDEN STANDORTE 3
2.1 Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH 3
2.2 Die Standorte Obertürkheim und Bad Cannstatt 3
3 UMWELTPOLITIK 4
4 UMWELTMANAGEMENTSYSTEM 5
5 UMWELTASPEKTE 6
5.1 Bewertung der Umweltaspekte 6
5.2 Beschreibung der bedeutenden Umweltaspekte und Kernindikatoren 8
5.2.1 Energie 8
5.2.2 Emissionen 11
5.2.3 Wasser und Abwasser 12
5.2.4 Abfall 13
5.2.5 Materialeinsatz 14
5.2.6 Biodiversität 15
6 EINHALTUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN 16
7 UMWELTZIELE 17
7.1 Umweltziele bei der Bestandsbewirtschaftung 17
7.2 Umweltprogramm für die SWSG-Verwaltung 2024–2026 18
8. GÜLTIGKEITSERKLÄRUNG 21

1 VORWORT

Die SWSG bekennt sich mit ihren nachhaltigen Unternehmenszielen zu einer an ökologischen, sozialen und ökonomischen Merkmalen ausgerichteten Unternehmensführung. Dabei nimmt die SWSG als kommunales Wohnungsunternehmen ihre eigene Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung ihrer durch vielfältige Umweltauswirkungen geprägten Kernaktivitäten Bauen und Bestandsbewirtschaftung wahr und setzt diese in aktives Handeln um.

Mit der Klimastrategie hat sich die SWSG ambitionierte Ziele gesetzt, um die Umweltleistung bei der Bewirtschaftung der rund 20.000 Mietwohnungen und im Bereich Neubau stetig zu verbessern. Das langfristige Ziel der SWSG ist hierbei die Erreichung der Klimaneutralität, wofür es bis 2035 die gebäudebezogenen Voraussetzungen zu schaffen gilt.

Seit 2017 berichtet die SWSG konsequent und transparent zu ihrer Nachhaltigkeitsleistung in Form von Berichten nach dem deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und CSR-Berichten. Mit der Einführung des Umweltmanagementsystems EMAS (Eco-Management and Audit Scheme, Verordnung (EG) Nr. 1221/2009) wurde das Thema Nachhaltigkeit bei der SWSG weiter institutionalisiert. Ziel ist es, durch die Einführung von EMAS in den SWSG-Verwaltungsgebäuden die Brücke zu den strategischen und operativen Nachhaltigkeitsanstrengungen im gesamten SWSG-Wohnungsbestand zu schlagen und diese als Blaupause auf den Mietwohnungsbestand zu übertragen.

In den Verwaltungsgebäuden und für die Mitarbeitenden der SWSG werden fortlaufend und aktiv Maßnahmen für mehr Umweltschutz umgesetzt. Dazu zählen beispielsweise die Installation einer eigenen PV-Anlage im Jahr 2019, die Zertifizierung als fahrradfreundlicher Arbeitgeber oder die Implementierung neuester Technik zur Energieeinsparung.

Die Mitarbeitenden stehen dabei im Mittelpunkt, sodass im Rahmen einer Kultur des Umweltbewusstseins alle aktiv in Nachhaltigkeitsthemen eingebunden werden. Die Mitarbeitenden werden gezielt in puncto Nachhaltigkeit weitergebildet und entsprechende Schulungsbedarfe regelmäßig analysiert.

Die SWSG verpflichtet sich zu einem proaktiven Umweltmanagement, das über die gesetzlichen Anforderungen hinausgeht. Dabei setzt das Unternehmen auf kontinuierliche Verbesserungen und regelmäßige Überprüfungen der eigenen Umweltleistung. Nach der ersten Umwelterklärung 2023 (Datengrundlage: 2020-2022), erfolgt mit dieser Umwelterklärung nun die Fortschreibung für das Jahr 2024 mit Daten von 2022 bis 2024.

Mit der Einführung des Umweltmanagementsystems EMAS baut die SWSG ihre Kompetenzen und Prozesse noch leistungsfähiger aus. Diese Umwelterklärung ist das Ergebnis eines intensiven Engagements der SWSG für Umweltschutz und nachhaltige Entwicklung. Sie bietet einen umfassenden und transparenten Überblick über die maßgeblichen Umweltaspekte der Verwaltungsgebäude und der Bestandsbewirtschaftung. Dabei werden sowohl die Maßnahmen als auch die Ergebnisse zur Etablierung umweltfreundlicher Praktiken und auch die Fortschritte und Erfolge dokumentiert.

2 FIRMENPORTRAIT UND BESCHREIBUNG DER BEIDEN STANDORTE

2.1 Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zählt mit rund 20.000 eigenen Mietwohnungen zu den großen kommunalen, wirtschaftlich starken Wohnungsunternehmen in Deutschland. Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart stellt die SWSG lebenswerten und preisgünstigen Wohnraum bereit. Erklärtes Ziel ist es, die Attraktivität Stuttgarts als Wohnstandort zu erhalten und weiter zu verbessern. Die 209 Mitarbeitenden der SWSG (Stand 2024) verfügen nicht nur über reichhaltige Erfahrung in der Bestandsbewirtschaftung, sondern auch in der Realisierung von Neubauprojekten sowie im Sanierungs- und Stadtentwicklungsbereich. Einen wichtigen Stellenwert nimmt zudem die Quartiersentwicklung ein.

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. Die erwirtschafteten Gewinne werden in den eigenen Wohnungsbestand reinvestiert und tragen somit zum Gemeinwohl bei. Die starke wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vergangenen Jahre, der Bestandsaufbau der SWSG, die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung des Unternehmens sind Voraussetzung dafür, dass die SWSG ihrem Auftrag gerecht wird. Credo der Unternehmensstrategie ist es, sich ständig zu reflektieren, um so eine beständige Weiterentwicklung zu gewährleisten.

Der Hauptsitz der SWSG befindet sich in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim; zudem ist die SWSG mit einer Geschäftsstelle in Stuttgart-Bad Cannstatt vertreten. Die SWSG unterhält darüber hinaus 29 Objektbetreuerbüros in ihren Wohnquartieren.

2.2 Die Standorte Obertürkheim und Bad Cannstatt

Der Anwendungsbereich des Umweltmanagementsystems bezieht sich bei der SWSG auf die beiden Verwaltungsstandorte, mit denen die SWSG eine Vorbildrolle einnehmen möchte, sowie auf das Management der wesentlichen Umweltauswirkungen bei der Bestandsbewirtschaftung.

Bei den beiden Verwaltungsstandorten handelt es sich um die Zentrale in der Augsburger Straße 696 in Stuttgart-Obertürkheim und um die Geschäftsstelle in der Rostocker Straße 2-6 in Stuttgart-Bad Cannstatt.

