

Wohnbauten Schwedt

Heizenergie- und
Klimareport
2025



1994 - 2024



WOHNBAUTEN SCHWEDT

Inhaltsverzeichnis

Titel	Seite
Vorwort	1
Vorwort aus der Fortschreibung der Geschäftsführung 2017 zur Senkung des Wärmebedarfes und der CO ₂ -Emissionen im Gebäudebestand der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder	2 – 4
Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
Sanierung, Modernisierung und Neubau	6 – 8
Ergebnisse baulicher Maßnahmen	9 – 12
Entwicklung des normierten Wärmebedarfs für Heizung- und Warmwasser-Bereitung	13 – 14
Energieverbrauchsentwicklung und CO ₂ -Einsparung für Heizung und Warmwasser	15 – 16
Äquivalente CO ₂ -Einsparung	17 – 18
Entwicklung der Preise für Fernwärme im Überblick	19
Kosten für den Wärmebezug inkl. Nebenkosten	20 – 21
Fernwärme-Verbrauch zur Erzeugung von 1 m ³ Warmwasser	22
Einsatz erneuerbarer Energien	23 – 29
Natur- und Umweltschutz	30 – 33
Klimapfad bis 2045	34

Heizenergie - und Klimareport 1994 - 2024

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

Klima- und Artenschutz sind in den vergangenen Jahren immer stärker in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt.

Die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder trägt als kommunales Wohnungsunternehmen der Nationalparkstadt Schwedt/Oder nicht nur die Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum, sondern auch für Stadtökologie und Klimaschutz. Unser Wohnungsbestand von 8.900 Wohnungen wurde bereits zu 98% modernisiert. Diese Maßnahmen führten dazu, dass unsere Wohngebäude eine gute Energiebilanz aufweisen und die Kosten für Heizung und Warmwasser positiv beeinflusst wurden.

Bei zukünftigen und laufenden Baumaßnahmen entscheiden wir im Sinne der Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit, welche Investitionen wir tätigen. Mit der Aufzeichnung der Daten im vorliegenden Heizenergie- und Klimareport wurde bereits im Jahr 1994 begonnen. Auf Grund dieser Datenlage können wir nachweisen, welche Einsparungen wir erreicht haben und ziehen Schlüsse für zukünftige Investitionen in den Bestand.

Bei unserem jüngsten Neubauprojekt, den GRÜNEN Terrassen, wurde eine Dachbegrünung umgesetzt. Gründächer sind wichtig für ein gesundes Stadtklima. In Zusammenarbeit mit dem NABU Schwedt wurden zahlreiche wertvolle stadtoökologische Projekte umgesetzt, die sich nachhaltig positiv auswirken. Die Besiedlung der Wildbienenwiesen mit seltenen Arten fanden auch in der Fachwelt hohe Anerkennung. Es lohnt sich also neue Wege zu gehen.

Im vorliegenden Heizenergie- und Klimareport wurden die Daten bis zum 30.09.2024 ausgewertet. Auf den folgenden Seiten finden Sie nicht nur statistische Daten, sondern auch interessante Aspekte unserer Unternehmenstätigkeit.

Schwedt/Oder im März 2025


Maren Schmidt


Susanne Schmidt

Vorwort zum Heizenergie- und Klimareport 1994 - 2016 aus der Fortschreibung unserer Geschäftsführung 2017

Erstmals im Jahr 2007 führte unser Unternehmen eine umfassende Untersuchung zu den Ergebnissen seiner Arbeit in Bezug auf Energieeffizienz und CO₂-Einsparungen durch. Die Untersuchungen wurden in den Jahren 2009 und 2014 fortgeschrieben und dienten somit ständig als Wertmesser der Arbeit.

Nun, im Jahr 2017, nach dem erfolgreichen Abschluss der Vollmodernisierungen unserer Häuser, der Weiterführung von städtebaulich bedingten Abrissmaßnahmen und der Aufnahme der Neubautätigkeit ist es an der Zeit, erneut Bilanz zu ziehen und die Datenlage auf den aktuellen Stand zu bringen.

Die vorliegende Betrachtung reduziert sich daher gegenüber vorherigen Untersuchungen auf den tatsächlichen Wohnbestand am 01. Oktober 2016 und rechnet genau diese Gebäude bis weit in die Vergangenheit, nämlich das Jahr 1994, zurück. Diese Betrachtungsweise begründet sich, weil die dynamischen Zeiten der 2000'er Jahre kaum für eine stabile Ausgangssituation herhalten würden und die erreichten Ergebnisse nicht aussagekräftig wären. Insoweit bildet die Beschreibung des Unternehmens aus dem Klimabericht 2007 die Grundlage der vorliegenden Arbeit, aktualisiert um die Daten und Erkenntnisse der letzten 10 Jahre.

Die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt. Sie ist der Nachfolgebetrieb der ehemaligen Gebäudewirtschaft.

Am 01.10.1993 rechtswirksam als GmbH gegründet, wurden durch die Stadt Schwedt deren Grundstücke und Gebäude in das Unternehmen eingebracht.

Zum damaligen Zeitpunkt bewirtschaftete die GmbH 11.911 Wohnungen und im überwiegend unsanierten, teilweise stark instandsetzungsbedürftigen Zustand. Die Gebäudestruktur war monostrukturiert und durch den industriellen Wohnungsbau der sechziger bis achtziger Jahre bestimmt.

Als Bautypen überwogen Platten- und Blockbauweise P2, IW 58-L4, QX, Q6, QS, um nur die wichtigsten zu nennen.

Sowohl Bautechnik als auch Haustechnik wiesen 1993 erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Erinnerung sei an:

- nicht ausreichend gedämmte Fassaden, Fenster, obere Geschoss- und Kellerdecken,
- Ablösung der Ofenheizung durch Warmwasserheizungsanlagen für 283 WE,
- teilweise fehlende, oftmals nicht funktionierende Heizkörperabsperrentile,
- fehlende gebäude- und/oder raumtemperaturabhängige Regelung,
- Heizungsregelung über die U-Stationen,
- überdimensionierte Warmwasserbereitung,
- fehlende oder reparaturbedürftige Isolierungen,
- Verzicht auf Messeinrichtungen und verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten.

Mit der bereits ab 1991 anzuwendenden Betriebskostenumlageverordnung wurden sowohl der Mieter- als auch der Vermieterseite vollkommen neue Forderungen auferlegt.

Diese wiederum verdeutlichten beiden Seiten sehr schnell, dass dringender Handlungsbedarf bestand, um ausufernde Betriebs- und dabei insbesondere Wärmekosten zu vermeiden.

Die gesetzlichen Auflagen zur Umsetzung der Heizungsanlagenverordnung sowie der Heizkostenverordnung (verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung) bis jeweils Dezember 1995 taten ein Übriges, den Handlungsdruck zu erhöhen.

Begleitet wurde dies von stetig steigenden Anforderungen an den Wärmeschutz von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen durch Novellierung der Wärmeschutzverordnung 1995, die schließlich 2002 durch die Energieeinsparverordnung abgelöst wurde. Diese wurde wiederum in 2007 erneut novelliert. Jede dieser Änderungen war mit jeweils höheren Anforderungen an den Wärmeschutz und an die Regelungstechnik verbunden.

Die beschriebenen Steigerungen der Energieeffizienz führten in den Folgejahren zu erneuten Novellierungen, so im Jahre 2009, 2014 und 2016. Die politischen Bestrebungen, diesen Weg fortzusetzen und weitere höhere Anforderungen durchzusetzen, sind unverkennbar.

„Ziel der Bundesregierung ist es, einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Dabei soll der Verbrauch an Primärenergie um 80 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 gesenkt werden.“

So der damalige Bundeswirtschaftsminister, S. Gabriel, in einem Artikel für das „Jahrbuch 2015 - Energieeffizienz in Gebäuden“.

Energieeinsparverordnung, Heizkostenverordnung und Energieeinspargesetz als grundlegende Anforderungen an die Energieeffizienz und Umweltschutz sollen in einem einheitlichen Gesetz zusammengefasst und die Anforderungen wie nicht anders zu erwarten, wiederum erhöht werden. Schließlich deuten die politischen Ziele des Pariser Klimaabkommens und politischer Umsetzungsvorstellungen deutlich auf eine weitere Verschärfung hin.

Die Energieeinsparverordnung soll entwickelt werden, um gemäß EU-Gebäuderichtlinie für Neubauten den Niedrigstenergiegebäudestandard einzuführen – für private Gebäude ab 2021 und für öffentliche Gebäude ab 2019.

Den Fragen der Wirtschaftlichkeit stehen diese Vorstellungen jedoch nach qualitativer Einschätzung und den praktischen Erfahrungen durchaus entgegen.

Die Wohnbauten GmbH Schwedt hat von 1999 bis 2011 die Vollmodernisierung ihres Wohnbestandes abgeschlossen und in diesem Zuge die jeweils gültigen Wärmeschutzanforderungen mindestens eingehalten, wenn nicht übertroffen. Enorme finanzielle Mittel flossen in diesen Bestand. Die im Folgenden nachgewiesenen energetischen Effekte sind bemerkenswert. In der Balance zwischen Kosten und Miethöhen wurde ein für Mieter und Vermieterseite akzeptables Niveau erreicht. Für die Mieter sind daher zusätzliche Belastungen kaum vorstellbar, zumal energetische (betriebskostenwirksame) Effekte durch einen immens höheren technischen und damit kostenwirksamen Aufwand erkauft werden müssten. Ein Ausgleich im Sinne, dass modernisierungsbedingte Mieterhöhungen durch Betriebskostensparnisse aufgewogen werden, ist unrealistisch.

Gegenwärtig jedoch gelten noch die Aussagen des Jahres 2007:

Die gesetzgeberischen Forderungen stimmen mit den Interessen der Mieter durchaus überein. Neben der Senkung von Heizkosten oder (wie wir später sehen werden) Abschwächung von Heizkostensteigerungen sind es natürlich die seit geraumer Zeit stark öffentlich diskutierten Fragen des Klimaschutzes, die zu einer Übereinstimmung der Interessenlage von Vermieter und Mieter führen.

Der vorgelegte Klimabericht weist nach, dass nachhaltige und bemerkenswerte Reduzierungen der Energieverbräuche und damit verbunden des CO₂-Ausstoßes und der Wärmekosten erreicht wurden. Die beiden Säulen, auf denen dieser Erfolg ruht, sind das verbesserte Energiebewusstsein unserer Mieter und die erhöhte Energieeffizienz der Gebäude und der Haustechnik. Diese Verbesserungen wiederum waren das Ergebnis großer gemeinsamer Anstrengungen der Mieter- und Vermieterseite. Staub, Schmutz, Lärm und Dreck waren die kaum vermeidbaren Begleiterscheinungen der Modernisierungsmaßnahmen. Alle Beteiligten konnten sich zugutehalten, diesen hohen Belastungen standgehalten zu haben. Neben der Verbesserung der Wohnsituation und der Senkung von Heizkosten (bzw. Milderung des Kostenanstieges) können wir quasi im Nebeneffekt auch auf eine nachhaltige Senkung des CO₂-Ausstoßes verweisen. Ein gemeinsamer Beitrag der Mieterschaft und unseres Unternehmens zum Klimaschutz.

