



# Firmenvorstellung

# Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Zwönitz

## in Verbindung mit:



# Anfragen der Fraktion „Mut für Zwönitz“ aus der Stadtratssitzung am 06.08.2024

## Fragen an Herrn Killian Wohnungsgesellschaft

1. Als Ziele wurden definiert, die Modernisierung, der Erhalt der Wohnqualität in den Wohnungen und im Wohnumfeld und der barrierearme Umbau.

Uns würde interessieren, welchen Beitrag will die Wohnungsgesellschaft selbst zu Nachhaltigkeit ihrer Wohneinheiten leisten? Welche Gedanken macht sich die WG zur energetischen Energieeffizienz in ihren Gebäuden?

Eine EU Gebäuderichtlinie sagt aus, dass ab 2028 alle kommunalen neuen Gebäude klimaneutral sein müssen. Der gesamte Gebäudebestand soll bis 2050 klimaneutral sein.

Wie bereitet man sich darauf vor? Welche Maßnahmen werden dazu ergriffen? Eine Möglichkeit wäre Solarenergie. Wird und wenn ja wie viel Solarenergie genutzt? Wurde neben Solar auf dem Dach auch Solar an Fassaden geprüft? Welche anderen Möglichkeiten für Energieeffizienz gibt es?

Wie siehst du als Geschäftsführer die Notwendigkeit, die Nachhaltigkeit in den Wohnungen der Gesellschaft zu verbessern?

2. Die Wohnqualität soll erhalten werden. Wurde schon einmal nachgedacht, die Wohnqualität zu verbessern, z.B. indem man den Leerstand als Gemeinschaftsprojekte für die Bewohner nutzt? Also evtl. gemeinschaftliche Aufenthaltsräume, die alle nutzen können?

Mit freundlichen Grüßen

Heike Oelschlägel

Fraktionsvorsitzende

Mit Mut für Zwönitz



1. Nachhaltigkeit
2. Energieeffizienz
3. „klimaneutral“ bis 2050
4. Solarenergienutzung
5. Wohnqualität / Gemeinschaftsprojekte
6. Ziele des Geschäftsführers – Nachhaltigkeit



# Unser Bestand:

40 Gebäude mit

830 Wohnungen und

16 Gewerbeeinheiten











Bahnhofstraße 66d/e, 68b/c / 2011.



Außenanlagen Annaberger Straße 28 / 2014



Bahnhofstraße 46-50 / 2010



Neue Straße 2-18 / 2013





# Neubau 2008/2012

2 Gebäuden  
„City- Carré“  
mit  
12 Wohnungen



Schillerstraße 8 / 2012



# Umbau 2018/2021

„alte Schuhfabrik“

mit 60 Wohnungen,  
Wohngruppe (6 Bewohner)  
und 6 x Gewerbe







# Kauf + Sanierung ab 2023

„ehem. Schwotzer-Fabrik“  
(Vertrieb)

mit 2 Wohnungen,  
und 6 x Gewerbe





# Anfragen der Fraktion „Mut für Zwönitz“ aus der Stadtratssitzung am 06.08.2024



1. Nachhaltigkeit
2. Energieeffizienz
3. „klimaneutral“ bis 2050
4. Solarenergienutzung
5. Wohnqualität / Gemeinschaftsprojekte
6. Ziele des Geschäftsführers – Nachhaltigkeit



## Hinweis vorab:

- fast alle Ausgaben werden in der Wohnungsgesellschaft über Mieteinnahmen finanziert.
- Fördermittel sind die Ausnahme
- Kredite sind zukünftige Mieteinnahmen

**=> alle Sonderwünsche zahlen die Mieter!**



# 1. Nachhaltigkeit

## in der Wohnungsgesellschaft



## Leitlinien in der SWG-Z:

- gesetzlichen Vorgaben
- Materialeinsatz nach Wirtschaftlichkeit
- Mülltrennung für alle Liegenschaften
- Grünschnitt, Grünabfälle zu Biogas
- Regenwassertanks + Zisternen





## 2. Energieeffizienz

ist seit Bestehen der Firma, neben der Wirtschaftlichkeit, eines der Hauptarbeitsfelder, um niedrige Betriebskosten zu erreichen und damit einen möglichst hohen Vermietungsstand zu sichern.