Im Jahr 2024 waren 158 der 209 Mitarbeitenden in der Zentrale tätig. Die Geschäftsstelle in der Rostocker Straße 2-6 in Bad Cannstatt zählte in jenem Jahr 17 Beschäftigte. Hinzu kommen 34 Mitarbeitende der Objektbetreuung, deren Arbeitsstandort dezentrale Objektbetreuerbüros in den Wohngebieten sind. Da diese Büros in aller Regel in Wohngebäuden der SWSG untergebracht sind, unterliegen sie dem ebenfalls von EMAS umfassten Management der wesentlichen Umweltauswirkungen bei der Bestandsbewirtschaftung.

Die Gebäudedaten der vorliegenden Umwelterklärung beziehen sich auf die Zentrale und die Geschäftsstelle. Die Nutzflächen in der Geschäftsstelle (520 m²) sowie im Verwaltungsgebäude Obertürkheim (4.795 m²) sind seit 2020 unverändert.

Anzahl Beschäftigte (Köpfe)	Standort	2022	2023	2024
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	Augsburger Straße 696 (Zentrale)	157	155	158
	Rostocker Straße 2-6 (Geschäftsstelle)	14	15	17
	Objektbetreuer-Büros	29	32	34
	Gesamt	**200**	**202**	**209**
Gesamt inkl. Auszubildende/Trainees/ Werkstudent*innen	Augsburger Straße 696 (Zentrale)	165	165	173
	Rostocker Straße 2-6 (Geschäftsstelle)	14	15	17
	Objektbetreuer-Büros	29	32	34
	Gesamt	**208**	**212**	**224**

3 UMWELTPOLITIK

Die Verantwortung zum Umweltschutz ist für die SWSG sowohl eine Verpflichtung gegenüber der Natur als auch gegenüber Geschäftspartnerinnen und -partnern, Kundinnen und Kunden, Mitarbeitenden, Mitmenschen und nachfolgenden Generationen. Um den betrieblichen Umweltschutz weiter zu verbessern, verpflichtet sich die SWSG zur Ausrichtung an folgenden Umweltleitlinien:

1. Bei der Ausgestaltung des Umweltmanagements berücksichtigt die SWSG aktuelle Entwicklungen im Umfeld ihrer Organisation sowie die Erwartungen und Bedürfnisse relevanter Stakeholder und interessierter Parteien.
2. Betriebliche Umweltvorsorge bedeutet, **betriebliche Abläufe ganzheitlich zu betrachten, zu analysieren und Umweltaspekte** weitest möglich zu integrieren. Dadurch werden Ressourcen geschont und die Belastungen für die Umwelt minimiert.
3. Die SWSG verpflichtet sich, alle für **sie geltenden rechtlichen Verpflichtungen einzuhalten und ihre Umweltleistung darüber hinausgehend stetig zu verbessern.** Bei allen Maßnahmen zum Umweltschutz und zur Energieeinsparung orientiert sich die SWSG an der besten verfügbaren und wirtschaftlich anwendbaren Technik.
4. Den **Anteil regenerativer Energie** gilt es, sowohl in den Verwaltungsgebäuden, als auch im Rahmen der **Klimastrategie vor allem im SWSG-Wohnungsbestand stetig auszubauen. Hierfür schafft die SWSG bis 2035 die gebäudebezogenen Voraussetzungen.**

5. Erfolgreichen Umweltschutz erreicht die SWSG durch die **Einbindung der Führungskräfte sowie die aktive Mitwirkung aller Mitarbeitenden.** Durch Schulungen und gezielte Informationen werden Mitarbeitende befähigt, einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Eingereichte Verbesserungsvorschläge durch Mitarbeitende werden nach Möglichkeit umgesetzt.
6. Die SWSG führt mit ihren **Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, Kundinnen und Kunden, mit ihrer Gesellschafterin, Behörden** und sonstigen interessierten Parteien einen offenen und sachlichen Dialog über Umweltauswirkungen der Organisation und steht Anregungen zur Verbesserung aufgeschlossen gegenüber.
7. Beim Einkauf von Dienstleistungen und Produkten, wie der Beschaffung von Büromaterialien oder Verpflegung sowie dem Bezug von Energie, beachtet die SWSG – soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar – **ökologische und soziale Kriterien.**

4 UMWELTMANAGEMENTSYSTEM

Die SWSG wird durch zwei Geschäftsführer – den Vorsitzenden der Geschäftsführung und den technischen Geschäftsführer – geleitet. Die Gesamtverantwortung für das Umweltmanagementsystem trägt der Vorsitzende der Geschäftsführung, Samir M. Sidgi.

Zur Einführung des Umweltmanagementsystems EMAS wurde eine Umweltmanagementbeauftragte (UMB) bestellt, die direkt an den Vorsitzenden der Geschäftsführung berichtet. Da ein Schwerpunkt des Umweltmanagementsystems auf der stetigen Verbesserung der Umweltauswirkungen in den Verwaltungsgebäuden der SWSG liegt, wurde ein Nachhaltigkeitsteam mit Verantwortlichen aus den Organisationseinheiten Personal, Energie & Nachhaltigkeit, Gebäudemanagement sowie Service & Logistik gebildet. Das Nachhaltigkeitsteam kommt mindestens quartalsweise zu Besprechungen zusammen und unterstützt die Umweltmanagementbeauftragte inhaltlich bei der Umsetzung und Weiterentwicklung des Umweltprogramms. Daneben dient das Nachhaltigkeitsteam sowohl als Multiplikator im Unternehmen als auch als Sprachrohr der Mitarbeitenden. Auch der Betriebsrat wird hierbei eingebunden.

Um weitere Kommunikationsmöglichkeiten zu schaffen und Synergien zu nutzen, wird das Format des Ausschusses für Arbeitssicherheit (ASA-Sitzung) seit Dezember 2023 um Umweltthemen in Bezug auf die SWSG-Verwaltungsgebäude und die Teilnahme der Umweltmanagementbeauftragten ergänzt.

Die Umsetzung der Klimastrategie im Bestand wird durch die Geschäftsführung unter anderem im Rahmen der Wirtschaftsplanung gesteuert. Bei der Festlegung von Maßnahmen wird hierbei stets zwischen ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten abgewogen. In diesen Prozess sind die Führungskräfte der SWSG themenbezogen eingebunden. Zusätzlich hat die Geschäftsführung ein mit Führungskräften aus verschiedenen Nachhaltigkeitsbereichen besetztes ESG-Board gegründet. Dieses ist als Beratungsgremium zentraler Ansprechpartner für die Geschäftsführung zu Fragen der Nachhaltigkeit und hat die Aufgabe, die

Umsetzung der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie zu fördern. Darüber hinaus begleitet dieses Gremium den stetigen Weiterentwicklungsprozess der Nachhaltigkeitsstrategie.