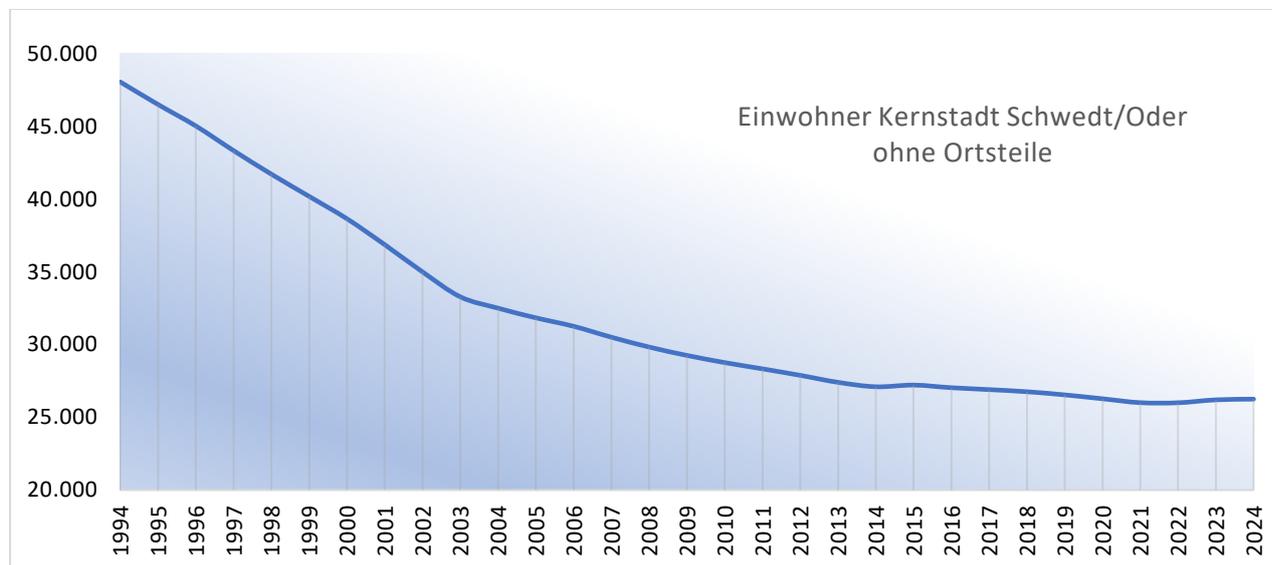
Schwedt/Oder, Februar 2017


Wilke


Lienert

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Schwedt/Oder



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder

(jeweils zum 30.09. des Jahres)

Jahr	Wohnungen	Jahr	Wohnungen	Jahr	Wohnungen
1994	11.912	2005	9.842	2016	8.824
1995	11.959	2006	9.560	2017	8.790
1996	11.882	2007	9.560	2018	8.821
1997	11.926	2008	9.552	2019	8.824
1998	11.927	2009	9.412	2020	8.816
1999	11.631	2010	9.341	2021	8.766
2000	11.528	2011	9.358	2022	8.830
2001	11.288	2012	9.205	2023	8.825
2002	11.059	2013	9.175	2024	8.900
2003	10.729	2014	8.892		
2004	10.452	2015	8.804		

Die Verringerung des Wohnungsbestandes ist auf den Rückbau von Gebäuden im Zuge des Stadtumbaus, auf Veräußerungen von Wohnungen im Zuge der Altschuldenhilfe-regelungen sowie auf Wohnraumzusammenlegungen, -stilllegungen und Umwidmungen zurückzuführen.

Durch den Erwerb sowie den Um- und Neubau von attraktiven Wohngebäuden konnte in den letzten Jahren ein Zuwachs an Wohnungen geschaffen werden. Auch zukünftige Neubauten werden in den nächsten Jahren den Bedarf an modernen Wohnraum in Schwedt/Oder decken.

Sanierung, Modernisierung, Neubau

„Der Erhalt einer lebenswerten Grundlage für zukünftige Generationen gehört zum Kerngedanken einer nachhaltigen Entwicklung. Verantwortlich handelnde Unternehmen sollten daher ganz besonders auf den Schutz der Umwelt und des Klimas sowie den Erhalt natürlicher Ressourcen achten, damit heutige Entwicklungen keine irreparablen Schäden an genau dieser Grundlage bewirken“

Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung
des Deutschen Nachhaltigkeitskodex -
Orientierungshilfe für Wohnungsunternehmen
des GdW, Seite 39

Der Wohnungsbestand 1993/1994 war durch einen sehr hohen allgemeinen und energetischen Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf gekennzeichnet. Schwerpunkte der ab 1993 durchgeführten Investitionen bildeten daher neben der Behebung von Mängeln gleichzeitig die erhebliche Aufwertung der energetischen Qualität der Gebäude. Die Verbindung einer Fassadensanierung mit dem Aufbringen eines Vollwärmeschutzes verdeutlicht diese Strategie. Ergänzt um weitere bautechnische Maßnahmen wie Wärmedämmung von Kellerdecken und obersten Geschossdecken, dem Einbau neuer Fenster mit verbesserten Wärmedämmeigenschaften und weiteren Leistungen konnte der normierte Wärmebedarf der Gebäude drastisch reduziert werden. Investitionen in die Haustechnik wie z.B. die Ablösung von 1-Rohr- durch 2-Rohrheizungsanlagen, die Isolierung der Versorgungsleitungen, der Einbau von Thermostaten, die verbesserte außentemperaturabhängige Regelung der Hausstationen, die Optimierung der Heizungskennlinien, die Ablösung zentraler Boilerstationen und viele andere Maßnahmen leisteten weitere Beiträge zur Nutzung der Einsparpotenziale.

Diese erste Phase der Sanierungen in den Jahren 1993 bis 1999 war im Grunde durch die Hüllensanierung mit der Erneuerung und Modernisierung der Haustechnik - Umsetzung der Heizungsanlagenverordnung – verbunden.

Ende des alten Jahrtausends, beginnend mit der Hochhaussanierung Rosa-Luxemburg-Straße 1-5, begannen die ergänzenden und tiefgreifenden Vollmodernisierungen. Nun bestand die Aufgabe in der Erneuerung der kompletten Sanitärstränge, verbunden mit der Baderneuerung und der Teilerneuerung der Elektroanlagen bis in den Bad-/Küchenbereich. In der sogenannten Badsanierungswoche wurden im Zeitraum 1999 bis 2014 alle Wohnungen in stabilen Wohnlagen diesen intensiven Arbeiten im direkten Wohnbereich unterzogen. Die positive Wirkung auf die Senkung der Wärmeverluste der Warmwasserbereitung durch die durchgehende Isolierung der Rohrleitungen von der Warmwasserbereitung bis zur Zapfstelle kann mit dem Diagramm „Fernwärme-Verbrauch zur Erzeugung von 1 m³ Warmwasser“ gut nachgewiesen werden.

In 1.031 Wohnungen waren die Sanierungen mit intensiven Grundrissänderungen sowie Küchen- und Wohnzimmererweiterungen verbunden. Im Bereich dieser Anbauten wurden die jeweils aktuellen Anforderungen des Wärmeschutzes und der Energieeinsparverordnung eingehalten.

Dies traf analog auf die seit 2010 in immer stärkerem Maße realisierten Neubauvorhaben von dato 462 Neubauwohnungen zu.

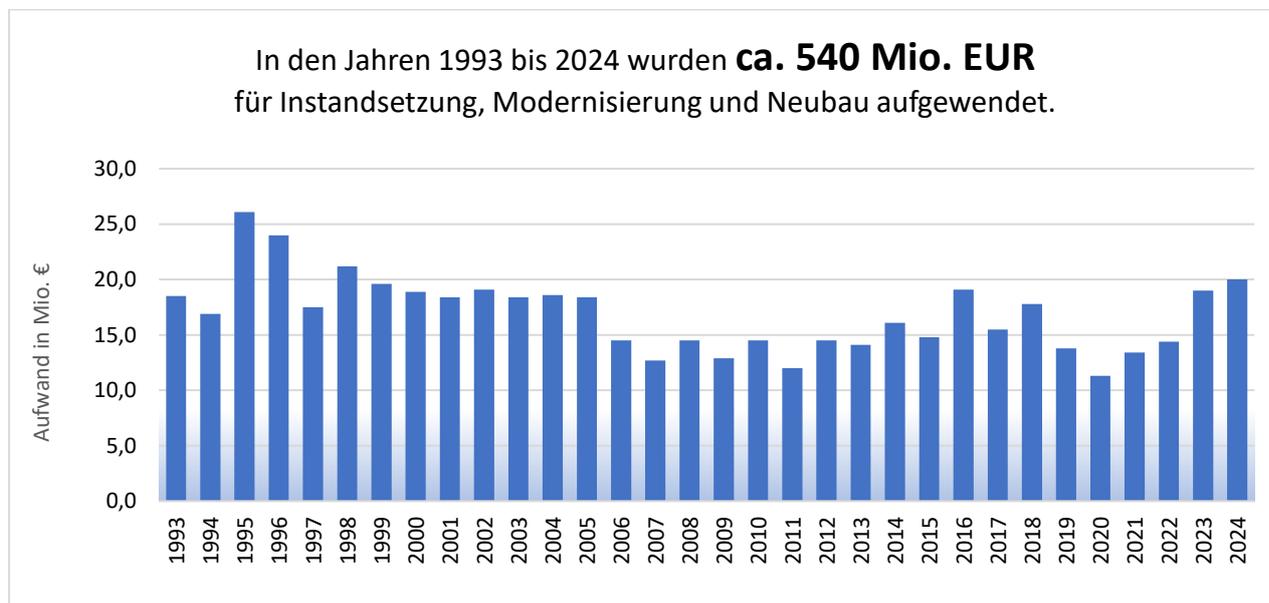
Hier soll insbesondere das Stadtumbau-projekt Regenbogensiedlung benannt werden. Im Mai 2013 wurde mit dem Leerzug von insgesamt 420 Wohnungen begonnen. Der Rückbau der ersten Häuser wurde 2014 durchgeführt, so dass 2015 mit den Bauarbeiten zu neuen modernen Wohnungen begonnen werden konnte. Ende 2018 wurde das Stadtumbauprojekt mit Übergabe der Wohnungen des Umbauhauses im J.-Marchlewski-Ring 2-14 abgeschlossen.

Alle 194 Wohnungen im Quartier werden mit umweltfreundlicher Fernwärme der Stadtwerke Schwedt GmbH versorgt und entsprechen den Standards des Umwelt- und Klimaschutzes.

Bestandserhalt und nachhaltige Quartiers-entwicklung gehören zu den strategischen Zielen der Geschäftsführung.



Aufwand für Instandsetzung, Modernisierung und Neubau inkl. Energieeinsparmaßnahmen



Die hohen Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten verdeutlichen den enormen Sanierungsbedarf Anfang der 90er Jahre. Der Aufwand für energetische Maßnahmen betrug ca. 50-60 % der Gesamtinvestitionen.

Die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder (Stand 30.09.2024)

Wohnungsbestand

8.900 WE

davon...

Neubau (seit 2010)

462 WE

Vollmodernisierung

7.046 WE

Teilmodernisierung

1.224 WE

Instandsetzung

168 WE

Leerstand (= 1,87 %)

166 WE

Rückbau

3.308 WE

Balkonanbau

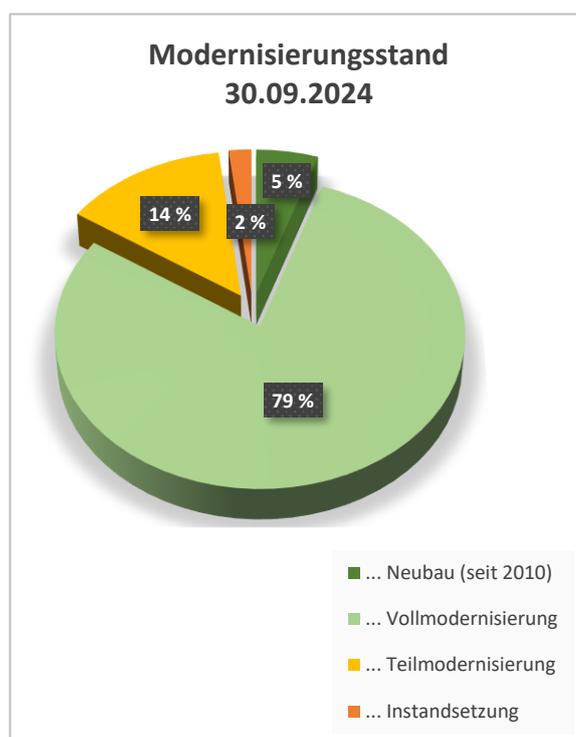
1.093 WE

Aufzugsnachrüstung

1.121 WE

Grundrissänderung

1.031 WE



Ergebnisse baulicher Maßnahmen



Dr.-W.-Külz-Viertel:

normierter Wärmebedarf von 134,8 W/m² auf 48,1 W/m² gesenkt



Wohnanlage Am Kanal:

normierter Wärmebedarf von 95,7 W/m² auf 45,1 W/m² gesenkt



Hausanschlussstation im modernisierten Würfelhaus



Fischerstraße 10:

normierter Wärmebedarf von 77,8 W/m² auf 56,3 W/m² gesenkt



Am Sportplatz 6:

thermische Solarenergienutzung



Haus Polderblick (2010):

Thermische Solaranlage 21 m² Röhrenkollektoren zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Hausanschlussstation mit den durch die Solaranlage beheizten Vorwärmern für die Warmwasserbereitung - normierter Wärmebedarf 42,8 W/m².



