

Nachhaltigkeitsbericht 2025

SCHWELMER
& SOZIALE

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG





Schwelmer & Soziale
Wohnungsgenossenschaft eG
Obermauerstraße 7 – 9
58332 Schwelm

Telefon: 02336 9193-0
Telefax: 02336 9193-93
E-Mail: info@schwelmer-wohnen.de
Homepage: www.schwelmer-wohnen.de



SCHWELMER & SOZIALE Wohnungsgenossenschaft eG

Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft
Größe: (gem. § 267 HGB)	Mittelgroßes Unternehmen
Bilanzsumme: (per 31.12.2025)	115.651 T€
Umsatz: (Geschäftsjahr 2025)	17.801 T€
Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer: (per 31.12.2025)	40 Mitarbeitende (2 Vorstände, 24 Verwaltungsangestellte, 9 Handwerker, 5 Objektbetreuer/Hauswarte)
Geschäftszweck:	Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
Organisation der Nachhaltigkeit:	Nachhaltigkeit ist im Unternehmen integriert und wird vom Vorstand koordiniert. Zuständigkeit und Steuerung liegen beim Vorstand.
Nachhaltigkeitsstrategie:	Die Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt das Ziel, ökologische, soziale und Governance-Aspekte systematisch in die Unternehmensstrategie einzubinden. Besonderer Fokus liegt auf Klimaschutz, sozialer Verantwortung und transparenter Unternehmensführung.

1. Einleitung

Die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG wurde im Jahr 1889 gegründet und ist damit die älteste Wohnungsgenossenschaft in Nordrhein-Westfalen. Mit rund 3.000 Wohnungen in fast 500 Häusern in Schwelm und Umgebung zählt sie heute zu den größten Vermietern der Region. Der Schwerpunkt des Unternehmens liegt in der Betreuung der rund 5.500 Mitglieder und der Bewirtschaftung von Wohnungen, Garagen und Stellplätzen in den Städten Schwelm, Sprockhövel und Wuppertal. Bezahlbare Mieten, lebenslanges Wohnrecht, Mitspracherecht in den Gremien, Handwerkerservice durch einen eigenen Regiebetrieb und vieles mehr sind ein Garant für gutes Wohnen in der Genossenschaft – ein Prinzip, welches sich hier seit mehr als 130 Jahren bewährt. Die genossenschaftlichen Grundsätze der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung prägen die langfristige Ausrichtung und bilden das Fundament für eine nachhaltige und sozial verantwortliche Wohnraumversorgung unserer Mitglieder.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns, wirtschaftliches Handeln mit ökologischer und sozialer Verantwortung sowie einer verlässlichen Unternehmensführung zu verbinden. Unser Nachhaltigkeitsverständnis orientiert sich daher an den drei zentralen Handlungsfeldern Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) – kurz ESG.

Im Bereich Umwelt stehen insbesondere der verantwortungsvolle Umgang mit Energie und Ressourcen, der Klimaschutz sowie die nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung unseres Gebäudebestandes im Mittelpunkt. Soziale Verantwortung übernehmen wir gegenüber unseren Mitgliedern und Mietern, unseren Mitarbeitenden und dem gesellschaftlichen Umfeld, in dem wir tätig sind. Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) schafft hierfür den verlässlichen Rahmen – durch transparente Entscheidungsprozesse, klare Verantwortlichkeiten, regelkonformes Handeln und eine langfristig ausgerichtete wirtschaftliche Steuerung. Als sozial orientierter Wohnraumanbieter verfolgt die Schwelmer & Soziale daher das Ziel, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig ökologische, soziale und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen.

Mit der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts reagiert die Genossenschaft auf die steigenden Anforderungen an die Transparenz nachhaltigen Handelns. Der Bericht dient dazu, Nachhaltigkeitsaktivitäten und Maßnahmen strukturiert darzustellen, Entwicklungen messbar zu machen und Handlungsbedarfe frühzeitig zu identifizieren. Gleichzeitig wird der Bericht als internes Steuerungsinstrument verstanden, um die Nachhaltigkeitsstrategie kontinuierlich weiterzuentwickeln und die Umsetzung im Bestand zu begleiten.

Die Verantwortung für die Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt bei der Unternehmensführung. Diese berichtet dabei regelmäßig dem Aufsichtsrat über die Nachhaltigkeitsaktivitäten. Das Reporting zur Nachhaltigkeitsstrategie wird dem Aufsichtsrat vorgelegt und bildet die Grundlage für seine strategische Beratung und Kontrolle hinsichtlich nachhaltigkeitsbezogener Unternehmensziele.

Der Nachhaltigkeitsbericht orientiert sich am GdW-Standard „ESG-Mindestanforderungen für Wohnungsunternehmen“ (Stand Oktober 2025) und schafft somit einen strukturierten Rahmen für eine nachvollziehbare Berichterstattung.