# Stand der Energieeffizienzmaßnahmen

## 2007

bei Geschäftsführerwechsel  
Herrn Reich > Herr Killian

## und Vergleichswerte



## Wärmedämmung der Außenwände

2007: 82 % der Wohnungen

2020: 99 % der Wohnungen



2007:

alle Kellerdecken und die  
obersten Geschößdecken  
sind bereits gedämmt  
(außer bei Platzmangel hinter Leitungen...)



2007:

Alle alten Fenster sind gegen isolierverglaste Fenster getauscht.

Alle Ofen- und Gasheizungen sind gegen Fernwärme-Zentralheizungen getauscht.  
Zwei Einzelobjekte mit Öl- Zentralheizung.



2008:

Umbau der **Einrohrheizung**  
aller Plattenbauten, Typ IW 73,  
(insgesamt 470 Wohnungen)

ist abgeschlossen.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2)</sup> SN-2017-001390188  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

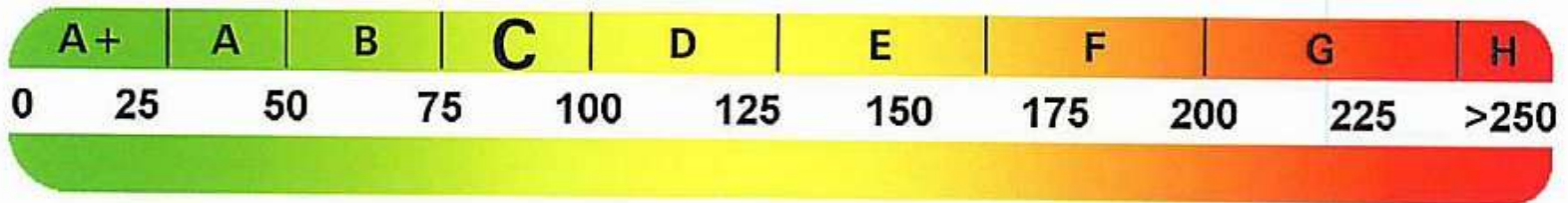
3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

89 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



62 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

89 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser



## Gebäudeklassen laut Wärmeenergieausweis 2017 (EnEV 2013)

2017 :

**99%** aller Wohnungen befinden sich in  
Gebäuden der  
Primärenergieverbrauchsklasse „**C**“  
(100 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)) und besser.





# Gebäudeklassen laut Gebäudeenergiegesetz 2023 (GEG)

2023 : (anderes Berechnungsverfahren)

**91%** aller Wohnungen befinden sich in  
Gebäuden der  
Energieverbrauchsklasse „**C**“  
(100 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)) und besser.



# Weitere Energieeffizienzprojekte der Vergangenheit:


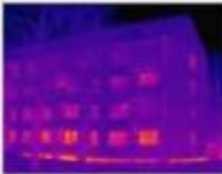
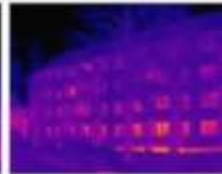
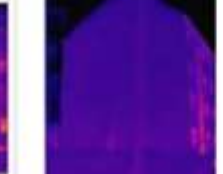
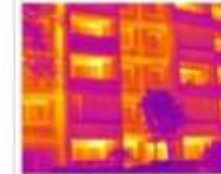
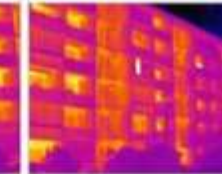
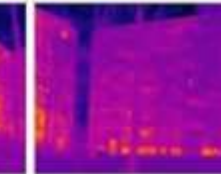
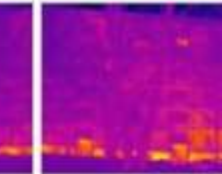
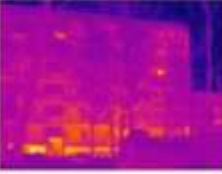
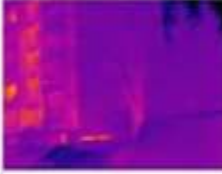
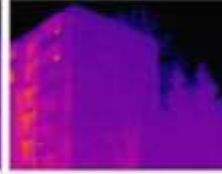
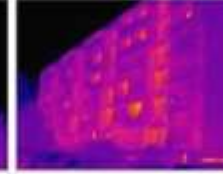
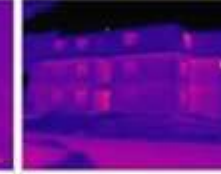
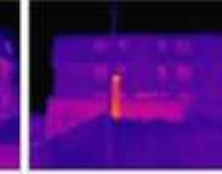
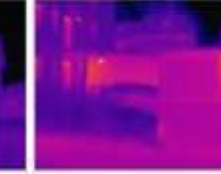
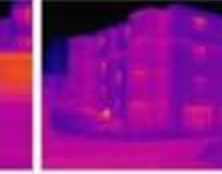




