

UB



Umweltbericht

der WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2021

21

HEUTE GUT, MORGEN BESSER

Damit Rostock bis 2035 klimaneutral wird, bleibt viel zu tun. Als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt die WIRO dabei eine Schlüsselposition ein, denn Wohnen verbraucht viel Energie. Große und viele kleine Schritte bringen uns diesem Ziel gemeinsam näher.

Der Klimaschutz gehört zum Selbstverständnis der WIRO. Mit dem Bau und der Bewirtschaftung energieeffizienter Wohnanlagen, der Nutzung erneuerbarer Energien, dem Angebot innovativer Mobilitätskonzepte und Raum für Artenvielfalt auf unseren Grünflächen und Blühwiesen gestalten wir unsere Quartiere ganzheitlich klimafreundlich.

Bei allen Investitionen in die Verbesserung der CO₂-Bilanz haben wir stets die Wohnkosten im Blick, denn das CO₂-Ziel wird nur durch eine sozialverträgliche Energiewende zu erreichen sein.

Einen Einblick in das, was wir bisher erreicht haben, gibt Ihnen unser zweiter Umweltbericht.

Rostock, 21. April 2022

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH



Ralf Zimlich

Kaufmännischer Geschäftsführer
Vorsitzender und Sprecher
der Geschäftsführung



Christian Urban

Technischer Geschäftsführer



Fotos: DOMUSimages, Alexander Rudolph

Seit Rostock 1993 dem Klimabündnis europäischer Städte beigetreten ist, verfolgt die Hanse- und Universitätsstadt ambitionierte Klimaschutzziele. Meilensteine waren die Gründung des Energiebündnisses und die Arbeit am »Masterplan 100 % Klimaschutz«, der sich an den deutschen Klimaschutzzielen für 2050 orientiert. Im Dezember 2020 hat die Bürgerschaft beschlossen, das Tempo in Rostock deutlich zu erhöhen und »bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen«. Im Beschluss zum Antrag 2020/AN/1447 werden die kommunalen Unternehmen aufgefordert, dabei Vorbild zu sein.

Die WIRO bekennt sich klar zu dem von der Bürgerschaft beschlossenen Klimaziel für 2035 – als Teil unserer Strategien. Dabei sind wir jedoch auch von gesetzlichen Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten abhängig sowie von einer breiten Unterstützung durch die Stadtpolitik.

Wie wichtig zudem das Engagement unserer Partner ist, wird vor allem beim Thema »Wärme für Wohnungen« deutlich. Die mit Abstand größte Position in unserer CO₂-Bilanz: In 8 von 10 Wohnungen nutzen wir Fernwärme zum Heizen und zur Wassererwärmung.

Um die Energieverbrauchswerte verschiedener Jahre vergleichen zu können, ist eine Bereinigung der Werte erforderlich. Relevant sind vor allem die Einflüsse der Witterung und der Flächenänderung. Die WIRO hat damit begonnen, ein entsprechendes Berechnungssystem für den witterungsbereinigten Verbrauch in Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh/m²) tatsächlicher Fläche aufzubauen. Zur Witterungsbereinigung werden die vom Deutschen Wetterdienst für Rostock berechneten Klimafaktoren genutzt. Die Flächenbereinigung berücksichtigt alle Änderungen bei den vermieteten und genutzten Flächen (Kauf/Verkauf, Neubau, Erweiterung, Umnutzung, Wegfall) in allen Geschäftsbereichen.

RÜCKBLICK: 1992 bis 2004

Durch die Investitionen in die energetische Modernisierung und die Anlagentechnik in allen Wohnhäusern wurde der Energieverbrauch erheblich gesenkt. Im ersten Schritt wurden in allen Wohnungen Wasseruhren und Thermostate eingebaut sowie Fenster erneuert und Fassaden gedämmt. Bei der Dämmung hat die WIRO überwiegend auf Polystyrol verzichtet und stattdessen Produkte aus Mineralwolle eingesetzt.