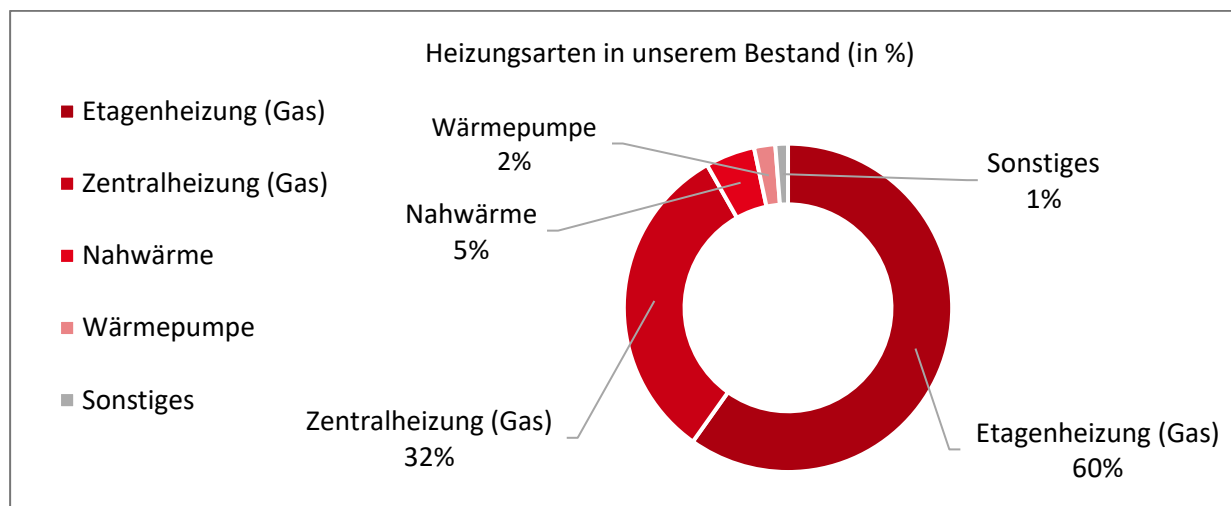
2. Umwelt (Environment)

2.1 Energieverbrauch und Emissionen

Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, ist eine Reduzierung des Energieverbrauchs und der Emissionen erforderlich. Ein wesentlicher Hebel zur Senkung der CO₂-Emissionen liegt dabei in der Wärmeversorgung von Gebäuden, da diese einen maßgeblichen Einfluss auf die Klimabilanz des Gebäudebestands haben.

Derzeit erfolgt die Energieversorgung der Genossenschaftsgebäude überwiegend mit Erdgas. Ergänzend dazu wird ein Quartier über ein Nahwärmenetz, dessen Wärmeerzeugung durch ein mit Biomethan und Erdgas versorgtes Block-Heizkraftwerk erfolgt, mit Energie versorgt und es sind bereits erste Wärmepumpen im Einsatz. Ziel ist es, den Anteil fossiler Energieträger schrittweise zu reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten auszubauen. Damit schafft die Genossenschaft die Grundlage, um die Emissionen langfristig zu senken und die Wärmewende innerhalb des Bestandes voranzutreiben.

Die folgende Abbildung zeigt den prozentualen Anteil der verschiedenen Heizungsarten im Gebäudebestand der Schwelmer & Soziale.



Die Endenergieverbräuche und die daraus resultierenden CO₂-Emissionen des Gebäudebestands wurden anhand der GdW-Arbeitshilfe 85/2025 CO₂e-Monitoring (Stand März 2025) rückwirkend ab dem Jahr 2022 ermittelt. Hierbei wurde das CO₂-Monitoring Tool (v. 1.01.3) des VdW Rheinland Westfalen e.V. zur Datenerfassung und -auswertung eingesetzt.

Die gesamten Endenergieverbräuche und CO₂-Emissionen des Wohnungsbestands für das Jahr 2025 betragen (nicht klimabereinigt):

Energieträger	Endenergieverbrauch in kWh	CO ₂ -Emissionen in kg
Erdgas (Zentralheizungen)	6.450.650	1.295.936
Erdgas (Dezentrale Heizungen)	7.886.739	1.584.446
Nahwärme	823.868	205.967
Strom	309.996	120.278
Strom (Warmwasser)	2.342.097	908.734
Erdgas (Warmwasser)	481.110	96.655
Gesamtergebnis	18.294.460	4.212.016

Die gesamten Endenergieverbräuche und CO₂-Emissionen nach Anteil der Wohnfläche des Wohnungsbestands für das Jahr 2025 betragen (nicht klimabereinigt):

Energieträger	Bezogene Wohnfläche in m ²	Endenergieverbrauch je m ² Wohnfläche	CO ₂ -Emissionen je m ² Wohnfläche
Erdgas (Zentralheizungen)	69.426	93	19
Erdgas (Dezentrale Heizungen)	108.740	73	15
Nahwärme	10.300	80	20
Strom	188.691	2	1
Strom (Warmwasser)	156.145	15	6
Erdgas (Warmwasser)	32.074	15	3
Durchschnitt		96	22

Die gesamten Treibhausgasemissionen für das Jahr 2025 aufgegliedert nach Scope 1 und 2 Emissionen betragen:

Energieträger	Treibhausgasemissionen in kg	Scope
Erdgas (Zentralheizungen)	1.658.462	Scope 1
Erdgas (Dezentrale Heizungen)	2.027.680	Scope 1
Erdgas (Warmwasser)	123.693	Scope 1
Zwischensumme Scope 1	3.809.835	
Nahwärme	247.160	Scope 2
Strom	137.948	Scope 2
Strom (Warmwasser)	1.042.233	Scope 2
Zwischensumme Scope 2	1.427.341	
Gesamtergebnis	5.237.176	

Scope-1-THG-Emissionen (in tCO₂eq): Direkte Treibhausgasemissionen aus eigenen (Heiz-) Anlagen unter Kontrolle des berichtenden Unternehmens.

Scope-2-THG-Emissionen (in tCO₂eq): Indirekte Treibhausgasemissionen aus eingekaufter leitungsgebundener Energie, z. B. Strom und Wärme.

Scope-3-THG-Emissionen (in tCO₂eq): Sonstige Emissionen aus vor- und nachgelagerten unternehmerischen Aktivitäten, z.B. Transport oder Geschäftsreisen.