5 UMWELTASPEKTE

5.1 Bewertung der Umweltaspekte

Die Bewertung der direkten und indirekten Umweltaspekte wurde von der Umweltmanagementbeauftragten vorbereitet, durchgeführt und durch das Umweltteam verifiziert. Dies erfolgt nach der Systematik des Umweltbundesamtes. In die Bewertung jedes Umweltaspekts flossen hierbei die Teilbewertungen der drei Kriterien quantitative Relevanz, zukünftige Entwicklung und Gefährdungspotential ein. Die Bewertung basiert auf einer dreistufigen Skala, die zwischen hoher, mittlerer und geringer Relevanz differenziert.
Unterschieden wird dabei zwischen Umweltauswirkungen aus der Bestandsbewirtschaftung und jenen der SWSG-Verwaltungsgebäude, die jeweils eine unabhängige Bewertung erfahren. Grundsätzlich gilt, dass die Umweltauswirkungen aus der Bestandsbewirtschaftung die der SWSG-Verwaltung deutlich überwiegen. So gehen der Betrieb und der Bau von Wohngebäuden mit sehr großen Umweltauswirkungen durch Emissionen und Ressourcenverbrauch einher. Diese entstehen durch die Nutzung von Energie und den Einsatz von Baumaterialien. In diesem Zusammenhang ist auch die Umweltleistung der von der SWSG mit verschiedenen Leistungserbringungen beauftragten Firmen von Bedeutung.

Mit ihren Verwaltungs-, Planungs- und Managemententscheidungen hat die SWSG insbesondere in Bezug auf die Festlegung und Umsetzung der Klimastrategie sehr großen Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der direkten Umweltbelastungen durch Emissionen aus Energienutzung und -bezug.

Daneben sind bei der Bestandsbewirtschaftung auch die Aspekte Biodiversität und Gesundheitsschutz von Relevanz, die unter anderem bei der Erstellung und Bewirtschaftung von Außenanlagen bzw. bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen Berücksichtigung finden.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen der **Bestandsbewirtschaftung** sind in den beiden untenstehenden Tabellen zusammengefasst und bewertet.

Direkte Umweltaspekte bei der Bestandsbewirtschaftung	Umweltauswirkung	Relevanz
Bezug und Nutzung von Energie, (insbesondere zur Beheizung und Warmwasserbereitstellung)	Emissionen, Ressourcenverbrauch	Hoch
Lokale Phänomene aufgrund von Bau- und Instandhaltungsaktivitäten (Lärm, Erschütterungen, Gerüche, Staub, ästhetische Beeinträchtigungen usw.)	Auswirkungen auf Gesundheit	Mittel
Bewirtschaftung und Gestaltung der Außenanlagen	Auswirkungen auf Biodiversität und Lebensqualität	Mittel

Indirekte Umweltaspekte bei der Bestandsbewirtschaftung	Umweltauswirkung	Relevanz
Verwaltungs-, Planungs- und Managemententscheidungen (insbesondere in Bezug auf die Festlegung und Umsetzung der Klimastrategie)	Auswirkung auf Emissionen und Ressourcenverbrauch	Hoch
Einsatz von Baumaterialien	Emissionen, Ressourcenverbrauch, Umweltbelastungen (sowie soziale Aspekte) entlang der Lieferkette	Mittel–hoch
Umweltleistungen und -verhalten von (Unter-)Auftragnehmerinnen und -nehmern, (Unter-) Lieferantinnen und -Lieferanten	Emissionen, Ressourcenverbrauch, Schadstoffbelastung	Mittel

Aufgrund der mit der EMAS-Validierung angestrebten Vorbildfunktion der **SWSG-Verwaltungsgebäude**, nehmen diese Umweltauswirkungen trotz der übergeordneten Umweltrelevanz der Bestandsbewirtschaftung eine sehr wichtige Rolle sowohl gegenüber Mitarbeitenden als auch gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern sowie weiteren Partnerinnen und Partnern ein.
Relevante direkte Umweltaspekte in den SWSG-Verwaltungsgebäuden sind unter anderem der Energie-, Strom- und Wasserverbrauch sowie Abfall. Auch der Ressourcenverbrauch durch den Einkauf von Produkten und Dienstleistungen, wie der Nutzung von Papier und Büroartikeln, spielt in der Verwaltung eine wichtige Rolle.

Einen weitergehenden, indirekten Umweltaspekt mit hoher Relevanz bildet das Thema Mitarbeitendenmobilität. Das Thema „Umweltleistung und -verhalten von Auftragnehmern und Auftragnehmerinnen“ stellt ebenfalls einen indirekten Umweltaspekt dar, der in Bezug auf die Verwaltung jedoch von deutlich geringerer Bedeutung ist als in der vorwiegend dienstleistungsbasierten Bestandsbewirtschaftung.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen der SWSG-Verwaltungsgebäude sind in den beiden untenstehenden Tabellen zusammengefasst und bewertet.

Direkte Umweltaspekte der SWSG-Verwaltungsgebäude	Umweltauswirkung	Relevanz
Stromverbrauch	Emissionen durch Stromverbrauch (IT-Infrastruktur, Licht, Klimaanlage etc.)	Hoch
Wärmeverbrauch	Emissionen durch Wärmeverbrauch	Hoch
Wasser/Abwasser	Ressourcenverbrauch	Mittel
Digitale Verwaltung, Bürobedarf, Veranstaltungen, Werbegeschenke	Ressourcenverbrauch	Mittel

Abfall	Umweltbelastung	Gering
Chemikalien, Gefahrstoffe durch technische Anlagen / Putzmittel	Auswirkungen auf Gesundheit	Gering

Indirekte Umweltaspekte der SWSG-Verwaltungsgebäude	Umweltauswirkung	Relevanz
Mobilität der Mitarbeitenden	Emissionen	Hoch
Umweltleistungen und -verhalten von (Unter-) Auftragnehmerinnen und -nehmern, (Unter-) Lieferantinnen und -Lieferanten	Emissionen, Ressourcenverbrauch, Schadstoffbelastung	Gering

5.2 Beschreibung der bedeutenden Umweltaspekte und Kernindikatoren

Der Anwendungsbereich von EMAS umfasst bei der SWSG maßgeblich das Management der wesentlichen Umweltaspekte bei der Bestandsbewirtschaftung. Den größten Umweltaspekt stellen hierbei die Treibhausgasemissionen aus der Beheizung und Warmwasserversorgung dar. Über die Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte bei der Bestandsbewirtschaftung berichtet die SWSG jährlich in ihrem Jahresbericht, der als integrierter Geschäfts- und CSR-Bericht veröffentlicht wird.