Servicewohnen B.-Brecht-Platz 1 (2011):

Unterstützung der Warmwasserbereitung durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Hausanschlussstation mit Wärmepumpe und Außenluftanschluss - normierter Wärmebedarf 54,9 W/m²



Wohnanlage „GRÜN Wohnen“ - Gatower Straße 1 - 11 (2016):

Nachhaltiges ökologisches Energiekonzept durch Nutzung thermischer Solarenergie, Erdwärme und Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplung. z.B. Gatower Straße 1 - Erdwärmepumpe mit solarthermischer Unterstützung - Energieeffizienzklasse A+



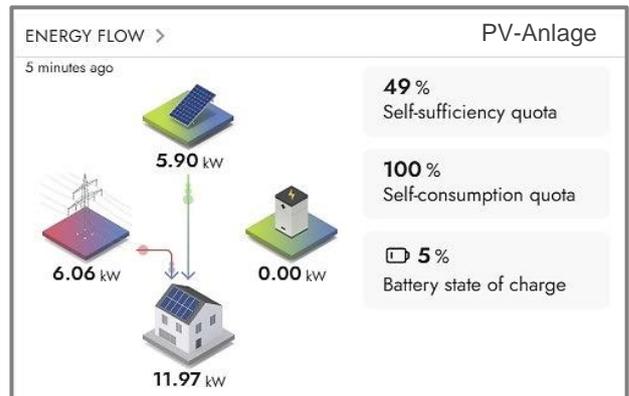
Flinkenberg 4 (Neubau 2021):

Gasbeheiztes Vierfamilienhaus mit thermischer Solarunterstützung der Heizung und Warmwasserbereitung – Energieeffizienzklasse A



Flemsdorfer Dorfstraße 10 – 12 (2023):

Im Rahmen der energetischen Sanierung wurde u.a. die mit Gas betriebene Heizanlage mit einer 46 m² großen Photovoltaikanlage auf dem Dach gekoppelt, wodurch etwa 30% des Gaseinsatzes reduziert werden kann. Dies führt zu einer Optimierung der Heizkosten – Normierter Heizungsanschluss 71,4 W/m²



Betriebsitz - Am Holzhafen 2 (2023):

Auf einem Gebäude des Betriebsitzes wurde im Jahr 2023 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 41 kWp und einer Speicherkapazität von ca. 16 kWh in Betrieb genommen. Die Fläche von 108 Platten (216 m²) versorgt den Betriebsitz und die E-Ladesäulen der Betriebs-Elektro-Fahrzeuge.



Berliner Straße 50 a-c (2024) – „Blumenvillen Rose, Jasmin und Iris“:

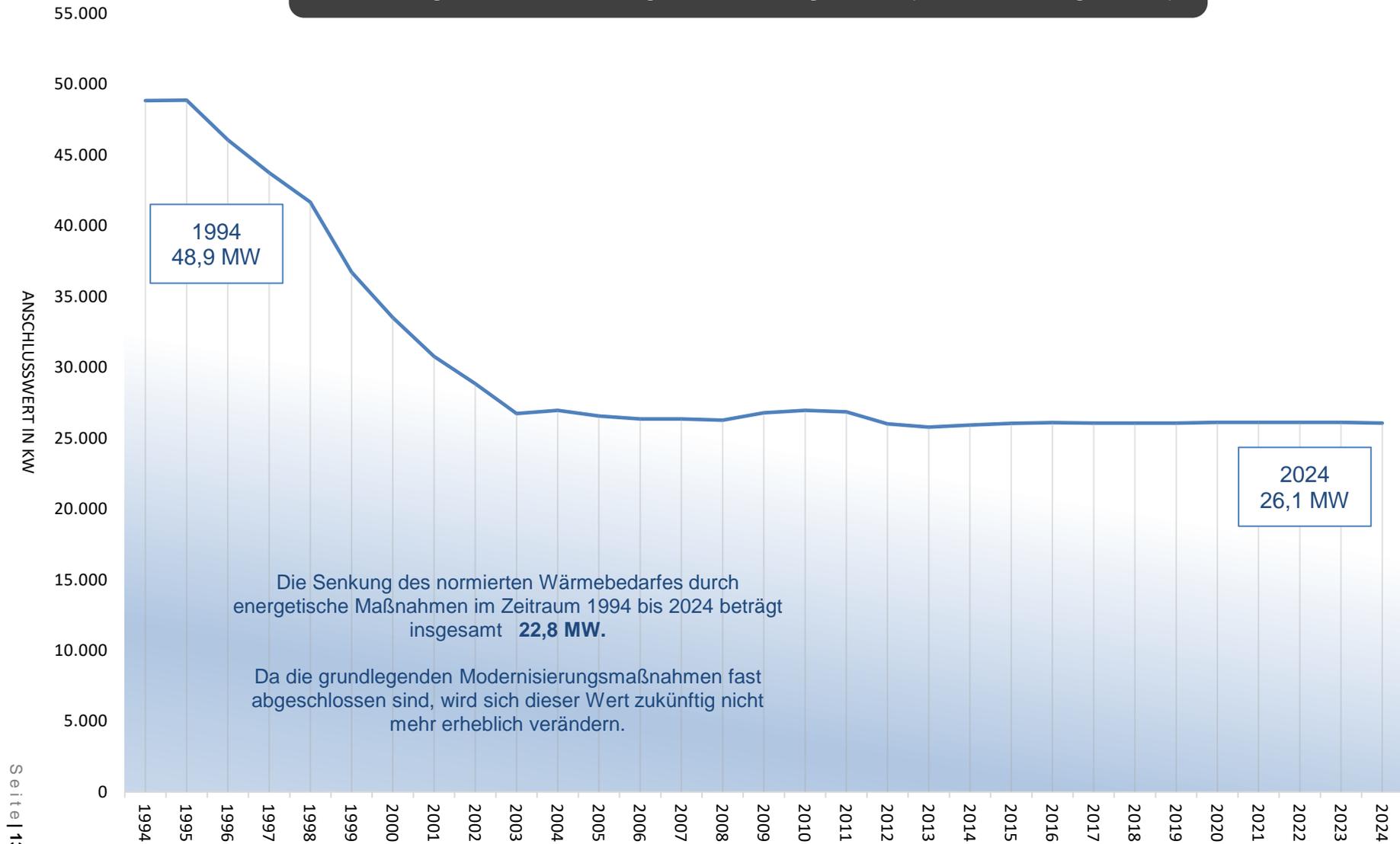
Die Blumenvillen fügen sich mit der schlichten Bäderarchitektur harmonisch in den Nationalpark Unteres Odertal ein. Die Gebäude sind an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen. Die ruhige Lage im stadtzentralen Bereich, mit einer sehr guten Infrastruktur, sind bedeutende Standortvorteile, die die Bewohner der 24 Wohnungen sehr zu schätzen wissen. Alle Wohnungen, einschließlich der Kellerräume, sind über einen Aufzug erreichbar.



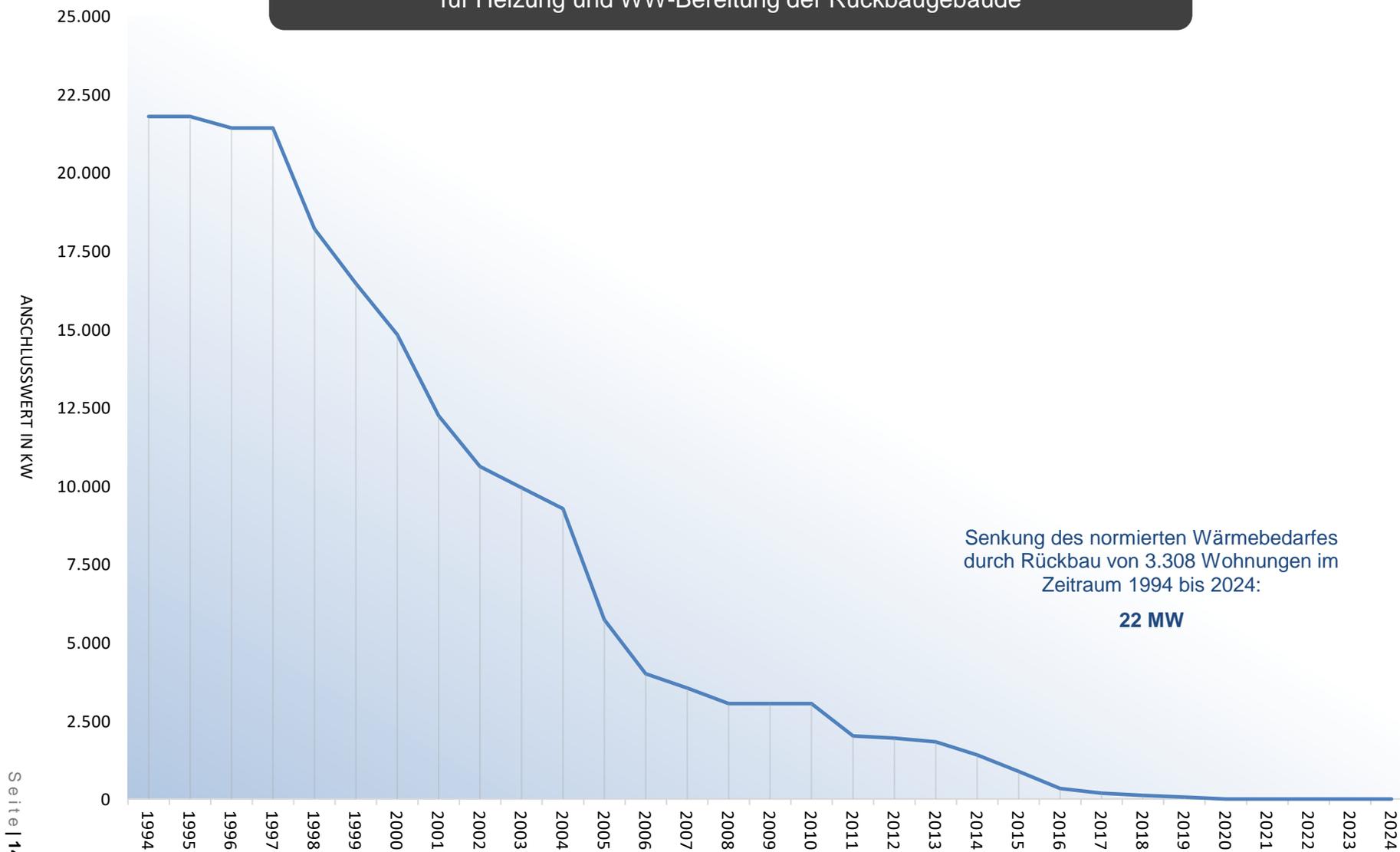
Dr.-Th.-Neubauer-Straße 2 a,b (2024) – „Grüne Terrassen“:

Im Neubauprojekt „Grüne Terrassen“ wurde ein Gründach umgesetzt. Dachbegrünungen bringen ein Stück verloren gegangene Natur zurück. Es entsteht neuer Lebensraum auf dem Dach. Begrünte Dachlandschaften sehen besonders schön aus und sind echte Klimaretter.