Da die Daten für den Scope 3 in der Regel nicht vorliegen, beziehungsweise nicht bekannt sind, werden in der Wohnungswirtschaft üblicherweise nur Scope 1 und Scope 2 bilanziert.

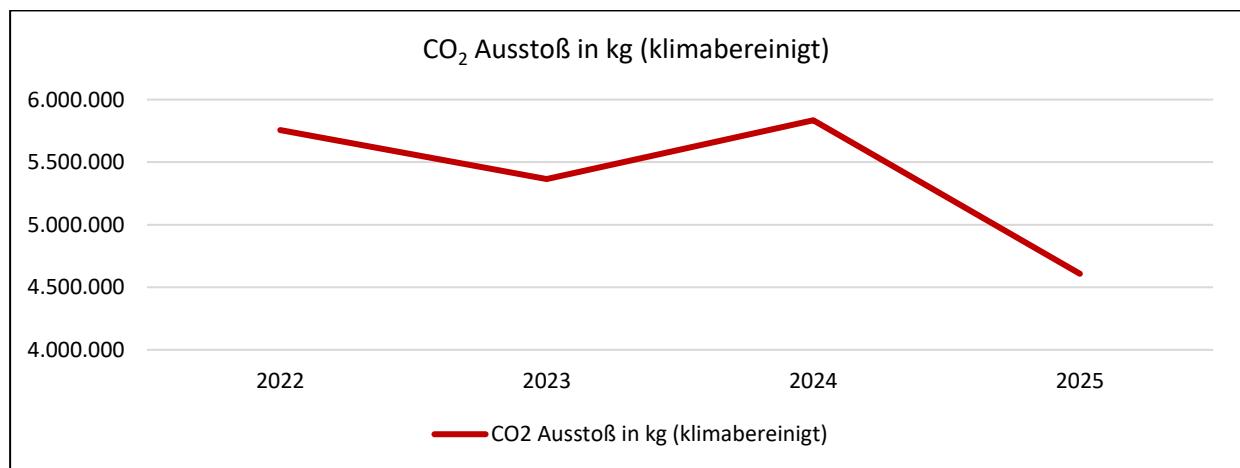
Umfang der Treibhausgasemissionen:

In der Bilanz enthalten	Ja	Nein	N.A.
Scope-1-THG-Emissionen			
Heizung durch Verbrennung von fossilen Energieträgern in selbst betriebenen Heizanlagen	X		
temporäre Anlagen (z. B. Fernwärmehavarie)			X
Gasetagenheizung Unternehmen	X		
Gasetagenheizung Mieter	X		
Warmwasserbereitung	X		
Scope-2-THG-Emissionen			
Lieferung von Fernwärme			X

Erzeugung und Lieferung von Wärme durch Dritte	X	
Eingekaufter Strom für Wärme (auch für Wärmepumpen) und Warmwasser	X	
Strom, der von Mietern für die Warmwasserbereitung eingesetzt wird	X	
Eingekaufter Allgemeinstrom	X	
Stromerzeugung aus eigenen PV-Anlagen mit Nullemission		X
Anlagen für Wohnungen des Wohnungsunternehmens in WEG, wenn das Wohnungsunternehmen mindestens 50 % aller Miteigentumsanteile der jeweiligen WEG besitzt.		X

Die Daten sind nicht klimabereinigt. Sie werden anhand von Verbrauchsdaten berechnet, für die Warmwasserbereitung wird auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen. Die Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft eG arbeitet kontinuierlich daran, den Umfang der CO₂-Bilanz zu erweitern und die Datenqualität zu verbessern, um die Emissionen so effektiv wie möglich zu reduzieren.

Die klimabereinigte Entwicklung der CO₂-Emissionen in den Geschäftsjahren 2022 – 2025 stellt sich wie folgt dar:



2.2 Maßnahmen:

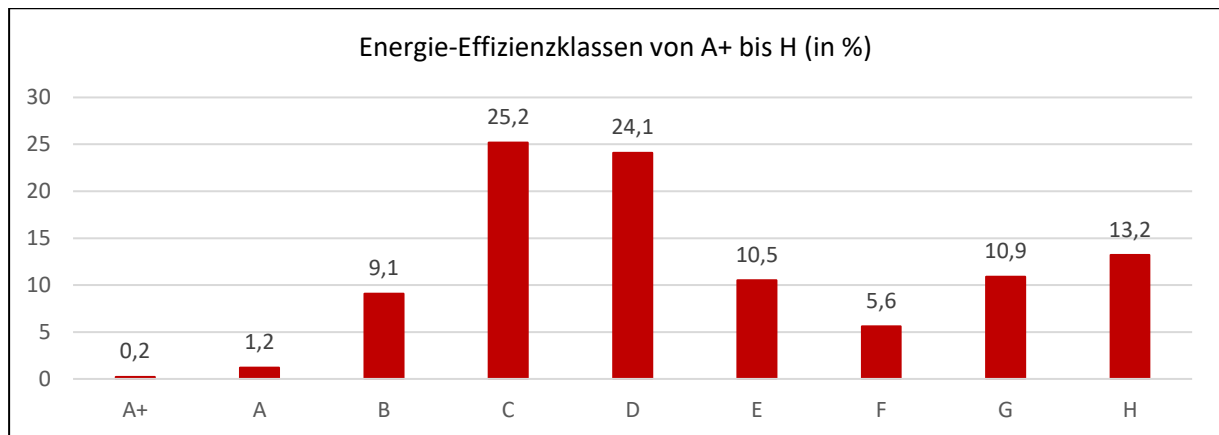
Um die Klimaziele zu erreichen, werden im Gebäudebestand der Schwelmer & Soziale verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Die Reduktion der CO₂-Emissionen orientiert sich dabei an einem wirtschaftlich tragfähigen, sozial ausgewogenen und praxisnahen Transformationspfad. Der Fokus liegt dabei nicht auf einer Vorgehensweise, die sich ausschließlich auf maximale Energieeinsparung ausrichtet, sondern auf einer schrittweisen Umstellung auf eine emissionsarme bzw. emissionsfreie Wärmeversorgung, einer zielgerichteten Modernisierung des Bestands und der Stärkung der Kreislaufwirtschaft.