Nachfolgend werden daher ausschließlich die Umweltaspekte und Kernindikatoren der Verwaltungsgebäude dargelegt. Soweit möglich und sinnvoll werden die Verbrauchsdaten der beiden Standorte gesondert ausgewiesen. Die Grundlage für die relativen Kennzahlen bilden die Nutzflächen und die Gesamtanzahl der Mitarbeitenden (Anzahl Köpfe) inklusive der Auszubildenden, Trainees und Werkstudent*innen an den beiden Standorten (siehe Tabelle in Abschnitt 2.2).

Der Standort in Obertürkheim besteht aus einem Hauptgebäude mit angeschlossenem Kopfbau. Der Kopfbau umfasst zudem Miet– und Gewerbeeinheiten. Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1993 mit einer einschaligen Glasfassade erbaut. Die Geschäftsstelle in Bad Cannstatt wurde 2004 errichtet. Das Untergeschoss wird zum Teil als Gewerbeobjekt vermietet. Beide Gebäude sind im Eigentum der SWSG.

5.2.1 Energie

Die größten Energieverbraucher der Verwaltungsgebäude sind Heizung und Kühlung sowie der Server in Obertürkheim. Während der Standort in Obertürkheim mit Fernwärme versorgt wird, erfolgt die Wärmeversorgung in Bad Cannstatt über Erdgas.

Stromverbrauchsentwicklung: Für ihre Verwaltungsgebäude bezieht die SWSG seit dem 01.01.2019 ausschließlich Ökostrom. Sowohl die Strombezugsmenge der beiden Verwaltungsgebäude als auch die

Stromerzeugung durch die eigene PV-Anlage sind im Zeitraum von 2022 bis 2024 nahezu konstant. Der Strommehrverbrauch durch den Ausbau der Elektrodienstwagenflotte konnte somit durch anderweitige Stromeinsparungen erfolgreich kompensiert werden.

Wärmeverbrauchsentwicklung: Im Zeitraum 2022 bis 2024 konnte der absolute Wärmeverbrauch beider Verwaltungsstandorte um 11,4 % und der witterungsbereinigte Wärmeverbrauch um 8 % reduziert werden. Dazu beigetragen haben unter anderem die Energiesparmaßnahmen, die während der Energiekrise 2022 ergriffen wurden und 2023 in Verbindung mit Komforteinbußen zu einem besonders niedrigen Verbrauch geführt haben, sowie der hydraulische Abgleich des gesamten Heizsystems im Jahr 2023.

Angesichts der gestiegenen Mitarbeitendenzahl an beiden Verwaltungsstandorten ist der Wärmeverbrauch je Mitarbeiterin und Mitarbeiter sogar um 15,2 % gesunken.

Umweltaspekt Energie	Einheit	2022	2023	2024
Strombezug (absolut)		**287.789**	**297.031**	**299.244**
Stuttgart-Obertürkheim	kWh	271.080	281.497	282.898
Stuttgart-Bad Cannstatt		16.709	15.534	16.346
Stromerzeugung und -eigenstromverbrauch der PV-Anlage in Stuttgart-Obertürkheim	kWh	**30.000**	**29.168**	**27.084**
Stromverbrauch pro m² (relativ)		**59,79**	**55,89**	**56,30**
Stuttgart-Obertürkheim	kWh / m²	62,79	64,79	64,65
Stuttgart-Bad Cannstatt		32,15	29,88	31,45
Stromverbrauch pro MA (relativ)		**1.775**	**1.812**	**1.718**
Stuttgart-Obertürkheim	kWh / MA	1.825	1.883	1.879
Stuttgart-Bad Cannstatt		1.194	1.036	962
Wärmeverbrauch		**408.490**	**324.388**	**361.786**
Stuttgart-Obertürkheim	kWh	382.300	298.288	333.556
Stuttgart-Bad Cannstatt		26.190	26.100	28.230
Wärmeverbrauch (witterungsbereinigt)	kWh	**518.782**	**428.192**	**477.558**
Wärmeverbrauch pro m² (relativ)		**76,9**	**61,0**	**68,0**
Stuttgart-Obertürkheim	kWh / m²	79,7	62,2	69,6
Stuttgart-Bad Cannstatt		50,4	50,2	54,3

Wärmeverbrauch pro MA (relativ)		**2.282**	**1.802**	**1.904**
Stuttgart-Obertürkheim	kWh / MA	2.317	1.808	1.928
Stuttgart-Bad Cannstatt		1.871	1.740	1.661
Dieselkraftstoff	kWh	**490**	**196**	**0**
Gesamter direkter Energieverbrauch	kWh	**726.777**	**651.958**	**688.114**
Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch	Prozent	**53,7**	**58,0**	**56,5**
Energieverbrauch pro m²	kWh / m²	136,75	122,67	129,47
Energieverbrauch pro MA	kWh / MA	4.060	3.622	3.622

Bisherige Maßnahmen: Durch die Teilnahme am ECOfit-Programm (einem Förderprogramm des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg) sowie durch das im Vierjahreszyklus durchgeführte Energieaudit (zuletzt im Jahr 2019), welches nun durch EMAS abgelöst wurde, konnte die SWSG bereits zahlreiche Energiesparmaßnahmen identifizieren und umsetzen. Die Maßnahmen in der SWSG-Zentrale umfassten unter anderem:

- Installation einer PV-Anlage mit 29,9 kWp (Umsetzung 2019 erfolgt)
- Einbau von geregelten Heizungspumpen (Umsetzung 2020 bis 2022 erfolgt)
- Umrüsten der konventionellen Beleuchtung auf LED (2020 bis 2024)
- Reduktion des Kraftstoffverbrauchs: Die Poolfahrzeuge wurden zwischen 2015 und 2021, mit Ausnahme eines Hybridfahrzeugs, vollständig auf Elektroautos umgestellt.
- Eine Erneuerung der Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (MSR) der Heizungsanlage erfolgte 2020/2021. Die Gebäudeautomation der Lüftungstechnik wurde im Jahr 2022 erneuert. In Zuge dessen wurden auch die bestehenden Ventilatoren gegen energetisch vorteilhaftere ausgetauscht.
- Austausch der herkömmlichen Thermostatventile der Heizkörper durch voreinstellbare Modelle und hydraulischer Abgleich des Systems (2023).
- Das alte Rückkühlwerk wurde erneuert und verfügt nun über eine verbesserte Leistungsregelung sowie einen optimierten Wasserverbrauch (2024).