Rostocks Klimaziele können jedoch nicht allein durch die weitere energetische Optimierung jedes einzel-

nen Gebäudes bis 2035 erreicht werden. Das würde außerdem entweder flächendeckend für eine erhöhte Miete sorgen oder wäre unwirtschaftlich. Deshalb arbeitet die WIRO an intelligenten Alternativen. Ein Ansatz: Wir müssen weg von der energetischen Betrachtung jedes einzelnen Gebäudes hin zur energetischen Betrachtung des Bestandes in einem Quartier. Denn die Verbindung von Neubauvorhaben mit Bestandsentwicklung ermöglicht vielfältigere Lösungen. Eine innovative, CO₂-freie Wärmeversorgung oder ein modernes Mobilitätskonzept lohnen sich für ganze Quartiere mehr als für einzelne Gebäude. Dabei haben wir stets auch die Balance zwischen Investitionen für die Verbesserung der CO₂-Bilanz und Wohnkosten im

Blick. Denn dass Wohnen auf Dauer bezahlbar bleibt, ist unser Gesellschaftszweck und nicht minder wichtig. Das CO₂-Ziel wird nur durch eine sozialverträgliche Energiewende zu erreichen sein.

BESONDERE PROJEKTE

Die WIRO geht mit innovativen Projekten voran: Eine Kombination aus Eisspeicherheizung, Solarthermie

und Wärmepumpe sorgt für eine CO₂-arme Energieerzeugung in den 2015 bezogenen Wohnhäusern mit 39 Wohnungen im Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg in Groß Klein. Die 60 neuen Wohnungen im Dünenquartier hinter dem Warnemünder Strand werden zum Großteil mit Erdwärme beheizt. Geothermie sorgt auch für 180 warme Wohnungen im Inselquartier auf der Holzhalbinsel im Stadthafen – allein dieses Projekt spart mehr als 60 Tonnen CO₂ pro Jahr.

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES NACH BAUALTERSKLASSEN

ANZAHL DER MIETWOHNUNGEN GESAMT AM 31.12.2021: 34.822

Baujahr	Anzahl der Wohnungen
vor 1919	242
1919–1948	3.888
1949–1970	9.333
1971–1990	18.661
ab 1991	2.698

STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDES NACH ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

ANZAHL DER MIETWOHNUNGEN GESAMT AM 31.12.2021: 34.822

Effizienzklasse nach Gebäudeenergiegesetz	Endenergie kWh/m ² a	Anzahl der Wohnungen
A+	≤ 30	85
A	≤ 50	2.266
B	≤ 75	14.196
C	≤ 100	9.477
D	≤ 130	5.606
E	≤ 160	2.304
F	≤ 200	809
G	≤ 225	79
H	> 250	0

EIN STÜCK STADT ENTSTEHT

Startschuss für das Wohngebiet in der Thierfelderstraße am Barnstorfer Wald: Gebaut werden 174 Wohnungen, davon 40 öffentlich gefördert. Geheizt wird mit Erdwärme, der Strom für die Wärmepumpen stammt hauptsächlich aus Sonnenenergie. Das Regenwasser wird in Zisternen aufgefangen und für die Bewässerung der Grünanlagen verwendet.

PASSIVHAUS IM VERGLEICH

Im Komponistenviertel entsteht in mehreren Bauabschnitten ein neues WIRO-Quartier: Vier neue WIRO-Häuser in der Kuphalstraße sind bereits bezogen. Neben zwei Mehrfamilienhäusern mit je 9 Wohnungen konnten im Sommer 2021 weitere zwei Würfelhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen bezogen werden, davon eins in Passivhaus-Bauweise. Zwei Jahre nach Einzug werden Baukosten, erforderliche Nettokaltmieten, Betriebskosten, Energieverbrauch und Wohnqualität genau verglichen – als Basis für künftige Investitionsentscheidungen.

ALTBAU MIT TOP-TECHNIK

Die WIRO-Tochter WIR – Wärme in Rostocker Wohnanlagen GmbH – hat 2020 mit der Umstellung der bestehenden Wärmeversorgung eines Wohnquartiers gegenüber vom Ostseestadion begonnen. Künftig ersetzen Geothermie-Anlagen sowie Fotovoltaikmodule 253 alte Gas-Einzelheizungen. Erdwärme und Sonnenstrom decken die Grundlast für Heizung und Warmwasserbereitung ab. Im Winter unterstützen moderne Gaskessel die Anlage. Für den Betrieb wird Ökostrom eingekauft. Aus technischen Gründen können die Heizkessel in der Anlage nicht mit 100-prozentigem Biogas betrieben werden. Deshalb kauft die WIRO zwar die nötige Jahresmenge Biomethan ein, setzt sie jedoch in einem anderen Kraftwerk ein. Somit betreibt die WIR die Wärmeversorgung im Quartier klimaneutral.