Auf dieser Grundlage soll die Klimaneutralität erreicht werden, ohne dass die Wohnkosten für die Mitglieder unverhältnismäßig steigen. Die strategische Ausrichtung basiert auf fünf zentralen Leitpunkten, die eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gebäudebestands unterstützen.

Diese wesentlichen Handlungsfelder umfassen eine klimaneutrale Wärmeversorgung, den Einbau von Wärmepumpen als Schlüsseltechnologie, maßvolle Sanierungen statt Überoptimierung, eine Emissionsreduktionspolitik für Bau- und Sanierungsmaßnahmen sowie die zirkuläre Bauweise.

2.3 Clustering des Bestands nach Energieeffizienzklassen

Die folgende Abbildung zeigt die Aufschlüsselung der Wohngebäude nach Energie-Effizienzklassen A+ bis H in Prozent.



Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes ist in die Energieeffizienzklassen C und D eingestuft, was insgesamt etwa 50 Prozent entspricht. Diese Einstufung lässt sich durch die Baualtersstruktur erklären: Der Großteil (ca. 75%) des Gebäudebestandes der Schwelmer & Soziale Wohnungsgenossenschaft wurde vor 1970 errichtet. Somit entspricht der Gebäudebestand teilweise noch den für diese Zeit typischen energetischen Standards. In dieser Bauperiode wurden Gebäude häufig ohne die heute üblichen Anforderungen an Wärmedämmung, luftdichte Gebäudehüllen oder effiziente Heizsysteme geplant und errichtet. Durch bereits realisierte Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere die Erneuerung der Heizungsanlagen, Dämmarbeiten und den Austausch von Fenstern – konnten die energetischen Kennwerte vieler Gebäude bereits spürbar verbessert werden.

Gleichzeitig zeigt die Bestandsstruktur, dass weiterhin ein relevanter Handlungsbedarf besteht, um die Energieeffizienz im Bestand schrittweise zu erhöhen.

2.4 Technischer und kaufmännischer Klimapfad

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie wird ein technischer und ein kaufmännischer Klimapfad für den Gebäudebestand der Genossenschaft abgeleitet. Der technische Klimapfad fokussiert sich insbesondere auf die Emissionen aus dem Gebäudebetrieb. Dazu gehören die energetische Verbesserung der Gebäudehülle, die Modernisierung der Wärmeerzeugung, die Optimierung der Anlagentechnik und der Ausbau erneuerbarer Energien.

Aus kaufmännischer Sicht ist der Klimapfad ein Instrument zur finanziellen Steuerung. Er stellt sicher, dass Maßnahmen mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit, sozialer Verantwortung und dem langfristigen Erhalt des Wohnungsbestandes in Einklang gebracht werden.

Die Genossenschaft versucht unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Möglichkeiten einen größtmöglichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und die Emissionen kontinuierlich zu reduzieren. Dabei orientiert sie sich an den gesetzlichen Vorgaben und berücksichtigt die sich stetig weiterentwickelnden Anforderungen an den Gebäudesektor.

Gleichzeitig besteht ein Zielkonflikt: Einerseits erfordern die technischen Maßnahmen und Modernisierungen erhebliche Investitionen, andererseits muss die Genossenschaft sicherstellen, dass die entstehenden Kosten wirtschaftlich bewältigbar bleiben und die Mieten weiterhin für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar sind.

Die Bewältigung dieses Zielkonflikts stellt eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre dar. Zudem werden die Entwicklung der CO₂-Bepreisung aufmerksam beobachtet, da steigende CO₂-Kosten sowohl Investitionsentscheidungen als auch die Betriebskostenstruktur maßgeblich beeinflussen können.

2.5 Analyse klimabezogener Risiken für unseren Gebäudebestand

Im Rahmen der Risikoanalyse werden klimabezogene Risiken systematisch in physische und transitorische Risiken unterteilt. Mithilfe dieser Differenzierung werden mögliche Auswirkungen auf den Gebäudebestand sowie auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft bewertet.

Aufgrund der regionalen Lage der Gebäude stehen bei den physischen Risiken insbesondere Starkregenereignisse, Sturmereignisse sowie zunehmende Hitzebelastung und Dürren im Fokus. Akute Risiken können dabei in Form von Sturm- oder Hochwasserschäden auftreten. Chronische physische Risiken ergeben sich hingegen aus langfristigen klimatischen Veränderungen wie steigenden Durchschnittstemperaturen oder längeren Trockenperioden.

Transitorische Risiken entstehen im Zuge des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft. Sie betreffen insbesondere steigende CO₂-Kosten sowie einen erhöhten Investitionsbedarf für energetische Modernisierungen. Darüber hinaus können Reputationsrisiken entstehen, wenn festgelegte Klimaziele nicht erreicht werden. All diese Faktoren beeinflussen sowohl die Kostenstruktur als auch die strategische Ausrichtung.

Auf Basis der aktuellen Analyse kommen wir jedoch zu dem Ergebnis, dass die klimabezogenen Risiken für den Gebäudebestand als gering einzustufen sind. Die Bestände der Genossenschaft befinden sich überwiegend in Lagen ohne erhöhtes Hochwasserrisiko. Zudem verfügen wir über eine stabile wirtschaftliche Struktur, die es ermöglicht, angemessen auf Veränderungen zu reagieren. Die Entwicklungen werden fortlaufend beobachtet, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen ableiten zu können.