Im Jahr 2022 zu Beginn der Energiekrise wurden weitere Einsparpotenziale identifiziert: Die Energiesparmaßnahmen umfassten u.a. die Umrüstung verbliebener konventioneller Leuchtmittel auf LEDs. Hinzu kam die Installation von Bewegungsmeldern in der Tiefgarage und in den Kopierräumen, die Absenkung der Raumtemperatur auf 19 Grad Celsius durch eine Anpassung der Heizkurve sowie die Umstellung der Wasch- und Spülbecken auf ausschließliche Kaltwasserversorgung. Die Jalousiesteuerung

wurde im Rahmen der Maßnahmen ebenfalls optimiert. Zudem wurde die SWSG-Belegschaft zu den umgesetzten Maßnahmen informiert und zusätzlich für das Energiesparen im Büro sensibilisiert.

5.2.2 Emissionen

Die gesamten CO_2-Emissionen der SWSG-Verwaltung im Jahr 2024 in Höhe von 59,1 Tonnen sind nahezu ausschließlich auf den Bezug bzw. die Erzeugung von Wärme zurückzuführen. Durch den emissionsfreien Bezug von Ökostrom konnten unter Annahme eines CO_2-Emissionsfaktors des deutschen Strommixes in Höhe von 363 g CO_2/kWh im Jahr 2024 CO_2-Emissionen von rund 109 Tonnen vermieden werden.

Im Zeitraum von 2022 bis 2024 gingen die gesamten CO_2-Emissionen der SWSG-Verwaltung von 64,2 Tonnen auf 59,1 Tonnen zurück. Dies entspricht einer Reduktion um rund 8 %. Angesichts der gestiegenen Anzahl an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an den beiden Verwaltungsstandorten konnten die CO_2-Emissionen pro Kopf sogar am rund 12 % gesenkt werden.

Mobilität: Durch Mobilität in Form von Dienst- und Geschäftsreisen, aber auch durch den Pendelverkehr entstehen im Umfeld der SWSG-Verwaltung Treibhausgasemissionen. Den Umfang dieser Emissionen erhebt die SWSG bislang noch nicht, strebt jedoch mit der Teilnahme am Programm für betriebliches Mobilitätsmanagement im Jahr 2025 an, diese künftig zu erfassen.

Eine langfristige Änderung hat sich durch die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten im Umfang von 40 % der Wochenarbeitszeit ergeben. Mithilfe dieser Änderung können auch in Zukunft mobilitätsbedingte Emissionen reduziert werden.

Um Emissionen zu vermeiden, stellt die SWSG schon seit 2015 ihren Fahrzeugpool für die Mitarbeitenden fortlaufend auf elektrischen Antrieb um. In Obertürkheim stehen derzeit vier Elektroautos (inkl. einem Hybridfahrzeug) sowie seit 2023 zusätzlich drei E-Scooter zur Benutzung bereit. In Bad Cannstatt steht ebenfalls ein kleiner Fahrzeugpool bestehend aus einem E-Smart und E-Scooter mit Ladestation bereit.

Die Dienstfahrzeuge der Führungskräfte sind ausschließlich Elektro- oder Hybridfahrzeuge und können in der Tiefgarage der SWSG mit PV-Strom vom eigenen Dach sowie mit Ökostrom aus dem Stromnetz geladen werden. Bereits seit 2015 stattet die SWSG die Objektbetreuer mit E-Bikes aus.

Um auch beim Pendelverkehr Emissionen zu reduzieren, regt die SWSG zur Anreise mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln an. Der Hauptsitz ist durch die direkte Lage an der S-Bahn-Station sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Seit Mai 2023 übernimmt die SWSG die Kosten für das Deutschland-JobTicket vollständig. Emissionsarme Mobilität ihrer Mitarbeitenden fördert die SWSG durch zahlreiche Anreize: Von Umkleide- und Duschmöglichkeiten über eine eigene Servicestation für kleine Fahrradreparaturen bis hin zur individuellen Streckenberatung wird der Arbeitsweg auf zwei Rädern unterstützt. Diese Bestrebungen würdigt der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club (ADFC) bereits seit 2016. Der SWSG wurde als erstes städtisches Unternehmen der Landeshauptstadt und als zweites Unternehmen in ganz Stuttgart mit dem Siegel "Fahrradfreundlicher Arbeitgeber" ausgezeichnet. 2022 erhielt die SWSG

erneut die EU-weite Zertifizierung – erstmals in der Kategorie Gold. Eine weitere Auditierung wird für das Jahr 2025 angestrebt.

Umweltaspekt CO_2-Emissionen	Einheit	2022	2023	2024
Stuttgart-Obertürkheim	t	**58,62**	**51,95**	**53,04**
Fernwärme	t	58,49	51,90	53,04
Strom	t	0,00	0,00	0,00
Dieselkraftstoff	t	0,13	0,05	0,00
Emissionen pro Fläche	kg / m²	**12,23**	**10,84**	**11,06**
Emissionen pro MA	kg / MA	**355**	**315**	**307**
Stuttgart- Bad Cannstatt	t	**5,58**	**5,56**	**6,01**
Gas	t	5,58	5,56	6,01
Strom	t	0,00	0,00	0,00
Dieselkraftstoff	t	0,00	0,00	0,00
Emissionen pro Fläche	kg / m²	**10,7**	**10,7**	**11,6**
Emissionen pro MA	kg / MA	**398**	**371**	**354**
Gesamt	t	**64,2**	**57,5**	**59,1**
Gesamt pro m²	kg / m²	**12,1**	**10,8**	**11,1**
Gesamt pro MA	kg / MA	**359**	**320**	**311**

5.2.3 Wasser und Abwasser

Im Jahr 2023 lag der Wasserverbrauch bei gesamt 2.888 Kubikmetern. Davon entfiel mit 2.798 Kubikmetern der Großteil auf die Zentrale. Hier hat sich der Wasserverbrauch von 1.521 Kubikmeter (2022) auf 2.888 Kubikmeter (2023) durch den Mehrverbrauch einer Grünanlagenbewässerungsleitung (vermutlich ausgelöst durch ein Leck) erhöht. Der Verbrauch hat sich in 2024 normalisiert.

Das in den Verwaltungsgebäuden genutzte Frischwasser wird vollständig der Kanalisation zugeführt. Unter Vernachlässigung der üblicherweise geringen Mengen an Frischwasser, die zur Grünanlagenbewässerung rund um die Verwaltungsgebäude genutzt werden, wird die Abwassermenge entsprechend der bezogenen Frischwassermenge angesetzt.