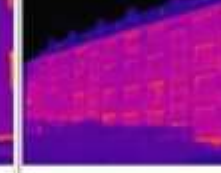
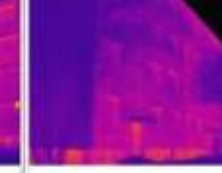
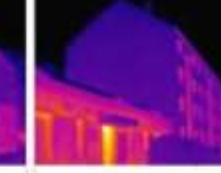
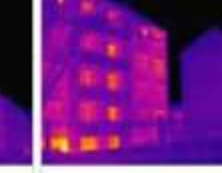


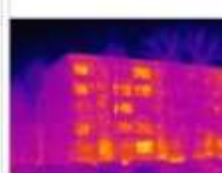

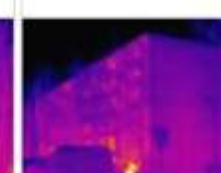
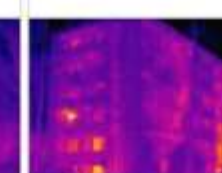
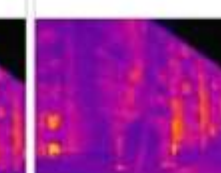
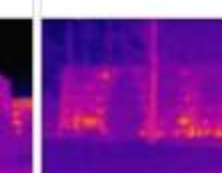
Rot = verworfen

grün = umgesetzt



## Projektideen

- 2009 **Tiefen-Geothermie** (G.E.O.S. Freiberg + FW)
- 2010 **Energiespar- Contracting SIEMENS**
- 2013 **Balkonverglasungen**
- 2015 **Gebäude- Thermographie**
- 2017 **Blackout- Wärme- Vorsorge mit FW**
- 2022 **Balkonsolaranlagen**

Name	Erw.	Größe	↓Datum	Attr.				
								
R000227	BMTIR000228	BMTIR000229	BMTIR000209	BMTIR000189	BMTIR000190	BMTIR000191	BMTIR000192	BMT
								
R000193	BMTIR000194	BMTIR000195	BMTIR000196	BMTIR000197	BMTIR000198	BMTIR000199	BMTIR000200	BMT
								
R000201	BMTIR000202	BMTIR000204	BMTIR000205	BMTIR000206	BMTIR000207	BMTIR000208	BMTIR000170	BMT
								

09.02.2015 ab 22:00 Uhr AT: -13°C



## 3. „klimaneutral“ bis 2050



**99 %** unserer Wohnungen  
sind an das Leitungsnetz  
der  
**„Fernwärmeversorgung  
Zwönitz GmbH“**  
angeschlossen.



... beim  
**Wärmeenergiebezug**  
bauen wir auf die  
Entscheidungen der  
Fernwärmeversorgung  
Zwönitz.



Der **Elektroenergiebezug** (vorwiegend für Hauslicht, Heizungspumpen, usw.) erfolgt, im Interesse unserer Mieter, nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip, ... denn diese Kosten werden als Betriebskosten bei den Mietern abgerechnet.





Wie oben erwähnt, zahlen unsere Mieter praktisch **alle** Kosten in der Wohnungsgesellschaft,

... daher fallen alle Entscheidungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.