Entwicklung des normierten Wärmebedarfes (Anschlusswert)
für Heizung und WW-Bereitung der Bestandsgebäude (ohne Rückbauegebäude)

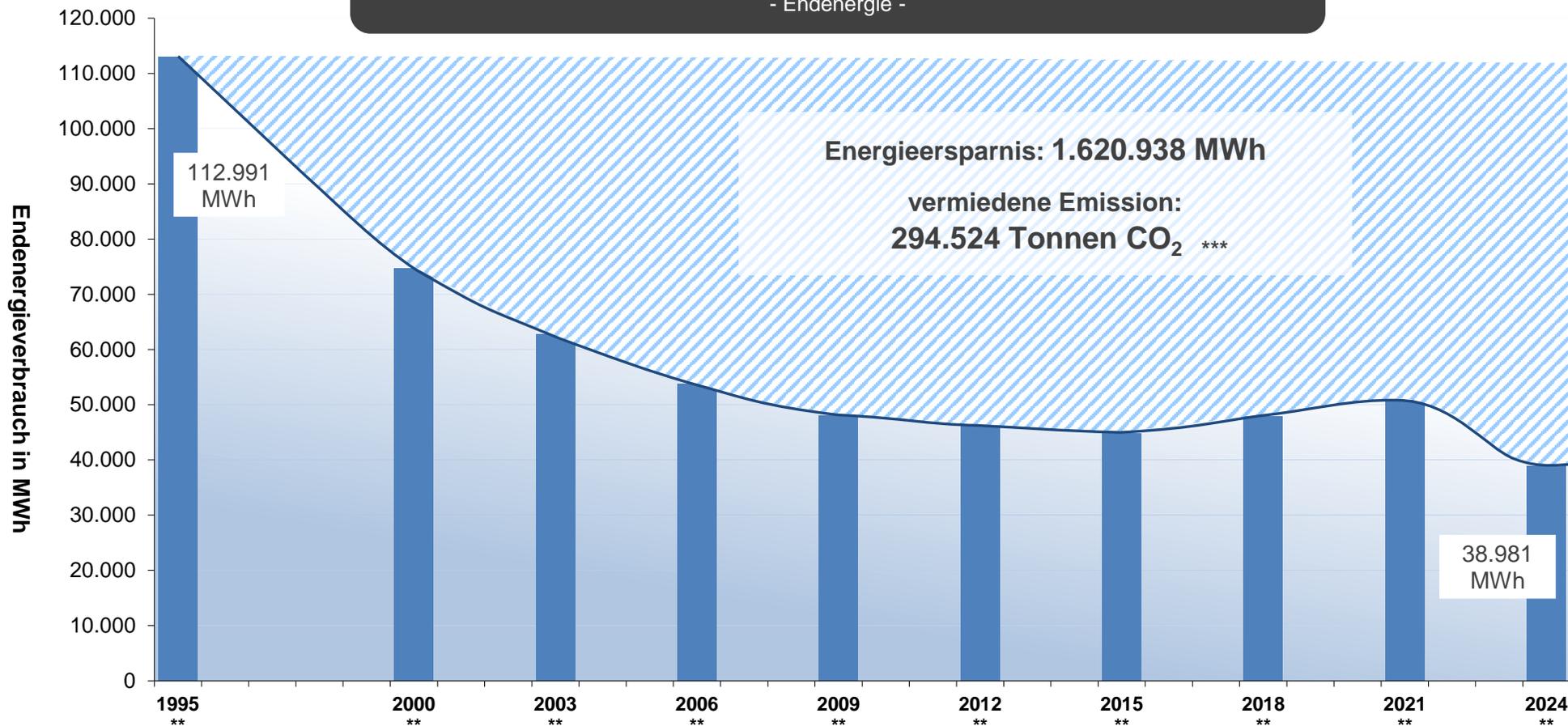


Entwicklung des normierten Wärmebedarfes (Anschlusswert)
für Heizung und WW-Bereitung der Rückbaugebäude



Energieverbrauchsentwicklung für Heizung und Warmwasser
der Bestandsgebäude per 30.09.2018 inklusive Neubau ab 2010*

- Endenergie -



* bezogen auf den Wohnungsbestand vom 30.09.18 (Anzahl Wohnungen: 8.584)

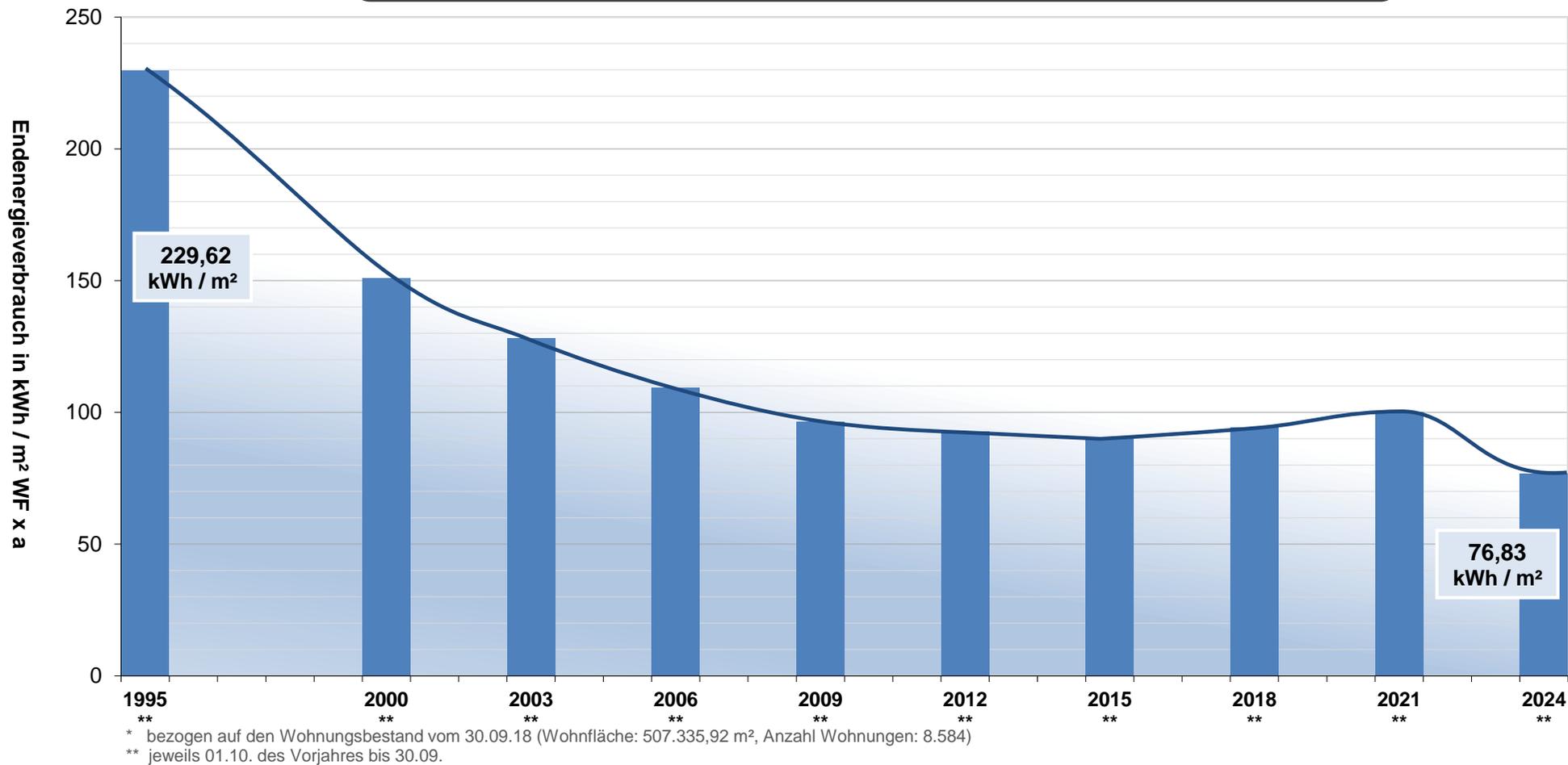
** jeweils 01.10. des Vorjahres bis 30.09.

*** 1 MWh = 0,1817 Tonnen CO₂

Die Senkung der Energieverbräuche ist Resultat der Verbesserung der energetischen Situation der Gebäude, der Investitionen in Heizungs- und Regeltechnik, sowie der Änderung des Verbrauchsverhaltens der Mieter. Bezogen auf den Energieverbrauch von 1995 wurden bis 2024 **1.620.938 MWh** Energie eingespart.

Energieverbrauchsentwicklung für Heizung und Warmwasser je m² Wohnfläche
der Bestandsgebäude per 30.09.2018 inklusive Neubau ab 2010*

- Endenergie -



Der Endenergieverbrauch je m² WF hat sich von einem Wert im Jahr 1995 von 229,62 kWh auf einen Wert im Jahr 2024 von 76,83 kWh reduziert.

Äquivalente CO₂-Einsparung

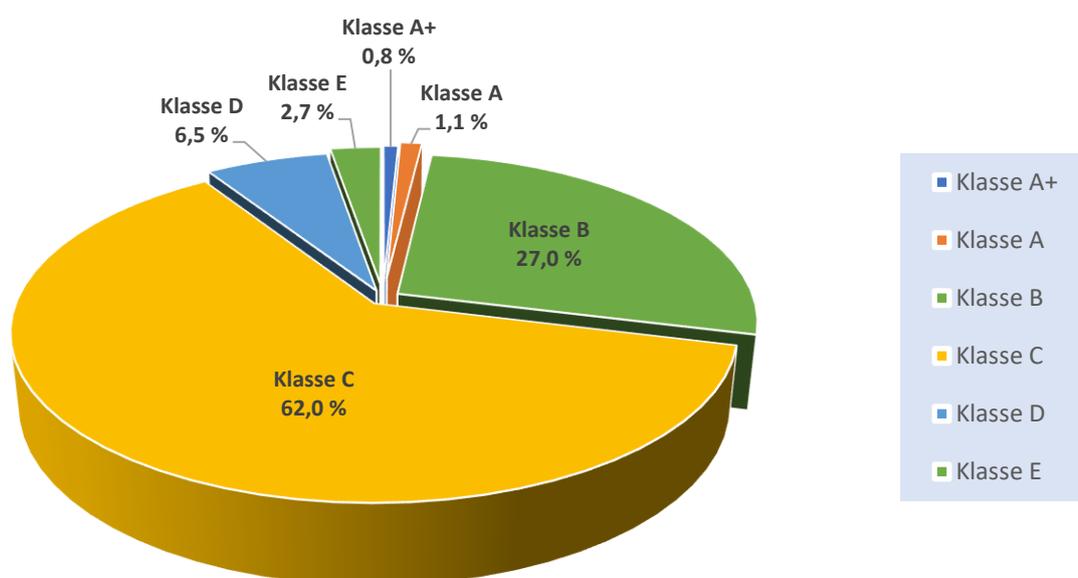
Fernwärme wird allgemein aus der Verbrennung von verschiedenen primären Energieträgern hergestellt. Aber Brennstoff ist nicht gleich Brennstoff und so sind die CO₂-Emissionen im Verbrennungsprozess sehr unterschiedlich. Von den uns geläufigen Energieträgern wie z.B. Heizöl, Flüssiggas, Holz oder Erdgas, hat Erdgas den geringsten CO₂-Emissionskennwert.

Beim Schwedter Erzeuger der Fernwärme, der PCK Raffinerie GmbH, wird die Fernwärme in erster Linie aus der Verbrennung von prozessualen Nebenprodukten in einem Kraft-Wärme-Kopplungs-Kraftwerk gewonnen. Das Kraftwerk erzielt eine hohe Energieausnutzung bei niedriger CO₂-Emission. Eine dreistufige Rauchgasreinigung sorgt für eine mehr als 90-prozentige Beseitigung von Schwefeldioxid, Stickoxiden und Staub*.

Basierend darauf hat die TU Dresden den Primärenergiefaktor der von uns bei den Stadtwerken Schwedt bezogenen Fernwärme im Jahr 2020 nach neuen Richtlinien zertifiziert. Bei einem Anteil von 99,9 % in KWK erzeugter Wärme beträgt der Primärenergiefaktor 0,30**.

Dies und die Anstrengungen zur energetischen Sanierung im Wohnungsbestand spiegeln sich unter anderem auch in den Energieausweisen wider. 90,9 % der Liegenschaften der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder sind in ihrem Energieverbrauch so gut, dass die Energieeffizienzklasse bei C oder besser liegt. Das bedeutet, dass diese Liegenschaften auf den Quadratmeter Wohnfläche für Heizung und Warmwasserbereitung weniger als 100 kWh im Jahr benötigen. 28,9 % der Häuser sind Energieeffizienzklasse B und besser (Stand 01/2025).

Energieeffizienzklassen unserer Häuser nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)



Quelle: * Website der PCK GmbH Schwedt

** Produktinformation der SW Schwedt u. Zertifikat der TU Dresden von 2020

Um das äquivalente CO₂-Minderungspotential näherungsweise bestimmen zu können, wurde für unsere Berechnung die Annahme getroffen, dass für Schwedt/Oder der für das Jahr 2000 bundesweit geltende spezifische Mittelwert des CO₂-Ausstoßes bei der Verbrennung von Erdgas zur Erzeugung von Fernwärme gilt:

1kWh Fernwärme verursacht Emissionen von 0,1817 kg CO₂ *

Die stetige Senkung des Energieverbrauchs in unseren Liegenschaften durch Modernisierungsmaßnahmen am Baukörper und in der technischen Ausstattung verminderte den mit dem Energieverbrauch einhergehenden CO₂-Ausstoß.