Umweltaspekt Wasser	Einheit	2022	2023	2024
Frischwasser (entspricht gesamtem Wasserverbrauch)	m³	**1.521**	**2.888**	**1.889**
Stuttgart-Obertürkheim		1.435	2.798	1.801
Stuttgart-Bad Cannstatt		86	90	88
Wasserverbrauch pro MA	m³ / MA	**8,5**	**16,0**	**9,9**
Abwasser	m³	**1.521**	**2.888**	**1.889**

5.2.4 Abfall

Die relevanten Abfälle sind verwaltungstypisch. Dazu gehören beispielsweise Papier, Verpackungen oder Druckerkartuschen. In Obertürkheim wird der Abfall etagenweise in Rest- und Biomüll sowie Wertstoffe (Gelber Sack) getrennt; es wird mit entsprechenden Hinweisschildern der Abfallwirtschaft Stuttgart auf die Mülltrennung hingewiesen. In den Büros stehen Papierkörbe bereit. Dieses Abfallkonzept soll zukünftig auch auf das Kundencenter in Bad Cannstatt ausgeweitet werden, da hier bislang der Reinigungsdienstleister den Abfall eigenständig entsorgt. Gefährliche Abfälle fallen in der SWSG-Verwaltung grundsätzlich nicht an.

Das Abfallaufkommen in der SWSG-Verwaltung in Obertürkheim beläuft sich auf jährlich rund 13 t. Die Mengen wurden anhand der Behältergröße und Abholzyklen berechnet und sind daher zwischen 2022 und 2024 konstant.

Benutzte Tonerkartuschen und Druckerpatronen werden über einen Druckdienstleister und über das Recyclingprogramm eines Druckerherstellers sachgerecht entsorgt. Datenschutzgerecht zu entsorgende Papierunterlagen werden von einem Aktenvernichtungsunternehmen abgeholt und entsorgt. Die auf diese Weise entsorgte Papiermenge wurde im Rahmen der Erhebung zusätzlich zum sonstigen Papierabfall berücksichtigt.

Bisherige Maßnahmen zur Abfallreduktion bzw. zur Verbesserung der Recyclingfähigkeit umfassten unter anderem die Änderung der Mittagessens-Menüschalen von Aluminium auf BIOPAP® sowie die Einführung eines Wasserspenders für die Mitarbeitenden, die zur Nutzung hierfür eine eigene Glasflasche erhalten. Auch in den Besprechungsräumen setzt die SWSG auf Mehrweg-Flaschen.

Das Thema Abfall wird gemäß Bewertung durch den Umweltgutachter nicht als wesentlicher Umweltaspekt für die SWSG eingestuft. Daher werden hierzu keine detaillierten Kennzahlen ausgewiesen.

5.2.5 Materialeinsatz

Der Materialeinsatz in der SWSG-Verwaltung ist geprägt durch den Verbrauch von Druckerpapier. Hierbei setzt die SWSG ausschließlich auf Druckerpapier, das mit EU-Ecolabel ausgezeichnet ist.

Durch die zunehmende Digitalisierung des Unternehmens, beispielsweise in Form digitaler Rechnungsabwicklung, der Mieter-App oder der digitalen Wohnungsabnahme, ist der Verbrauch von Papier in der Vergangenheit gesunken. Zum Jahr 2023 wurde die Ermittlungssystematik umgestellt. Seitdem basiert die Erhebung auf den Auswertungen unseres Druckdienstleisters, wodurch eine noch bessere und umfassendere Datenbasis geschaffen wurde. Der Papierverbrauchsanstieg im Jahr 2024 ist vermutlich auf die Umstellung der Ermittlungssystematik zurückzuführen.

Ein mengenmäßig geringer, unter Umweltaspekten jedoch beachtenswerter Materialeinsatz betrifft das Kältemittel der Kälteanlage, mit der die Büros und Besprechungsräume im obersten Stockwerk der SWSG-Zentrale im Sommer gekühlt werden.

Bei der Wartung der Kälteanlage im Jahr 2023 wurden 4 kg Kältemittel nachgefüllt. Im Jahr 2022 wurde die Kältemaschine im Zuge einer Reparatur mit 16 kg Kältemittel neu aufgefüllt. Im Jahr 2024 wurde kein Kältemittel für die Kälteanlage bezogen.

Beim Bezug von weiteren Produkten und Dienstleistungen strebt die SWSG an, sich zukünftig umfassenden Nachhaltigkeitskriterien zu verpflichten. Hierfür ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der aktuellen Beschaffungen sowie die Erstellung einer Beschaffungsrichtlinie geplant, die auf alle eingekauften Produkte, wie Büroartikel oder Werbegeschenke, angewendet werden soll. Auch Veranstaltungen werden zukünftig verstärkt unter dem Fokus der Nachhaltigkeit organisiert, der „Green Event BW"- Standard der Nachhaltigkeitsstrategie Baden-Württemberg dient hierbei als Orientierung.

Umweltaspekt Materialeinsatz	Einheit	2022	2023	2024
Papier	Blatt	492.000	473.358	863.124
Papier pro MA	Blatt / MA	2.365	2.233	3.853
Kältemittel	kg	16,0	4,0	0,0

5.2.6 Biodiversität

Die Förderung der Biodiversität ist ein zentraler Bestandteil des Umweltmanagements der SWSG. Die Flächen der Verwaltung sind seit 2020 unverändert:

Umweltaspekt Biodiversität Standort		Gesamtfläche (m²)	Versiegelte Fläche (m²)	Naturnahe Fläche (m²)
Stuttgart-Obertürkheim		3.044	2496	828
Stuttgart-Bad Cannstatt	m²	1.954	1.347	607
Summe Verwaltung		**4.998**	**3.843**	**1.435**

Biodiversität im SWSG-Bestand

Mit rund 743.554 Quadratmetern naturnaher Fläche im vermieteten Gebäudebestand (Stand 2023) leistet die SWSG einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Biodiversität in Stuttgart. Insgesamt umfasst die Außenanlagenfläche des SWSG-Bestands rund 1,2 Millionen Quadratmeter – das entspricht etwa 170 Fußballfeldern. Diese Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen unterschiedlichste Lebensräume für Menschen, Pflanzen und Tiere.

Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Bestand sind dabei ein zentraler Bestandteil der nachhaltigen Bewirtschaftung und Entwicklung der SWSG-Flächen.

- Vielfältige Pflanzenstrukturen:

  Bei der Planung und Pflege der Außenanlagen setzt die SWSG gezielt auf Hecken und Sträucher als raumbildende Elemente. Diese dienen nicht nur der Gliederung von öffentlichen und privaten Bereichen, sondern schaffen auch wertvolle Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Insgesamt sind im Bestand rund 30 Kilometer Hecke vorhanden, die insbesondere Vögeln als Nistplatz und Rückzugsraum dienen. Auf Zäune wird weitestgehend verzichtet; stattdessen werden Mietergärten durch Hecken eingefriedet.