Risiken	Physische Risiken	Transitorische Risiken
Akute	Sturm Hochwasser durch Starkregen	Reputationsschaden und Vertrauensverlust, wenn die festgelegten Klimaziele nicht erreicht werden
Chronische	Hitzeperioden Dürren	Erhöhung CO ₂ -Preis

2.6 Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden

Die Energieeffizienz von Bestandsgebäuden lässt sich durch gezielte energetische Modernisierungen nachhaltig und langfristig steigern. Neben der Reduzierung des Energieverbrauchs tragen diese Maßnahmen zu einer spürbaren Verbesserung des Wohnkomforts bei und machen den Gebäudebestand zukunftsfähig.

Ein konkretes Beispiel hierfür ist das Sanierungsprojekt in der Winterberger Straße 9, das im Jahr 2025 fertiggestellt wurde. Im Rahmen dieser umfassenden Modernisierung wurden verschiedene Maßnahmen an der Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausstattung umgesetzt, um den Energieverbrauch dauerhaft zu senken.

Zu den durchgeführten Arbeiten zählten insbesondere die Anbringung einer Außendämmung, der Austausch der Fenster und der Einbau einer Wärmepumpe. Durch diese Maßnahmen konnte der

Energieverbrauch vor Ort deutlich reduziert werden. Während dieser zuvor bei rund 119 kWh/m²a lag, beträgt der berechnete Energiebedarf nach Abschluss der Sanierung nur noch etwa 46,2 kWh/m²a.

Neben der Umsetzung solcher umfassender Modernisierungsprojekte wird kontinuierlich die Umstellung auf effizientere Heizungssysteme geprüft. Unser Ziel ist es, im Zuge anstehender Austausche schrittweise auf klimafreundlichere und zukunftssichere Lösungen umzusteigen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Jahr 2025 realisierten energetischen Sanierungsmaßnahmen der Genossenschaft.

Maßnahmen	Fläche in m²
Heizungswechsel, Heizungsaustausch & Kesseltausch (Installation und Modernisierung von Heizungsanlagen zur Effizienzsteigerung)	4.356
Großmodernisierung/energetische Maßnahmen (Umfassende Modernisierungen mit energetischer und technischer Optimierung)	300
Gesamt	4.656

Die gesamte modernisierte Fläche betrug im Geschäftsjahr 2025 etwa 4.656 m², was einem prozentualen Anteil von 2,45 % an der Gesamtwohnfläche entspricht.

2.7 Weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie setzt die Genossenschaft neben der energetischen Sanierung des Gebäudebestands weitere Maßnahmen um, um schrittweise dem Ziel der Klimaneutralität näherzukommen. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der die Mobilität in unseren Quartieren, die ökologischen Aspekte der Außenanlagen sowie den Ausbau erneuerbarer Energien berücksichtigt.

Ein zentraler Baustein ist die Förderung der Elektromobilität. In den Quartieren wird diese Entwicklung durch den Bau öffentlich zugänglicher E-Ladesäulen unterstützt, um somit eine Infrastruktur zu schaffen, die den Umstieg auf klimafreundliche Mobilität erleichtert. Auch im eigenen Geschäftsbetrieb wird dieser Weg weiterverfolgt. Der Fuhrpark der Schwelmer & Soziale umfasst mittlerweile drei Elektroautos und ein E-Bike, die für dienstliche Fahrten genutzt werden.

Darüber hinaus werden die Grünflächen zunehmend nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet. So werden beispielsweise Insektenwiesen angelegt, um die Biodiversität zu stärken und bei der Neugestaltung von Außenanlagen wird auf unversiegelte Flächen geachtet. Auf diese Weise leistet die Genossenschaft einen Beitrag zum Arten- und Klimaschutz und verbessert zugleich die Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren.

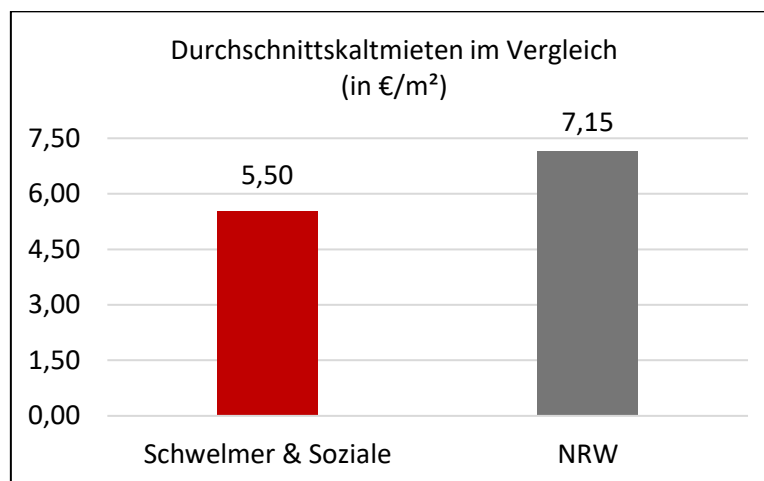
Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Ausbau erneuerbarer Energien. Für Photovoltaikprojekte werden geeignete Dachflächen zur Verfügung gestellt, unter anderem in der Luisenstraße, der Holthausstraße und der Oelkinghauser Straße. Im Jahr 2025 wurden hierbei insgesamt 71.701 kWh Strom erzeugt, wodurch rechnerisch etwa 20 Haushalte mit Solarstrom versorgt werden konnten. Ergänzend dazu betreibt die Schwelmer & Soziale auf den Dächern der Häuser Friedrich-Ebert-Straße 1–19 eine Solarthermieranlage zur Warmwasseraufbereitung, die die Heizungsanlagen unterstützt.