Lag der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung in den Gebäuden der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder im Jahr 1996 bei rund 112.991 MWh, so kann dieser zum Ende des Geschäftsjahres 2024 mit einen Gesamtverbrauch von 38.981 MWh beziffert werden. Dabei wurden Gebäude, die vom Rückbau betroffen waren, nicht in die Statistik einberechnet. Der CO₂-Ausstoß verringerte sich dabei proportional zum sinkenden Energieverbrauch (siehe auch Diagramm zur Energieverbrauchsentwicklung für Heizung und Warmwasser).

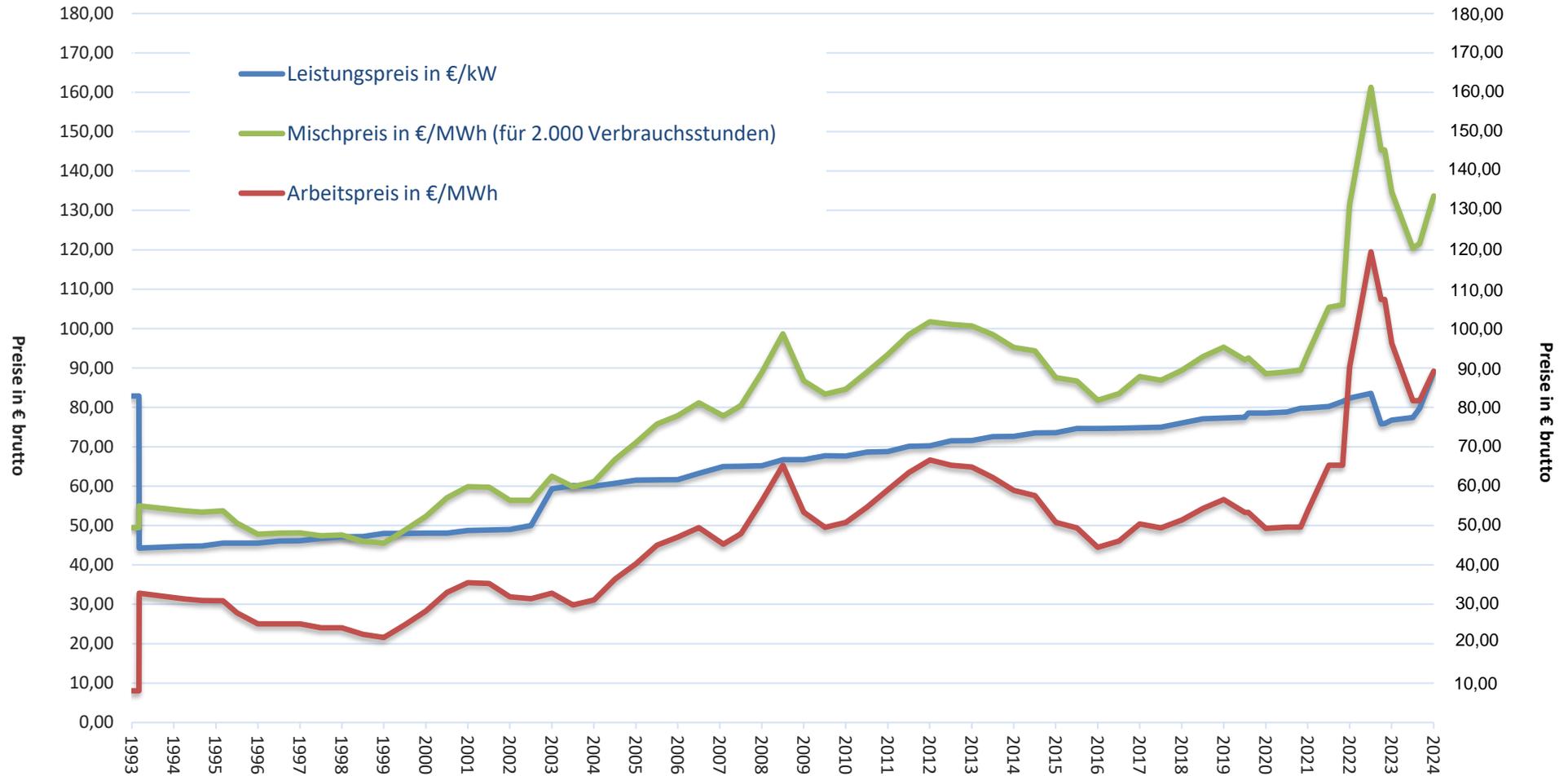
Betrachtungszeitraum	Energieverbrauch für Heizung und WWB	Einsparungen	
		Energie	Äquivalenter CO ₂ - Ausstoß
GJ 1995/1996	112.991 MWh	74.010 MWh	13.502 t CO ₂
GJ 2023/2024	38.981 MWh		
1995 bis 2024 (hypothetisch. ohne Energieeinsparmaßnahmen)	3.276.739 MWh	1.499.422 MWh	272.444 t CO ₂
1995 bis 2024 (nach Modernisierung)	1.777.317 MWh		

Der im Jahr 2023/24 im Vergleich zu 1995/96 mehr als halbierte Energieverbrauch für Heizung und Warmwasserbereitung führte damit zu einer Minderbelastung durch CO₂ von 13.502 Tonnen.

Die betrachteten Gebäude wiesen in den Jahren 1995/96 bis 2023/24 einen Energieverbrauch von insgesamt 1.777.317 MWh auf. Wäre der im Bezugsjahr 1995/96 gemessene Energieverbrauch in diesen 29 Jahren konstant geblieben, hätte das zu einem Gesamtverbrauch von etwa 3.276.739 MWh geführt. Somit konnten innerhalb der Gesamtbetrachtungszeit Einsparungen in einer Größenordnung von 1.499.422 MWh erzielt werden, was gleichbedeutend mit einer Vermeidung von 272.444 Tonnen CO₂-Ausstoß ist.

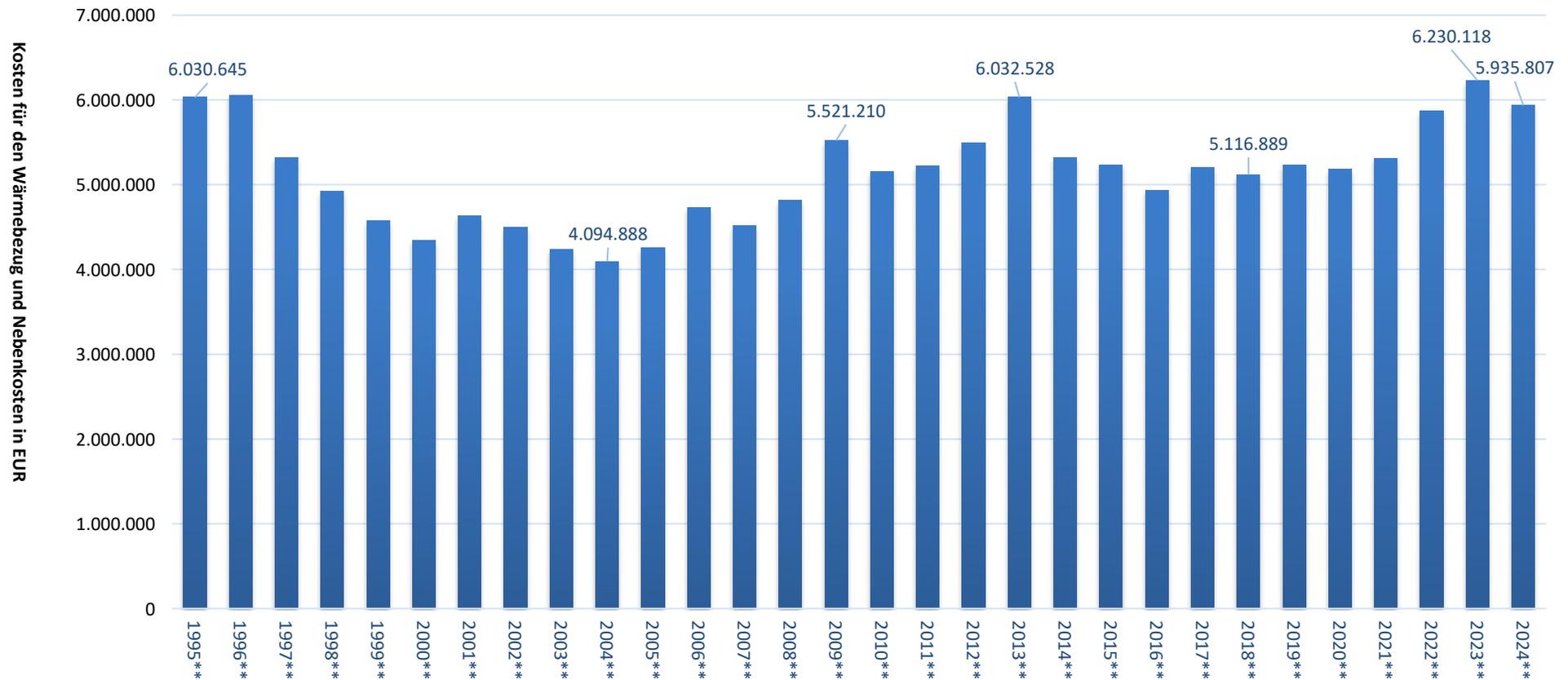
Quelle: * AGFW Hauptbericht, Energiebilanz und VDEW Strommarkt

Entwicklung der Preise für Fernwärme im Überblick



Die Entwicklung der Fernwärmepreise zeigt vom Jahr 2000 bis 2009 deutliche Steigerungen und ab 2010 Schwankungen durch die allgemeine Entwicklung am Energiemarkt. Der Leistungspreis steigt seit 1993 stetig an, während der Arbeitspreis nach Schwankungen ab 2013 gesunken ist und seit 2016 wieder ansteigt. Durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine im Jahr 2022 spitzte sich die Lage deutlich zu und entwickelte sich zu einer Energiekrise europäischen Ausmaßes.

**Kosten für den Wärmebezug inkl. Nebenkosten
der Bestandsgebäude per 30.09.2018 inklusive Neubau ab 2010***

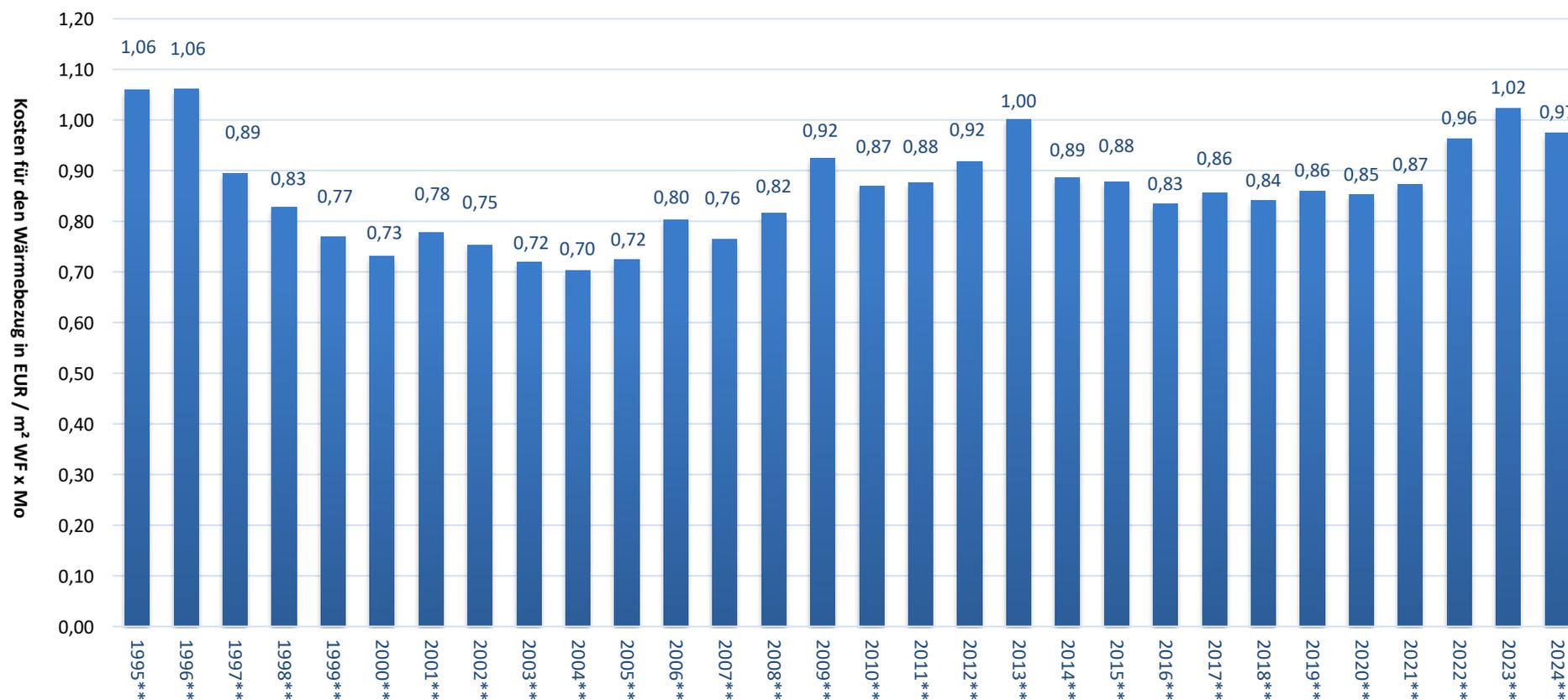


* bezogen auf den Wohnungsbestand vom 30.09.18 (Wohnfläche: 507.335,92 m², Wohnungen: 8.584 inkl. Neubau ab 2010: Wohnfläche: 17.783,17 m², Wohnungen: 245)

** jeweils 01.10. des Vorjahres bis 30.09.

Die Entwicklung der Wärmekosten koppelt sich von der Energieverbrauchsentwicklung ab.
Trotz Energieeinsparung von fast 65 % sind die Wärmekosten im Vergleich 2024 zu 1995 nur um 1,5 % gesunken.