- Baumpflege und Nachpflanzungen:

  Die SWSG pflegt etwa 8.000 Bäume im Bestand und setzt bei Neubauprojekten sowie Nachpflanzungen auf robuste Arten, die mit dem Stadtklima und den zunehmend trockeneren Sommern zurechtkommen. Junge Bäume werden nach der Pflanzung gezielt bewässert, um ein nachhaltiges Anwachsen zu ermöglichen. An Extremstandorten, wie beispielsweise auf Tiefgaragen, kommen spezielle Bewässerungssysteme wie Wassersäcke zum Einsatz. Darüber hinaus werden gezielt Baumarten gepflanzt, die als Nahrungsquelle und Lebensraum für geschützte Tierarten dienen – beispielsweise Zieräpfel und Baumhasel für die Gelbkopfamazone in Bad Cannstatt.

- Blühwiesen und extensiv bewirtschaftete Flächen:

  In zahlreichen Wohnquartieren der SWSG wurden Blühwiesen und gemischte Kräuter-Rasenflächen angelegt. Diese extensiv bewirtschafteten Flächen bieten Insekten und Vögeln ganzjährig Nahrung und Lebensraum. Die SWSG achtet dabei auf die Akzeptanz der Mieter*innen und mäht regelmäßig Randstreifen, um intensiv genutzte Bereiche freizuhalten. Durch die Umwandlung von Rasenflächen in Blühwiesen leistet die SWSG einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz und zur Förderung der biologischen Vielfalt.

- Naturnahe Gestaltung und ökologische Ausgleichsmaßnahmen:

  Die SWSG setzt bei der Gestaltung von Müll- und Fahrradplätzen auf Eingrünung und verwendet Hecken und Grünstrukturen zur Raumtrennung. Bei Baumaßnahmen werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen wie die Ergänzung von Nistkästen umgesetzt. Die Pflege der Außenanlagen erfolgt weitestgehend ohne chemische Hilfsmittel.

- Sensibilisierung und Akzeptanz:

  Die SWSG informiert ihre Mieter*innen regelmäßig über die Vorteile naturnaher Flächen, beispielsweise im Mietermagazin, und berücksichtigt deren Interessen bei der Gestaltung und Pflege der Außenanlagen.

Mit diesen Maßnahmen trägt die SWSG aktiv dazu bei, die Biodiversität im urbanen Raum zu stärken und nachhaltige Lebensräume für Mensch und Natur zu schaffen. Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Überprüfung der Bewirtschaftungsgrundsätze ist dabei fester Bestandteil des Umweltmanagements.

6 EINHALTUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN

Maßgebliche Umweltrechtsbereiche	Relevante Einrichtungen / Aktivitäten
Gefahrstoffrecht	Lagerung, Transport und Nutzung von Gefahrstoffen in Putzmitteln
Chemikalien- und Klimaschutz-Gesetzgebung	Kältemittel in Kälteanlage mit GWP von 40 t CO2,äq
TRBS 1201-4	Aufzüge

Alle relevanten geltenden Umweltvorschriften werden eingehalten. Regelmäßige Wartungen, z. B. der Kälteanlage und der Aufzüge, werden durch externe Firmen durchgeführt.

Bei der Kälteanlage ergeben sich durch das Kältemittel Pflichten zur Dichtheitsprüfung sowie zur Aufzeichnung und Kennzeichnung (GWP-Wert, Füllmenge, CO_2-Äquivalente), die in den Betriebsabläufen der SWSG berücksichtigt und umgesetzt werden. In der SWSG-Verwaltung fallen keine Produktionsabfälle an.

7 UMWELTZIELE

Die SWSG ist EMAS-Erstanwender. Die zahlreichen Maßnahmen, die bislang außerhalb von EMAS in den SWSG-Verwaltungsgebäuden umgesetzt wurden, sind unter 5.2.1 bis 5.2.6 dargelegt.

7.1 Umweltziele bei der Bestandsbewirtschaftung

Dem von EMAS umfassten Management der wesentlichen Umweltauswirkungen bei der Bestandsbewirtschaftung liegen die nachfolgend aufgelisteten Kernziele der SWSG-Klimastrategie zugrunde:

- Reduktion der durchschnittlichen, wohnflächenbezogenen Treibhausgasemissionen des SWSG-Bestands inklusive Vorkettenemissionen (d. h. Scope 1-3) in den Bereichen Heizung und Warmwasser um 35 bis 40 % im Zeitraum von 2010 bis 2030.
- Schaffung der gebäudebezogenen Voraussetzungen für Klimaneutralität bis 2035.
- Schrittweise Erhöhung der energetischen Sanierungsrate auf 4 % (durch Hüllenmodernisierung, Anschluss an grüne Wärmenetze oder gebäudebezogene Umstellung auf erneuerbare Wärmeversorgung).

Den Status der Zielerreichung für den Bereich der Bestandsbewirtschaftung veröffentlicht die SWSG jährlich in ihrem Jahresbericht. Die angestrebte Modernisierungsrate von 4 % wurde 2024 erstmals nahezu erreicht.

7.2 Umweltprogramm für die SWSG-Verwaltung 2024–2026

Die SWSG hat sich in ihren Verwaltungsgebäuden insgesamt 15 Umweltziele in vier thematisch vielfältigen Oberthemen gesetzt.

Ziel 1: Reduktion des Ressourcen- und Energieverbrauchs

Nr.	Maßnahme	Verantwortlich	Termin
1.1	Bestandsaufnahme Drucker: - Bestandsaufnahme Druckernutzung und Identifikation von Einsparpotenzialen - Umstellung Druckerkonzept - Sensibilisierung/ Kommunikation	Service und Logistik, Strategie & Digitalisierung	2025
1.2	Prüfung Abwärme Nutzung Server	Gebäudemanagement, Strategie & Digitalisierung	2026
1.3	Digitalisierung der Strom- und Wärmemengenzählerinfrastruktur und Anschluss an die Gebäudeleittechnik	Gebäudemanagement	2024/2025
1.4	Prüfung Regenwassernutzung Verwaltungsgebäude Obertürkheim	Gebäudemanagement	2026

Status: Die Digitalisierung der Strom- und Wärmemengenzählerinfastruktur ist eine wichtige Maßnahme für die Verbesserung der Datenbasis sowie für ein erleichtertes Monitoring. Einige Umstellungen, wie der Tausch eines Wärmemengenzählers und die Umstellung auf den Fernwärmetarif „Smart Heat“, welcher Datenzugriff über ein Echtzeit-Portal ermöglicht, erfolgten in 2024. Der Ausbau der Digitalisierung im Rahmen der Gebäudeleittechnik wird in 2025 vollständig vollzogen. Für das Jahr 2025 ist eine Erweiterung der PV-Fläche am Verwaltungsgebäude in Obertürkheim vorgesehen. Das Kopfgebäude als Teil der SWSG-Zentrale soll mit einer zusätzlichen PV-Anlage mit 63 kWp Leistung ausgestattet werden. Damit wird die Leistung der bisherigen PV-Anlage (Leistung: 29,93 kWp) mehr als verdreifacht.