3. Soziales (Social)

3.1 Bezahlbarer Wohnraum

Die Förderung der Mitglieder durch eine verlässliche, sozial ausgewogene und langfristig bezahlbare Wohnraumversorgung steht im Zentrum des genossenschaftlichen Handelns. Der Wohnungsbestand der Genossenschaft in Schwelm und Umgebung ist darauf ausgerichtet, unterschiedlichen Lebenslagen gerecht zu werden und zugleich stabile Wohnkosten sicherzustellen. Die Mietpreisgestaltung orientiert sich dabei an den regionalen Mietspiegeln, wobei die Bestandsmieten der Genossenschaft überwiegend unter dem jeweiligen Vergleichsniveau liegen.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5,50 € pro m² Wohnfläche bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern Wohnraum in einem vergleichsweise günstigen Preissegment. Damit liegen die durchschnittlichen Bestandsmieten deutlich unter dem NRW-weiten Vergleichswert von 7,15 Euro pro m². Vor dem Hintergrund steigender Bau-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten bleibt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ein zentrales Ziel der Genossenschaft.



Neben der reinen Bezahlbarkeit kommt auch der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung eine zentrale Bedeutung zu. Ein wesentlicher Teil des Bestandes ist öffentlich gefördert und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Versorgung von Haushalten mit begrenztem Einkommen. Darüber hinaus verfügt die Schwelmer & Soziale über einen wachsenden Anteil an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen, um den Anforderungen unterschiedlicher Alters- und Haushaltsstrukturen gerecht zu werden.

Anzahl Wohneinheiten per 31.12.2025	2.913	100%
Davon öffentlich gefördert	586	20,1%
Davon barrierearm und -frei	270	9,3%

Vor dem Hintergrund eines derzeitigen durchschnittlichen Mitgliederalters von 56 Jahren, ist perspektivisch mit einer steigenden Nachfrage nach barrierearmen, barrierefreien sowie unterstützenden Wohnformen zu rechnen. Diese Entwicklung wird sowohl bei der strategischen Weiterentwicklung des Bestandes sowie bei der Planung zukünftiger Wohnangebote berücksichtigt.

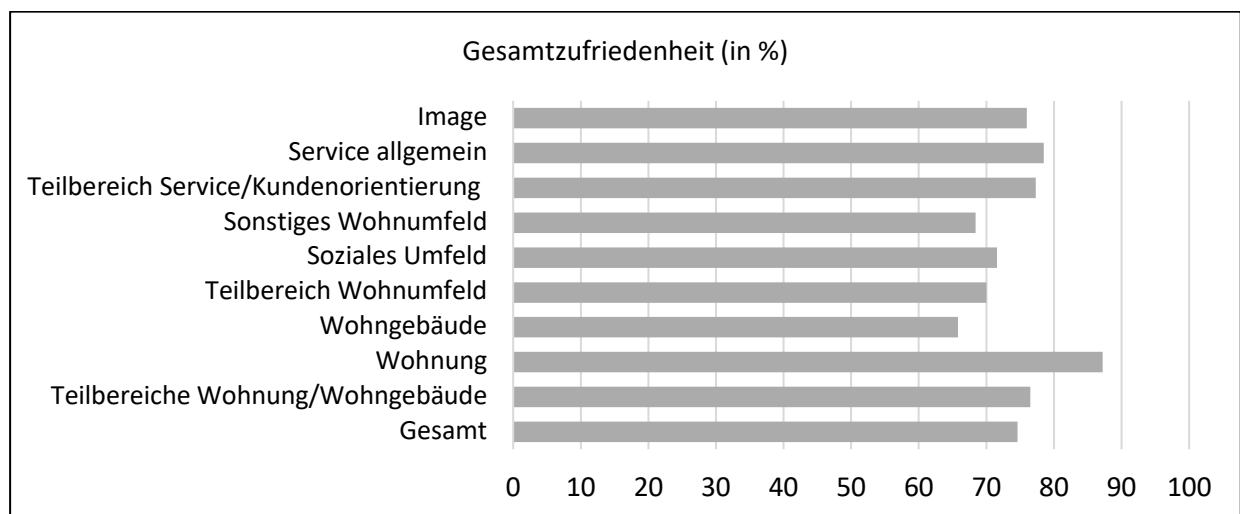
3.2 Mieterzufriedenheit

Im Sommer 2025 hat die Schwelmer & Soziale eine Mieterumfrage durch das externe und unabhängige Institut InWIS durchführen lassen. Insgesamt beteiligten sich 580 Haushalte, was einer Rücklaufquote von rund 21 % entspricht. Hierbei wurden die Teilnehmenden standardisiert zu ihrer einer

Einschätzung zu verschiedenen Themengebieten befragt. Im Ergebnis wurde ausgewertet, wie zufrieden die Befragten in den einzelnen Bereichen sind, wobei ab einem Wert von 70 Punkten eine Zufriedenheit angenommen wird. Mit einer Gesamtnote von 74,6 Punkten erzielt die Genossenschaft ein positives Ergebnis und bestätigt damit die Zufriedenheit der Mitglieder.

Besonders hervorzuheben sind die sehr hohen Werte im Bereich „Wohnung“ sowie die überdurchschnittlichen Ergebnisse in den Servicebereichen. Gleichzeitig zeigen die etwas niedrigeren Werte in den Bereichen „Wohnumfeld“ und „Wohngebäude“, dass hier aus Sicht der Mieterschaft weiterhin Entwicklungspotenziale bestehen.