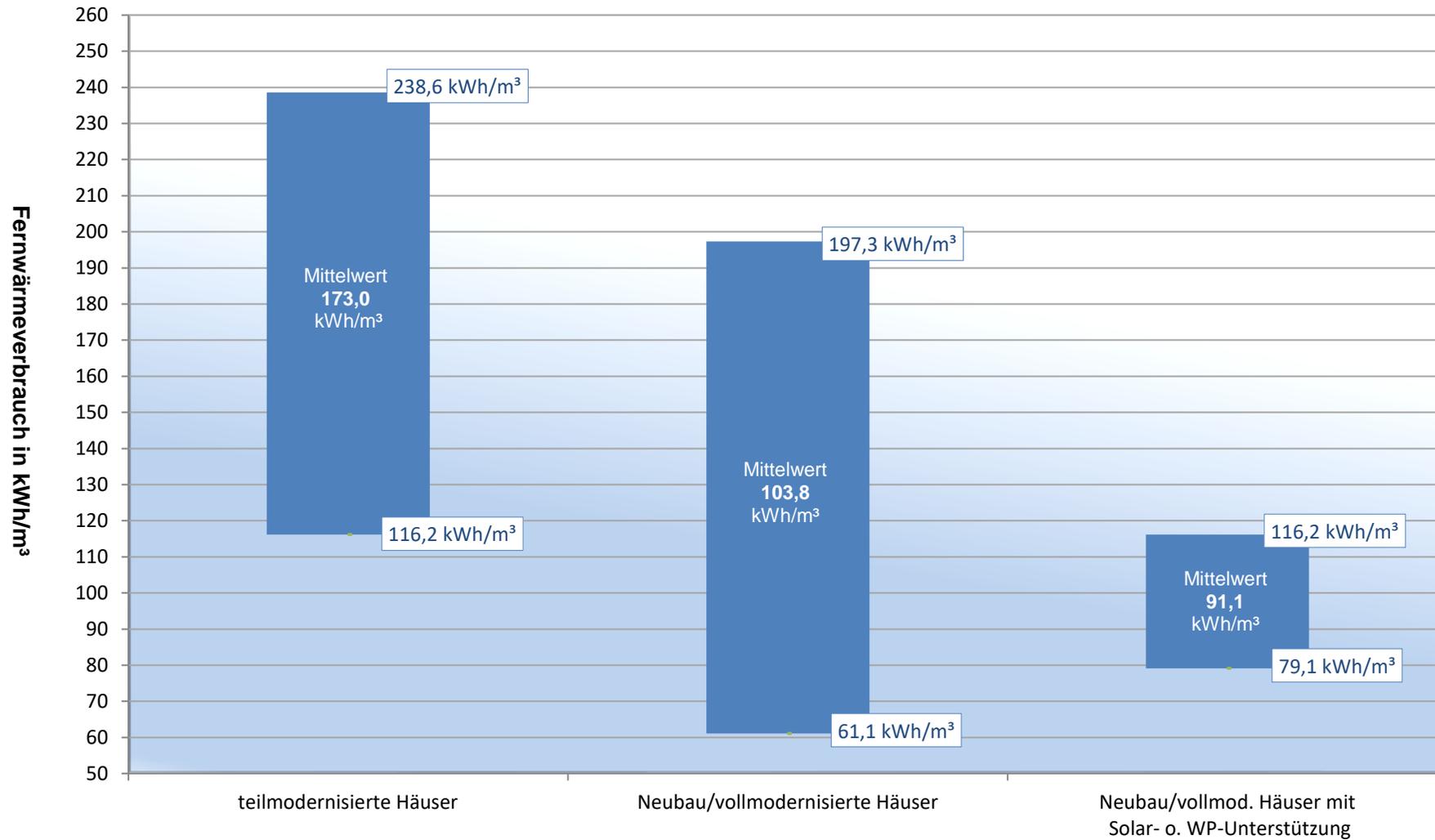
Kosten für den Wärmebezug inkl. Nebenkosten je m² Wohnfläche und Monat der Bestandsgebäude per 30.09.2018 inklusive Neubau ab 2010*



* bezogen auf den Wohnungsbestand vom 30.09.18 (Wohnfläche: 507.335,92 m², Wohnungen: 8.584 inkl. Neubau ab 2010: Wohnfläche: 17.783,17 m², Wohnungen: 245)
 ** jeweils 01.10. des Vorjahres bis 30.09.

Die durchschnittlichen Kosten für den Wärmebezug konnten bis zum Jahr 2005 deutlich gesenkt werden. Seit 2006 wirken sich die Preisänderungen für den Wärmebezug merklich aus, ebenso witterungsbedingte Faktoren.

Fernwärme-Verbrauch zur Erzeugung von 1 m³ Warmwasser
(auf Grundlage von Verbrauchswerten aus dem GJ 2022/23)



Einsatz erneuerbarer Energien

Seit Ende der neunziger Jahre betreibt die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder verschiedene Haustechnik-Anlagen auf der Grundlage erneuerbarer Energien.

Als Nutzer von Fernwärme aus 99,9 % Kraft-Wärme-Kopplung gibt es keine gesetzliche Auflage für einen weitergehenden Betrieb von klimafreundlichen Energien. Es ist einzig das Engagement des Unternehmens, sich mit grünen Energiequellen und alternativen Techniken der Wärmeerzeugung auseinanderzusetzen.

Energiegewinnung aus erneuerbaren Energiequellen wie Erdwärme, Sonnenwärme und Luft ist CO₂-klimaneutral, der Emissionsfaktor ist also mit 0 anzusetzen. Um die vermiedenen Emissionen darzustellen, wird sich auch hier wieder auf die konventionelle Fernwärmeerzeugung durch Verbrennung von Erdgas mit einem Wert von 0,1817 kg CO₂/ kWh Fernwärme bezogen.

Die im Laufe der Jahre entstandenen Anlagen und ihre Betriebsergebnisse werden nachstehend vorgestellt. Dabei spielen die Begriffe wie Ertrag, Deckungsanteil und bei der Wärmepumpe Jahresarbeitszahl eine maßgebliche Rolle. Dazu an dieser Stelle noch einmal eine Erläuterung:

Der solare Ertrag bzw. Ertrag der Wärmepumpe ist die erzeugte Wärmemenge und entspricht dem Einsatz an Fernwärmeenergie, der vermieden werden konnte.

Der solare Deckungsanteil bzw. Deckungsanteil der Wärmepumpe ist der Anteil, den die gewonnene Wärmeenergie an der gesamt benötigten Wärmeenergie hat, die für die Erzeugung des Warmwassers erforderlich war. Die Jahresarbeitszahl (JAZ) bezeichnet eine Kennzahl für die Effizienz einer Wärmepumpen-Anlage. Sie gibt an, in welchem Verhältnis die zum Betrieb der Wärmepumpe eingesetzte elektrische Energie und die von ihr erzeugte thermische Energie über das Jahr gerechnet stehen.

1. Thermische Solarenergienutzung - Am Sportplatz 1-6 und 7-12

Seit 1999 betreibt die Wohnbauten GmbH in den Gebäuden „Am Sportplatz 1-6“ und „Am Sportplatz 7-12“ thermische Solaranlagen. Herzstück der einen Anlage sind Flachkollektoren, Herzstück der anderen Vakuum-Röhrenkollektoren. Die auf den Dächern der Aufgänge 6 und 7 errichteten Kollektoranlagen sind nach Süden ausgerichtet. In beiden Fällen dient der solare Ertrag der Vorwärmung des Warmwassers für jeweils 60 Wohnungen. Zur Nachheizung auf die gewünschte Speicherendtemperatur wird Fernwärme eingesetzt.

Nachfolgende Werte stellen den Jahresdurchschnitt im Aufzeichnungszeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2008 und vom 01.10.2016 bis 01.10.2024 dar:

Anlage	Eigenschaften	mittl. solarer Ertrag/Jahr	mittl. solarer Deckungsanteil
Am Sportplatz 6 Baujahr 1999	24 Flachkollektoren Absorberfläche 40,0 m ²	20,75 MWh	14,8 %
Am Sportplatz 7 Baujahr 1999	10 Vakuum-Röhrenkollektoren Absorberfläche 30,0 m ²	16,20 MWh	13,1 %

Ausgehend von den aufgezeichneten Werten konnten somit für die Nutzungsdauer von nunmehr 25 Jahren (1999 bis 2024) folgende Emissionen* des Treibhausgases CO₂ vermieden werden:

Flachkollektoren:	94,26 Tonnen CO ₂
Vakuum-Röhrenkollektoren:	73,59 Tonnen CO ₂
Summe:	167,85 Tonnen CO₂

2. Thermische Solarenergienutzung – Haus Polderblick

Bei Errichtung des Hauses Polderblick im Jahre 2010 wurden auf dem Flachdach Vakuum-Röhrenkollektoren mit einer Absorberfläche von 21 m² montiert. Der solare Ertrag dient der Vorwärmung des Warmwassers für 26 Wohnungen und eine Gaststätte. Die Nachheizung auf die gewünschte Speichereindtemperatur wird über Fernwärme realisiert.



Nachfolgende Werte stellen den Aufzeichnungszeitraum 01.10.2010 bis 01.10.2024 dar:

Anlage	Eigenschaften	solarer Ertrag 2010 - 2014	mittl. jährl. solar. Deckungsanteil
Haus Polderblick Baujahr 2010	21 Vakuum-Röhrenkollektoren Absorberfläche 21 m ²	141,41 MWh	17,6 %

Ausgehend von den aufgezeichneten Werten konnten dort für die Nutzungsdauer von nunmehr 14 Jahren Emissionen* von **25,69 Tonnen des Treibhausgases CO₂** vermieden werden.

* bezogen auf konventionelle Fernwärmeerzeugung durch Verbrennung von Erdgas

3. Luft-Wasser-Wärmepumpe – B.-Brecht-Platz 1

Für das Wohngebäude am B.-Brecht-Platz wurde im Jahr 2011 eine Luft-Wasser-Wärmepumpe LWC 120 mit einer max. Leistung von 13 kW realisiert. Die Heizenergie wird hier durch Wärmeentzug in der zugeführten Außenluft erzeugt. Es wird dabei eine durchschnittliche Jahresarbeitszahl von 3,8 erreicht. Der Ertrag wird zur Vorwärmung des Warmwassers für 34 Wohneinheiten und einer gewerblichen Einheit genutzt. Die Nachheizung auf die gewünschte Speicherendtemperatur wird wieder über Fernwärme realisiert.