SCHÖN WARM

Auch bei allen Neubauprojekten sitzt die WIR mit im Boot. Das sanierte Haus des Sports, die neuen Würfelhäuser in der Kuphalstraße, Thierfelderstraße, Lortzingstraße 4 und 5 und die Albin-Köbis-Straße 6 in Markgrafenheide: Alle werden mit zeitgemäßen, umweltschonenden Heizsystemen ausgestattet.

BÜNDNIS FÜR WOHNEN

Vertreter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, von Unternehmen der Rostocker Wohnungswirtschaft, von Fachverbänden und -vereinen, Kammern, städtischen Unternehmen und der Politik haben ein »Bündnis für Wohnen« geschlossen.

Die »Vereinbarung zur aktiven, sozialverträglichen und nachfragegerechten Weiterentwicklung des Rostocker Wohnungsmarktes für die Jahre 2018 bis 2023« wurde am 14. März 2019 unterzeichnet. Darin hat die WIRO sich unter anderem verpflichtet, in den jeweiligen Jahresplänen für die Modernisierung den Anteil zur Steigerung der Energieeffizienz auszuweiten – unter Berücksichtigung aller anstehenden Prioritäten und Erfordernisse. Energieeffizientere Ersatzneubauten sind bereits Bestandteil der laufenden WIRO-Projekte in der Albin-Köbis-Straße in Markgrafenheide.

WÄRME ZUM WOHLFÜHLEN

Nach Angaben der Klimaschutzleitstelle Rostock im Amt für Umwelt- und Klimaschutz sind etwa 62 Prozent der Wohnungen in Rostock an die Fernwärme angeschlossen. Bei der WIRO liegt der Anteil bei rund 80 Prozent: 27.361 WIRO-Wohnungen und 321 Gewerbeobjekte werden mit Fernwärme versorgt.

Im Jahr 2021 wurden für Fernwärme zum Heizen und zur Wassererwärmung insgesamt 162.601.123 kWh abgerechnet. Im Jahr 2020 waren es 140.527.562 kWh (nicht witterungsbereinigt). Die spezifischen CO₂-Emissionen der Rostocker Fernwärme in Bezug auf die Wärmeeinspeisung betragen 132,8 g CO₂/kWh. Der Wert erfasst nur die CO₂-Emissionen der Erzeugung. Diese Menge kompensiert die Stadtwerke Rostock AG durch den Kauf von Emissionsreduktions-Zertifikaten.

PLANUNGSSICHERHEIT

Überall lesen wir von explodierenden Energiepreisen. Was bedeutet das für die Betriebskosten? Können sich Mieter auf Nachzahlungen gefasst machen? Zumindest nicht für Fernwärme. Die WIRO handelt mit den Versorgern Festpreise pro Kilowattstunde aus, um die Betriebskosten für Heizen und Warmwasser stabil zu halten. Der aktuelle Fernwärme-Vertrag läuft noch bis Ende des Jahres 2021. Der nachfolgende, gültig für 3 Jahre, ist schon unterschrieben. Dann wird es allerdings teurer: rund fünf Prozent. Dafür haben die Mieter Planungssicherheit bis Ende 2024.

VERGRÜNUNG DER FERNWÄRME

Basis der Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG ist eine Gas- und Dampfturbinenanlage in Marienehe. Sie erzeugt aus Erdgas in Kraft-Wärme-Kopplung sowohl Wärme als auch Strom. Ein Teil des Fernwärmebedarfs wird durch Abwärme aus dem Steinkohlekraftwerk Rostock gedeckt.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erstellt derzeit ein integriertes Wärmekonzept »Wärmeplan 2035«. Es untersucht die Umstellung von den fossilen Energieträgern Gas und Kohle auf 100 Prozent erneuerbare Energien aus Umweltwärme, Solarthermie, Geothermie, Biomasse und Abwärme. Die WIRO arbeitet im Fachbeirat mit. Die WIRO beteiligt sich

aktiv an der Erstellung des Maßnahmenpakets. Dieses soll im Juni 2022 der Rostocker Bürgerschaft vorgestellt werden.