Ziel 2: Kommunikation, Beteiligung und Sensibilisierung Mitarbeitende

Nr.	Maßnahme	Verantwortlich	Termin
2.1	Etablierung eines neuen Kommunikationskanals für Umwelt- und Nachhaltigkeitsthemen innerhalb des Intranets	Umweltteam, Kommunikation & Unternehmensangelegenheiten	2025
2.2	Vorschlagswesen im Rahmen des UMS einführen	Umweltteam , Strategie & Digitalisierung	2025
2.3	Informationsveranstaltung zum Thema Nachhaltigkeit für die Mitarbeitenden	Energiewende und Nachhaltigkeitsmanagement	2026
2.4	Anschaffung von Mehrwegdosen (zum Transport von Mittagessen aus umliegenden Gastronomieeinrichtungen)	Service und Logistik	2025

Status: Die Erstellung des Kommunikationskanals wurde in 2024 vorbereitet und wird in 2025 umgesetzt. Die Anschaffung der Mehrwegdosen erfolgt ebenfalls in 2025, ebenso die Implementierung eines Vorschlagswesens für den Bereich Umwelt und Nachhaltigkeit.

Ziel 3: Nachhaltige Beschaffung

Nr.	Maßnahme	Verantwortlich	Termin
3.1	Erarbeitung nachhaltiger Beschaffungskriterien	Service und Logistik	2025
3.2	Bestandaufnahme zur nachhaltigen Verpflegung	Service und Logistik	2025
3.3	Nachhaltige Veranstaltungen: Bestandsaufnahme der Veranstaltungen (Anzahl, Art der Veranstaltungen) Entwicklung einer Checkliste/Leitfaden für nachhaltige Veranstaltungsorganisation	Bestandsmanagement	2025
3.4	Umstellung auf nachhaltige Reinigungsmittel	Gebäudemanagement	2024/2025

Status: Die testweise Umstellung auf nachhaltige Reinigungsmittel erfolgte noch im Jahr 2024. Im Jahr 2025 soll diese Umstellung durch Anpassung der Leistungsvereinbarung mit dem Reinigungsdienstleister vertraglich verankert werden. Zudem wurde beim Bezug von Toilettenpapier auf ein Produkt mit Nachhaltigkeitszertifizierung gewechselt. Im Jahr 2025 sollen die nachhaltigen Beschaffungskriterien von Verbrauchsmaterialien für die Verwaltungsgebäude konkretisiert und auf weitere Produkte angewendet werden.

Ziel 4: Nachhaltige Mobilität und Gesundheit der Mitarbeitenden

Nr.	Maßnahme	Verantwortlich	Termin
4.1	Bestandsaufnahme Mobilitätsverhalten (inkl. Pendlerverkehr) Erstellung einer Dienstreiserichtlinie	Personal	2025
4.2	Sensibilisierung und Aktion zum Thema Mobilität (z.B. durch Teilnahme Stadtradeln)	Personal, Umweltteam	2025
4.3	Sensibilisierung und Aktion zum Thema Gesundheit (z.B. durch einen Gesundheitstag)	Personal, Umweltteam	2024

Status: Vom 15. bis 19. Juli 2024 organisierte die SWSG eine vielseitige Gesundheitswoche für alle Mitarbeitenden mit Fokus auf Ernährung, Bewegung und Wohlbefinden. Das Programm umfasste täglich wechselnde Workshops, Vorträge, Verkostungen, Gesundheitschecks sowie verschiedene Beratungsstände, beispielsweise zum Thema Mobilität. Für jeden Mitarbeitenden gab es zudem eine Goodie-Bag als kleine Aufmerksamkeit. Die erfolgreiche Gesundheitswoche wird bereits im Oktober 2025 fortgeführt.

Die Bestandaufnahme des Mobilitätsverhalten sowie die Erstellung einer Dienstreiserichtlinie wird in 2025 im Rahmen des Programms für Betriebliche Mobilität durchgeführt.

8. GÜLTIGKEITSERKLÄRUNG

Erklärung des Umweltgutachters zu den Begutachtungs- und Validierungstätigkeiten

Das Institut für Umwelttechnik Dr. Kühnemann und Partner GmbH mit der Registrierungsnummer DE-V-0133, vertreten durch Herrn Dr. Burkhard Kühnemann mit der Registrierungsnummer DE-V-0103, zugelassen für den Bereich Managementtätigkeiten v. Holdinggesellschaften (NACE-Code 70.1), bestätigt begutachtet zu haben, dass die Firma Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) wie in der Umwelterklärung angegeben, alle Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS), geändert durch die Änderungsverordnungen (EU) 2017/1505 vom 28.08.2017 sowie (EU) 2018/2026 vom 19.12.2018, erfüllt.

Mit der Unterzeichnung dieser Erklärung wird bestätigt, dass

- die Begutachtung und Validierung in voller Übereinstimmung mit den Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 durchgeführt wurden,
- das Ergebnis der Begutachtung und Validierung bestätigt, dass keine Belege für die Nichteinhaltung der geltenden Umweltvorschriften vorliegen,
- die Daten und Angaben der Umwelterklärung der Organisation ein verlässliches, glaubhaftes und wahrheitsgetreues Bild sämtlicher Tätigkeiten der Organisation innerhalb des in der Umwelterklärung angegebenen Bereichs geben.

Diese Erklärung kann nicht mit einer EMAS-Registrierung gleichgesetzt werden. Die EMAS-Registrierung kann nur durch eine zuständige Stelle gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 erfolgen. Diese Erklärung darf nicht als eigenständige Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit verwendet werden.

Hannover, den 07.10.2025

Dr. B. Kühnemann

IMPRESSUM

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH

Augsburger Straße 696, 70329 Stuttgart

Redaktion: Katrin Ebinger (Energiewende & Nachhaltigkeitsmanagement, Umweltmanagementbeauftragte)

Erscheinungsjahr 2025

Stuttgart den 04.10.2025



Samir M. Sidgi

Vorsitzender der Geschäftsführung