Nachfolgende Werte stellen den Aufzeichnungszeitraum 01.07.2011 bis 01.10.2024 dar:

Anlage	Eigenschaften	Ertrag 2011 - 2024	mittl. jährl. Deckungsanteil
B.-Brecht-Platz 1 Baujahr 2011	Wärmepumpe LWC 120 Leistung 13 kW	68,23 MWh	9,9 %

Ausgehend von den aufgezeichneten Werten, wurden in den vergangenen 13 Jahren **12,4 Tonnen des Treibhausgases CO₂** vermieden.

4. Neubau „Grün Wohnen“ – thermische Solarenergie und Erdwärmepumpe

Im Verlauf des Jahres 2016 wurden in der Gatower Straße fünf Häuser unter der Maßgabe „Grün Wohnen“ errichtet und in Betrieb genommen. In diesen Häusern wurden sehr unterschiedliche Ausstattungen in Hinsicht auf die erneuerbaren Energien realisiert. Diese Häuser wurden im Heizenergie- und Klimareport 2016 erstmals erwähnt und gehen im diesjährigen Bericht in die Bilanz ein.

Gatower Str. 1	Gatower Str. 3	Gatower Str. 5	Gatower Str. 7	Gatower Str. 9	Gatower Str. 11
8 Wohnungen 560 m ²	5 Wohnungen 450 m ²	5 Wohnungen 450 m ²	8 Wohnungen 552 m ²	8 Wohnungen 552 m ²	8 Wohnungen 552 m ²
					
Erdwärme mit Solarunterstützung WWB über Wohnungsstation	Erdwärme WWB über Wohnungsstation	Fernwärme WWB über Wohnungsstation	Fernwärme mit Solarunterstützung zentrale WWB-Station Lüftung mit Wärme- rückgewinnung	Fernwärme mit Solarunterstützung Zentrale WWB-Station	Fernwärme mit Solarunterstützung Zentrale WWB-Station 3-fach Verglasung erhöhte Wärme- dämmung

* bezogen auf konventionelle Fernwärmeerzeugung durch Verbrennung von Erdgas

Gatower Straße 1 und 3

Warmwasserbereitung und Heizung erfolgen über eine Sole/Wasser-Wärmepumpe SWC 230 mit einer Leistung von 22,1 kW. Als Wärmequelle dient Erdwärme, die über Erdsonden aus eingebrachten Tiefenbohrungen gewonnen wird. Im Haus 1 wird die Wärmepumpe durch eine Solaranlage unterstützt, welche in Süd-West-Ausrichtung auf der Steilseite des Hausdaches mit insgesamt 40 m² Flachkollektoren installiert wurde.



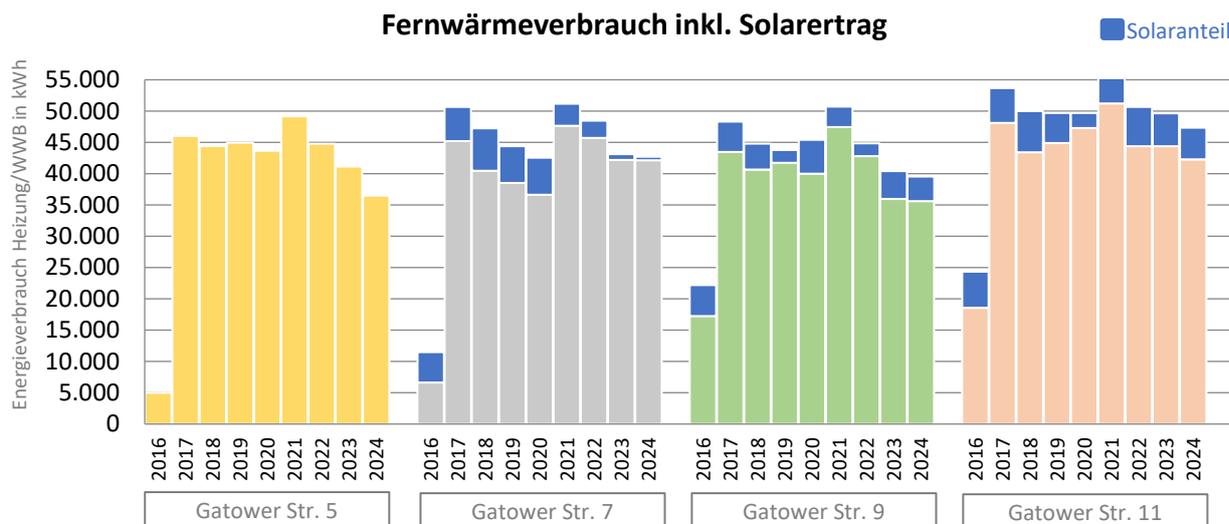
Anlage	Eigenschaften	Ertrag 07/2016 – 10/2024
Gatower 1 Baujahr 07/2016	Solar Flachkollektoren Absorberfläche 40 m ²	86,42 MWh
	Erd-Wärmepumpe SWC 230	123,74 MWh
Gatower 3 Baujahr 07/2016	Erd-Wärmepumpe SWC 230	330,22 MWh

Der Ertrag dieser beiden Anlagen im genannten Zeitraum entspricht der Emissionsvermeidung* von **98,19 Tonnen des Treibhausgases CO₂**.

Gatower Str. 7, 9 und 11

Warmwasserbereitung und Heizung werden hier durch eine thermische Solaranlage mit insgesamt 16 m² Solarfläche je Haus unterstützt. Die Flachkollektoren befinden sich in Süd/West-Ausrichtung auf den Ziegeldächern. Die Nachheizung bzw. Deckung der fehlenden Wärmemengen erfolgen über Fernwärme.

* bezogen auf konventionelle Fernwärmeerzeugung durch Verbrennung von Erdgas



Anlage	Eigenschaften	Ertrag 04/2016 - 10/2024	mittl. jährl. Deckungsanteil
Gatower 7 Baujahr 04/2016	Solar Flachkollektoren Absorberfläche 16 m ²	36,58 MWh	9,6 %
Gatower 9 Baujahr 01/2016	Solar Flachkollektoren Absorberfläche 16 m ²	34,99 MWh	9,3 %
Gatower 11 Baujahr 01/2016	Solar Flachkollektoren Absorberfläche 16 m ²	46,91 MWh	11,0 %

Der Ertrag dieser drei Anlagen im genannten Zeitraum entspricht der Emissionsvermeidung* von **21,5 Tonnen des Treibhausgases CO₂**.

5. Thermische Solarenergienutzung – Flinkenberg 4

Im Zuge der städtischen Lückenbebauung wurde im Februar 2020 das Wohnhaus „Flinkenberg 4“ mit 4 Wohnungen errichtet. Die Beheizung erfolgt mit Erdgas mit solarer Unterstützung. Die verbauten Flachkollektoren haben eine Gesamtfläche von 9 m² und werden für die Raumheizung wie auch die Warmwasserbereitung genutzt.

Anlage	Eigenschaften	Ertrag 02/2020 - 10/2024	mittl. jährl. Deckungsanteil
Flinkenberg 4 Baujahr 04/2020	Solar Flachkollektoren Absorberfläche 9 m ²	19,6 MWh	13,2 %

Der Ertrag im genannten Zeitraum entspricht der Emissionsvermeidung* von **3,56 Tonnen des Treibhausgases CO₂**.

* bezogen auf konventionelle Fernwärmeerzeugung durch Verbrennung von Erdgas

6. Thermische Solarenergienutzung – Flemsdorfer Dorfstraße 10-12

Im Jahr 2023 kam es durch die Eingemeindung des Ortes Flemsdorf zum Erwerb eines weiteren Mehrfamilienhauses. Die Gasheizungsanlage für Warmwasserbereitung und Heizung wurde durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder komplett erneuert sowie eine thermische Solaranlage installiert.

Anlage	Eigenschaften	Ertrag 10/2023 - 10/2024	mittl. jährl. Deckungsanteil
Flemsdorfer Dorfstraße 10-12 Baujahr 10/2023	Solar Flachkollektoren Absorberfläche 25 m ²	11,22 MWh	11,9 %

Der Ertrag dieser Anlage im genannten Zeitraum entspricht der Emissionsvermeidung*
von 2,04 Tonnen des Treibhausgases CO₂.

7. CO₂-Einsparung gesamt für alle Neubauten mit regenerativer Energietechnik

Insgesamt wurden bei der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder, bis zum Ende des Geschäftsjahres 2023/24, durch den Einsatz regenerativer, Energien Emissionen* von

331,23 Tonnen des Treibhausgases CO₂

vermieden.

Mittlerweile betreiben die Wohnbauten auch drei Photovoltaikanlagen, deren Ergebnisse nachfolgend vorgestellt werden:

8. Photovoltaische Solarenergienutzung – Fischerstraße 10



Seit Oktober 2005 wird auf dem Gebäude eine Photovoltaikanlage genutzt, die aus 3 Segmenten des Typs Sunny Boy SWR SB 2500 besteht. Die Nennleistung der Anlage beträgt 7,8 kWp.

Solarer Ertrag vom 01.10.2005 bis 03.01.2025 (Einspeisung ins Netz):
30.197,2 kWh

* bezogen auf konventionelle Fernwärmeerzeugung durch Verbrennung von Erdgas

9. Photovoltaische Solarenergienutzung – Sonnenhaus, Bahnhofstraße 21-25

Das Sonnenhaus in der Bahnhofstraße 23-25 wurde 2022 errichtet und erhielt eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 9,75 kWp, bestehend aus 30 Stück PV-Modulen Heckert NeMo 325 Mono.

Solarer Ertrag vom 01.11.2022 bis 03.01.2025 (Einspeisung ins Netz): **85.206,5 kWh**



10. Photovoltaische Solarenergienutzung – Betriebssitz

Im Zuge des Erwerbs von mehreren Elektrofahrzeugen für unseren Fuhrpark hat die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder eine Photovoltaikanlage auf dem Betriebsgelände zum Laden der Fahrzeuge bzw. zur Verwendung für den Eigenbedarf errichtet. Überschüssige Energie wird ins Netz eingespeist.

Die Anlage besteht aus 108 Stück PV-Modulen Heckert Solar 380 V und hat eine Gesamtleistung von ca. 41 kWp. Zusätzlich wurde hier noch ein Energiespeichersystem mit insgesamt ca. 16 kW Leistung installiert.

Der solare Ertrag vom 29.11.2023 bis 03.01.2025 (Eigenverbrauch und Netz) liegt bei 24.360,56 kWh. Dies entspricht einer CO₂-Neuvermeidung von **9,96 Tonnen CO₂** seit Inbetriebnahme.

Natur- und Umweltschutz

Die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder engagiert sich für den Umwelt-, Natur- und Ressourcenschutz. Im Fokus stehen zum einen die Durchführung von klimafreundlichen, ressourcenschonenden und umweltschutzorientierten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und zum anderen die Unterstützung von Naturschutzmaßnahmen.



Zur Energieeinsparung wurden seit 1993 im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen eine Vielzahl von energetischen Maßnahmen an unseren Wohngebäuden durchgeführt. Dies führte, wie in diesem Heizenergie- und Klimabericht nachgewiesen, zur Vermeidung von CO₂.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen wird neben den energetischen Faktoren großen Wert auf Naturschutz gelegt. So wurden rund 100 Fledermaus- und 500 Mauerseglerkästen in unsere Wohngebäude integriert. Die Standortwahl erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem NABU Regionalverband Schwedt/Oder. Die Aufstellung eines Mauerseglerturms zur Unterstützung der Brutaktivität dieser urbanen Wildtiere und eines Schwalbenturms durch den NABU auf einem Grundstück der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder sind weitere ergänzende Maßnahmen.



Standort: Ehm-Welk-Straße, Schwedt/Oder

Der Schwalbenturm ist ein NABU-Projekt, das durch eine entsprechende Freianlagengestaltung durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder unterstützt wurde.



Standort: F.-v.-Schill-Straße, Schwedt/Oder

Der Mauerseglerurm wurde 2018 durch die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder errichtet.

Die energetische Sanierung aller Wohngebäude und der Einsatz erneuerbarer Energien hat letztendlich ebenfalls positive Auswirkungen auf den Umwelt- und Ressourcenschutz.



Die Regenbogensiedlung der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder wurde von 2013 bis 2018 intensiv umgebaut. Durch Abriss und Neubau entstand eine neue Wohnsiedlung. Im Rahmen der Umbauarbeiten wurden 10 Kastanien umgesetzt, um den Baumbestand zu erhalten. Alle Bäume sind am neuen Standort fest verwurzelt.