## 4. Solarenergienutzung



# Groß-Solar-Anlagen auf unseren Dächern mit Stromlieferung an unsere Mieter?

- statisch nicht möglich (Windlast)
- Blitzschutz (aufwendige Nachrüstung)
- die Wohnungsgesellschaft kann aus vielerlei Gründen kein Stromanbieter werden (ggf. Flächen vermieten)



## Balkonsolaranlagen je Wohnung?

Die Ausrüstung eines Wohnblocks Typ IW 73 komplett mit einheitlichen Balkonsolaranlagen wurde 2022 geprüft:

- Befestigung an Loggien ist möglich
- Einbindung ins Gebäudenetz ist nicht möglich
- Blitzschutz nicht vorhanden (aufwendige Nachrüstung)
- 2. Fluchtweg „Balkon“ muss gesichert sein (Feuerwehr)
- nicht wirtschaftlich mtl. Kosten über 20 € - Ertrag unter 5 €



## 5. Wohnqualität / Gemeinschaftsprojekte



# Leerstand für Gemeinschaftsprojekte nutzen

- längerer Leerstand nur in oberen Etagen der Plattenbauten
- Partyräume zwischen Wohnungen lehne ich, im Interesse der Mieter, ab
- ... Ausstellungen in der 6. Etage ebenfalls.

Untere Etagen werden wieder zu Wohnzwecken vermietet.



weiter zu 5. **Wohnqualität**

nachfolgende Folien:



## von 830 Wohnungen

780 Balkone<sub>(davon 123 Aluminium)</sub> / Loggien

440 davon (über 57 %) sind  
mit verschiebbarer  
Kaltvergasung ausgerüstet





Balkonverglasungen / 2013



Bahnhofstraße 66d/e, 68b/c / 2011.



**Rauchmelder** (seit 2006)  
in allen Wohnungen  
(WZ, SZ, KZ, Flur) und  
Keller / Boden / Treppen

**Feuerlöscher** in allen (seit 1994)  
Treppen- Häusern

# Feuerlöscher im Treppenhaus





# Fehlerstromschutzschalter, FI-Schutzschalter (seit 2010) in allen Wohnungen für die Badstromkreise



Wärmedämmung an fast allen  
Fassaden unserer Wohngebäuden  
(zwei nur teilweise)

Dachböden + Kellerdecken  
wärmegeedämmt



ca. 30 cm Dämmung im Dach der Plattenbauten IW 73 2013



Im Bestand:

5 Spielplätze

1 Klein-Gradierwerk (2011)

1 Bewegungsgarten (2015)  
(Outdoor-Fitness-Geräte)





Spielplatz Innenring 2017



Gradierwerk - 2011



Bewegungsgarten - Bahnhofstraße 64a / 2015



240	PKW- Parkplätze, davon
11	Pflegedienst-Parkplätze
18	Garagen
28	Tiefgaragen-Stellplätze
1	verschießbarer Motorradstellplatz





# 12 Bänke an Straßen zum „Verschnaufen“





1.000 m Hecke  
42.000 m<sup>2</sup> Rasen  
ca. 300 Bäume  
xxx m Wohnstraße

21 Müllplätze  
12 davon überdacht / verschließbar





Bank - Neue Straße 21 2017



Müllplatz - Einhausung 2016



## Vogelkästen für:

- Mauersegler 58
- Fledermäuse 6
- Turmfalken 3



Beite Str. 16 - Balkon / 2017



Alle Gebäude, bis auf 2,  
mit Fernwärme versorgt  
und  
schnelles Internet über  
Antennenanlage von L & N



## 6. Ziele des Geschäftsführers – Nachhaltigkeit

Die Wohnqualität ständig steigern,  
die Kosten für unsere Mieter niedrig halten,  
einen hohen Vermietungsstand erreichen,  
uns von unserem Wettbewerb abheben  
... das sind meine Hauptziele.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erwachsen  
daraus.



# Corporate Design





# Ende

Städtische  
**Wohnungsgesellschaft** mbH Zwönitz

Vermietung von  
preiswerten  
Wohnungen



[www.swg-z.de](http://www.swg-z.de)



03 77 54 - 29 27



[info@swg-z.de](mailto:info@swg-z.de)