Die Ergebnisse vermitteln insgesamt ein sehr positives Stimmungsbild und liefern zugleich wichtige Hinweise für die Priorisierung zukünftiger Maßnahmen. Sie bilden eine zentrale Grundlage, um Verbesserungen gezielt abzuleiten.



3.3 Partizipation

Als Wohnungsgenossenschaft wird Partizipation als wesentliches Element der nachhaltigen Ausrichtung betrachtet. Mitglieder sind nicht nur Mietende, sondern zugleich Miteigentümer mit Mitspracherechten.

Um den Dialog aktiv zu fördern und die unterschiedlichen Perspektiven der Mitglieder einzubinden, werden vielfältige Beteiligungsformate angeboten. Hierzu zählen insbesondere die jährlichen Vertreterversammlungen sowie ergänzende Vertreterunden. In diesen können Anliegen, Anregungen und Rückmeldungen offen eingebracht und gemeinsam diskutiert werden.

Darüber hinaus schafft die Genossenschaft Begegnungsräume durch Veranstaltungen wie die Seniorenweihnachtsfeier, Mieterfeste und mobile Quartierssprechstunden. All diese Formate stärken das vertrauensvolle Miteinander zwischen Mitgliedern, Gremien und der Verwaltung.

3.4 Belange der Mitarbeitenden:

Die Schwelmer & Soziale verfügt über ausreichend qualifizierte Mitarbeitende.

Zum Stichtag 31.12.2025 stellt sich die Zahl der Mitarbeitenden wie folgt dar:

Geschlecht	Anzahl
Männlich	21
Weiblich	19
Divers	0
Gesamtzahl	40

Anteil weiblicher Mitarbeitender

Quote in %	47,5
------------	------

Anteil Tarifzugehörigkeit

Anzahl	33
Quote in %	82,5

Die Schwelmer & Soziale ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., wodurch eine transparente und angemessene Vergütungsstruktur sichergestellt wird. Sie beachtet die tarifvertraglich bestehenden Vereinbarungen, welche für alle Mitarbeitenden mit Ausnahme des Vorstands, der Mitarbeitenden mit Prokura sowie der geringfügig beschäftigten Mitarbeitenden zur Anwendung kommen. Neben dem Tarifvertrag bietet die Schwelmer & Soziale ihren Mitarbeitenden unter bestimmten Voraussetzungen einen arbeitgeberfinanzierten Zuschuss zu ihrer betrieblichen Altersversorgung aus Entgeltumwandlung in Höhe von bis zu 100 % des vom Mitarbeitenden umgewandelten Betrages.

Die Förderung einer ausgewogenen Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist ein wichtiger Bestandteil der Personalstrategie. Vor diesem Hintergrund setzt die Genossenschaft auf flexible Arbeitszeitregelungen, Gleitzeit und individuelle Teilzeitmodelle. So wird sie den unterschiedlichen Lebenssituationen der Mitarbeitenden gerecht und schafft zugleich verlässliche Rahmenbedingungen für eine langfristige Zusammenarbeit.

Die Schwelmer & Soziale legt großen Wert auf einen offenen und transparenten Dialog mit den Mitarbeitenden. In regelmäßig stattfindenden Mitarbeitendengesprächen werden individuelle Arbeitssituationen, Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie die Zusammenarbeit im Team thematisiert. Damit wird eine transparente und offene Unternehmenskultur gefördert.

Die Qualifikation der Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Baustein der langfristigen Personalentwicklung. Durch gezielte Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen unterstützt die Schwelmer & Soziale die fachliche und persönliche Weiterentwicklung kontinuierlich. Hierzu zählen unter anderem die Qualifizierungen ausgewählter Mitarbeitender zum Immobilien Techniker, zum geprüften Bauleiter oder zum Bachelor of Arts (B.A.) Real Estate.

Insgesamt verfolgt die Genossenschaft das Ziel, ein sicheres, familienfreundliches und langfristig orientiertes Arbeitsumfeld zu schaffen, das die Motivation, Zufriedenheit und Bindung der Mitarbeitenden nachhaltig stärkt.

4. Unternehmensführung (Governance)

4.1 Ethik und Compliance

Verantwortungsvolle Unternehmensführung bildet eine wesentliche Grundlage unseres unternehmerischen Handelns. Als Wohnungsgenossenschaft tragen wir Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und Mietern, unseren Mitarbeitenden, Geschäftspartnern sowie der Gesellschaft. Rechtmäßiges, integriertes und transparentes Handeln ist daher für uns ein selbstverständlicher Bestandteil unserer täglichen Arbeit.

Zur Sicherstellung ordnungsgemäßer und nachvollziehbarer Geschäftsprozesse setzen wir bereits heute auf organisatorische Kontrollmechanismen. Wesentliche Aufgaben und Verantwortlichkeiten sind nach dem Grundsatz der Funktionstrennung voneinander abgegrenzt. Bei relevanten Geschäfts- und Entscheidungsprozessen kommt zudem das Vier-Augen-Prinzip zur Anwendung. Dadurch werden Entscheidungen und Vorgänge zusätzlich abgesichert, Fehler- und Missbrauchsrisiken reduziert und eine transparente Unternehmensführung unterstützt.

Die bestehenden Strukturen sollen künftig durch verbindliche interne Compliance-Regelungen ergänzt und weiterentwickelt werden. Ziel ist es, wesentliche Grundsätze für integriertes und verantwortungsbewusstes Verhalten einheitlich zu definieren und den Mitarbeitenden einen klaren Orientierungsrahmen für den Arbeitsalltag zu geben. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten, Geschenken und Einladungen, zur Vermeidung von Korruption und Diskriminierung sowie zum verantwortungsvollen Umgang mit vertraulichen Informationen.