Seit 2020 stehen den Mitarbeitern der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder Dienstfahrzeuge zur Verfügung. Dies ist ebenfalls ein Beitrag zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen.

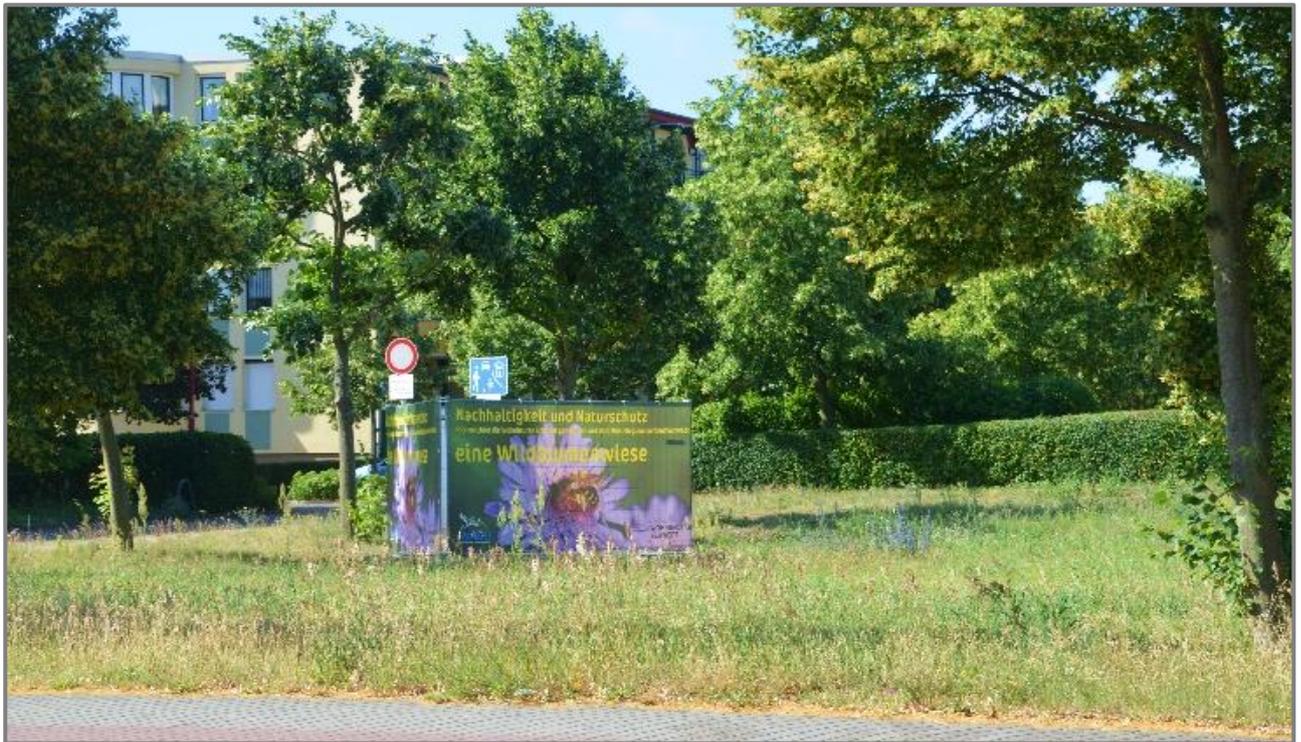
In den Jahren 2022 und 2023 wurden insgesamt 5 Elektrofahrzeuge, als Ersatz für Fahrzeuge, die mit fossilen Brennstoffen betrieben wurden, in die Flotte der Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder aufgenommen.

Dies führte nicht nur zur Einsparung von Brennstoffen, sondern leistet auch einen aktiven Beitrag zu einem gesünderen Stadtklima.



In den letzten Jahren hat die öffentliche Diskussion um die Verbesserung des Stadtklimas deutlich an Bedeutung gewonnen. Bei der Gestaltung des Wohnumfeldes in unserem Bestand wurden neben den Stadtbäumen auch Hecken und andere ökologisch wertvolle Gewächse gepflanzt. So kann die Aufnahme von CO₂ sowie die Bindung verschiedener Luftschadstoffe (Feinstäube, flüchtige Kohlenwasserstoffe u.v.a.) deutlich verbessert werden. Die Bäume, die im Bestand gepflegt werden, leisten einen großen stadtoökologischen Beitrag. Pappeln und Platanen, die einen geringeren Anteil an „sauberer“ Luft haben, sind in unserem Bestand immer seltener zu finden. In den Grünflächen wird Grasschnitt und Laub größtenteils gemulcht, um Nährstoffe an den Boden zurückzugeben und um „Abfuhrbelastung, Wegstrecke, Benzinkosten“ zu sparen.

Durch die Neugestaltung von Freiflächen als Wildbienen- und Blumenwiesen konnte das Unternehmen große Erfolge im Umwelt- und Artenschutz verzeichnen. Am Standort „Am Kniebusch / F.-Krumbach-Straße“ in Schwedt/Oder wurde die erste Wildblumenwiese geschaffen. Insgesamt 6.000 m² ökologischer Flächen wurden von uns angelegt, die auch aus stadtoökologischer Sicht wertvoll sind. Die Neugestaltung von Freiflächen als Wildbienen- und Blumenwiesen soll in den nächsten Jahren weiter intensiviert werden.



Ein Monitoring auf einer Wildbienenwiese des Unternehmens in der Ehm-Welk-Straße, nahe des Schwalbenturms, brachte bedeutende Nachweise an Wildbienenarten, die selbst die Fachwelt in Erstaunen setzte.

Ein Merkmal artenreicher Wiesen ist eine hohe Vielfalt von Arten mit Spezialisierungen. 17 der nachgewiesenen Arten sind Pollenspezialisten, d.h. sie sammeln Pollen von nur einer einzigen Pflanzenart, -gattung oder -familie. Es handelt sich um oligolektische Arten. Die große Zahl dieser Arten spricht für eine hohe Qualität des Saatgutes. In Deutschland gibt es etwa 560 Wildbienen-Arten, die Hälfte steht bereits auf der Roten Liste der bedrohten Arten. Die meisten Wildbienen (etwa 95 %) leben solitär.

Der NABU-Regionalverband Schwedt verfügt über gute Kontakte zu anerkannten Wildbienen-Spezialisten und konnte einen für die Erfassung der vorkommenden Arten gewinnen. In nur einem Untersuchungsjahr wurden bei 6 Begehungen 68 Wildbienenarten nachgewiesen, 13 stehen auf der Roten Liste Brandenburgs, 22 dieser Arten stehen auf der bundesweiten Roten Liste.

Die bemerkenswertesten Nachweise sind die Dünen-Seidenbiene (*Colletes marginatus*), Ochsenzungen-Seidenbiene (*Colletes nasutus*), Kleine Spiralhornbiene (*Systropha curvicornis*), Mohnmauerbiene (*Osmia papaveris*), Gestutzte Fleckenbiene (*Thyreus truncatus*).



Natternkopfbiene (*Hopitis adunca*)
Foto: Ch.Saure



Östliche Felsenmauerbiene (*Osmia mostelina*)
Foto: H.Gille

Nach Aussagen des Gutachters konnte insgesamt ein hervorragendes Ergebnis erreicht werden, das klar aufzeigt, dass Artenschutzmaßnahmen, wenn sie richtig und mit Sachverstand ausgeführt werden, sehr nützlich sein können.

Seit 01.10.2024 wird eine Nachhaltigkeitsbeauftragte im Unternehmen beschäftigt, die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist. Neben dem Nachhaltigkeitsbericht analysiert sie den Gebäudebestand, die Unternehmensprozesse und entwickelt daraus Nachhaltigkeitsstrategien, die Grundlage für zukünftige Investitionen sein können. Die Inhouse-Lösung zeigt die hohe Bedeutung von Nachhaltigkeit auch in der Wohnungswirtschaft und soll Reaktionszeiten verkürzen.

Entwicklung Klimapfad bis 2045

Mit dem aktuellen Klimaschutzgesetz wurden die Ziele zur CO₂-Reduktion gegenüber dem Stand von 1990 auch für den Gebäudesektor deutlich angehoben. Bis 2030 müssen die CO₂-Emissionen um 65 % reduziert werden und bis 2045 soll Deutschland Treibhausgasneutralität erreichen. Diese gesetzlich verankerten, langfristigen Ziele haben erhebliche finanzielle, technische und organisatorische Auswirkungen und stellen unser Wohnungsunternehmen vor komplexe Herausforderungen. Besonders die zeitliche Verschärfung erhöht den Handlungsdruck massiv, da Baumaßnahmen bekanntlich lange Vorlaufzeiten haben.

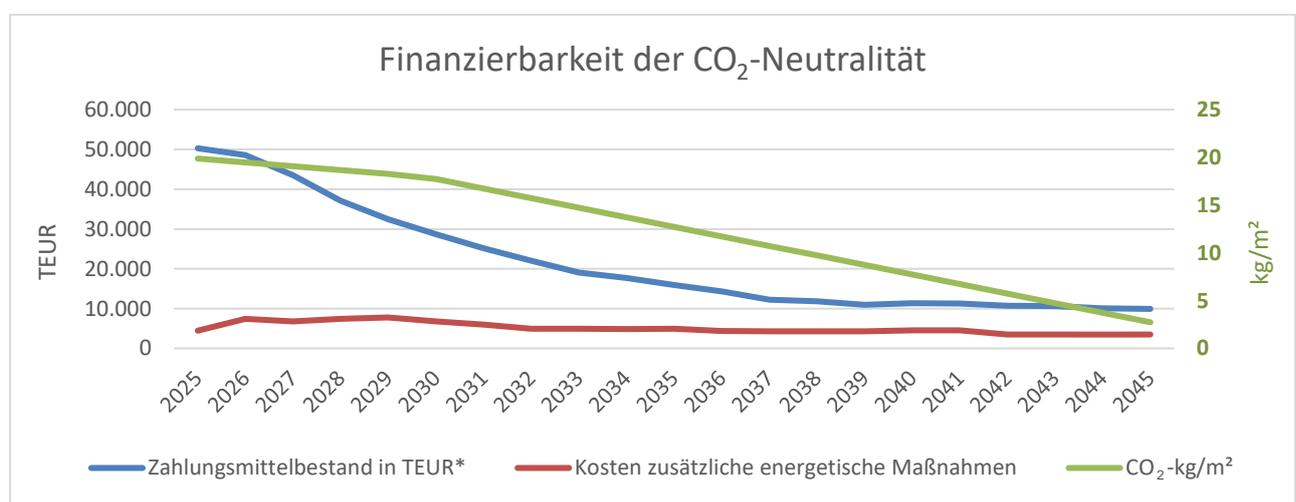
Für die Planung zukünftiger Bau- und Modernisierungsvorhaben ist die Entwicklung eines zielführenden Klimapfades notwendig und dient als praktische Orientierungshilfe.

Als valide Informationsgrundlage dient der energetische Gebäudezustand der Liegenschaften, die bestehenden Heizsysteme und die Ermittlung der aktuell verursachten CO₂-Emissionen, um die notwendigen energetischen Maßnahmen zeitlich bestimmen zu können. Ziel ist, die CO₂-Emissionen planmäßig bis 2045 auf ein Minimum zu reduzieren. Neben den planmäßigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die bereits regelmäßig nach energieeffizienten Standards erfolgen, erfordert es einen sowohl technischen als auch finanziellen Kraftakt.

Zu den erforderlichen umfangreichen Investitionen zählen u.a. Strangsanierungen, Umrüstung von Kochgas auf Elektroanschluss der Herde, Installation von Photovoltaikanlagen, Umbau von bestehenden Heizsystemen und Heizstationen, energetische Modernisierung von teil- und unsanierten Gebäuden inklusive Fassaden- und Dachdämmung und Fenstererneuerung.

Eine Absenkung auf Null ist in der Regel bei Bestandsgebäuden nicht möglich, deshalb sind zusätzliche sogenannte CO₂-Senken wie Baumpflanzungen als Ausgleich erforderlich.

Das Ergebnis ist ein individueller **Klimapfad 2030/2045** mit konkreten, belastbaren Aussagen darüber, ob mit den festgelegten Maßnahmen und Technologien die Klimaziele zum jeweiligen Zeitpunkt erreicht werden können.



* ohne aktive Mieterhöhungen, ohne Fördermittel