Compliance verstehen wir dabei nicht allein als Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, sondern als Bestandteil einer nachhaltigen und auf langfristiges Vertrauen ausgerichteten Unternehmensführung. Klare Verantwortlichkeiten, wirksame Kontrollmechanismen und verbindliche Verhaltensgrundsätze sollen dazu beitragen, Risiken zu begrenzen und das Vertrauen unserer Mitglieder, Mitarbeitenden und Geschäftspartner in die Genossenschaft dauerhaft zu stärken.

4.2 Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist für uns ein wesentlicher Bestandteil einer langfristig ausgerichteten Unternehmensentwicklung. Bereits heute berücksichtigen wir ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte bei unseren unternehmerischen Entscheidungen. Die im Nachhaltigkeitsbericht dargestellten Handlungsfelder und Zielsetzungen bilden dabei den Rahmen für unser Nachhaltigkeitsverständnis und zeigen auf, welche Themen für die Genossenschaft und ihre Anspruchsgruppen von besonderer Bedeutung sind.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie befindet sich zugleich in einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess. Aufbauend auf den bereits formulierten Grundsätzen sollen die strategischen Ziele in den kommenden Jahren weiter konkretisiert, priorisiert und – soweit sinnvoll – mit messbaren Zielgrößen und Maßnahmen hinterlegt werden. Einen besonderen Stellenwert haben dabei die langfristige Entwicklung und Dekarbonisierung unseres Wohnungsbestandes, ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen, die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und Mietern sowie eine verlässliche und verantwortungsbewusste Unternehmensführung.

Dabei verstehen wir Nachhaltigkeit nicht als isolierte Aufgabe, sondern als Querschnittsthema, das zunehmend in die bestehenden Entscheidungs- und Steuerungsprozesse der Genossenschaft integriert werden soll. Der Nachhaltigkeitsbericht bildet hierfür eine wichtige Grundlage: Er schafft Transparenz über den aktuellen Stand, macht bereits bestehende Aktivitäten sichtbar und dient zugleich als Ausgangspunkt für die schrittweise Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

4.3 Risikomanagement

Ein vorausschauendes Risikomanagement ist wesentlicher Bestandteil einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung. Neben klassischen wirtschaftlichen und finanziellen Risiken gewinnen dabei ökologische, soziale und unternehmensbezogene Risiken (ESG-Risiken) zunehmend an Bedeutung. Ziel ist es, solche Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, ihre möglichen Auswirkungen auf die Genossenschaft und ihren Wohnungsbestand zu bewerten und bei unternehmerischen Entscheidungen angemessen zu berücksichtigen.

Im Bereich Umwelt (Environmental) stehen insbesondere die Folgen des Klimawandels, steigende Anforderungen an die Energieeffizienz und Dekarbonisierung des Gebäudebestandes, die zukünftige Energieversorgung sowie hieraus entstehende Investitions- und Kostenrisiken im Fokus. Daneben können zunehmende Extremwetterereignisse und sich verändernde regulatorische Rahmenbedingungen Auswirkungen auf den Wohnungsbestand und dessen langfristige Wirtschaftlichkeit haben.

Soziale Risiken (Social) ergeben sich insbesondere aus dem demografischen Wandel, Veränderungen der Wohnbedürfnisse und der Bezahlbarkeit des Wohnens sowie aus den Anforderungen an ein sicheres und attraktives Arbeitsumfeld. Im Bereich der Unternehmensführung (Governance) stehen insbesondere die Einhaltung rechtlicher und regulatorischer Anforderungen, transparente Entscheidungsprozesse, klare Verantwortlichkeiten sowie die Vermeidung von Fehlentscheidungen und Interessenkonflikten im Vordergrund.

ESG-Risiken sollen künftig noch systematischer in die bestehenden Prozesse des Risikomanagements und der Unternehmensplanung einbezogen werden. Bereits bestehende organisatorische Kontrollmechanismen wie Funktionstrennung und Vier-Augen-Prinzip unterstützen dabei eine verlässliche Unternehmensführung. Durch die schrittweise Verknüpfung von Nachhaltigkeitsstrategie, Risikomanagement und Unternehmensplanung soll die langfristige wirtschaftliche Stabilität und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft gesichert werden.

5. Ausblick

In den kommenden Jahren will die Schwelmer & Soziale die Nachhaltigkeitsaktivitäten weiter ausbauen und in die Weiterentwicklung der Genossenschaft integrieren. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die energetische Sanierung und Modernisierung des Bestands, die Stärkung der Mitgliederpartizipation sowie die Förderung von Diversität in unserem Unternehmen gelegt. Als größter Wohnraumanbieter in Schwelm ist die Schwelmer & Soziale Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung und strebt eine kontinuierliche Verbesserung der Umwelt- und Sozialbilanz an.

6. Kontakt

In unserem Unternehmen ist folgende Person für die Nachhaltigkeitsberichterstattung verantwortlich.

Kontaktperson Nachhaltigkeit

Frau Greta Kloss

E-Mail: g.kloss@schwelmer-wohnen.de

Telefon: 02336 9193 - 59

Schwelm, 15.09.2026



Schwelmer & Soziale
Wohnungsgenossenschaft eG
Obermauerstraße 7 – 9
58332 Schwelm

Telefon: 02336 9193-0
Telefax: 02336 9193-93
E-Mail: info@schwelmer-wohnen.de
Homepage: www.schwelmer-wohnen.de