FERNWÄRME UND EIGENE ENERGIEERZEUGUNG

Die WIRO beachtet die Anschlussbedingungen der Rostocker Fernwärmesatzung. Betriebsfertige Fernwärmeleitungen stehen nicht überall zur Verfügung. Außerdem regelt die Satzung, wann erneuerbare Energien bei der Wärmebereitstellung den Vorrang haben. In diesen beiden Bereichen erbringt die WIR GmbH als 100-prozentige Tochtergesellschaft der WIRO seit dem 1. Januar 2017 Leistungen zur Wärmeversorgung. Sie erzeugt und liefert Wärme und Warmwasser an die WIRO, bewirtschaftet Energieerzeugungsanlagen und Versorgungsnetze.

Einen Beitrag zur CO₂-Einsparung leistet die WIR durch die umfassende Erneuerung und Zusammenlegung von Heizanlagen unter Einbindung erneuerbarer Energien. Durch modernes Monitoring kann die WIR die Heizungsanlagen außerdem effizienter einstellen und überwachen, was ebenfalls die CO₂-Emissionen senkt.

ENTWICKLUNG SOLARTHERMIE DER WIR

SOLARTHERMIE-ANLAGEN

Jahr	Anzahl
2017	22
2020	54
2021	71

Die Anlagen haben zusammen 519.856 kWh Solarenergie im Jahr 2021 erzeugt. Der Zuwachs ist beachtlich: Im Jahr 2019 waren es insgesamt 280.225 kWh.

Jahr	Energieerzeugung
2019	280.225 kWh
2021	519.856 kWh

In den Zahlen ist die große Solaranlage der Wohnanlage Helios in der Arno-Esch-Straße nicht enthalten. Denn die dort »geerntete« Solarwärme wird je nach Bedarf ins Nahwärmenetz der Wohnanlage eingespeist oder gespeichert, wobei der natürliche Grundwasserleiter (Aquifer) als natürlicher unterirdischer Speicher genutzt wird.

HEIZANLAGEN DER WIR

	31.12.2020	31.12.2021
Heizanlagen	340	305
Noch nicht umgestellte Einzelheizungen	2.935	2.723
Erneuerte und zentralisierte Heizanlagen	35	42
Noch nicht erneuerte Zentralheizungen	190	180

AUSSERDEM BETREIBT DIE WIR

- 1 Blockheizkraftwerk
- 1 Luftwärmepumpe
- 6 Erdwärmepumpen (Geothermie)
- 71 Solarthermie-Anlagen
- 3 Fotovoltaik-Anlagen

AUSSERDEM BETREUT DIE WIR

- 1 Eisspeicherheizung
- 1 Gaswärmepumpe
- 2 Geothermie-Anlagen

ZUKUNFTSTHEMA WASSERSTOFF

Bei der künftigen Energieversorgung von Wohnungen und Häusern bekommt das Thema Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie langsam mehr Relevanz. Die WIRO verfolgt die Marktentwicklung und plant, sich künftig mit Pilotprojekten im Wärmebereich zu befassen. Eine besondere Rolle spielen dabei bestehende Fotovoltaik-Anlagen, die in Kombination mit Wärmepumpen und größeren Brennstoffzellensystemen insbesondere in Quartierslösungen Wohnungen mit emissionsfreier Energie versorgen könnten.

STROMVERBRAUCH IM BLICK

Zum individuellen Stromverbrauch unserer Mieter und zu den daraus resultierenden Umweltauswirkungen sind Angaben nicht möglich, da individuelle Stromlieferverträge bestehen. Wir berichten regelmäßig im Mietermagazin »WIRO aktuell«, wie der eigene Stromverbrauch überprüft werden kann.

MESSBARE CO₂-EINSPARUNG

Auf der von der WIR versorgten Wohnfläche sind die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2021 witterungsbereinigt um 13 Prozent gesunken.

Die Erdgasbelieferung für die WIR ist seit 1. Januar 2020 klimaneutral gestellt. Derzeit noch nicht vermeidbare Emissionen werden durch Zertifikate (Verified Carbon Units) ausgeglichen.

Zum Beispiel bewertet der Online-Rechner auf www.stromspiegel.de nicht nur den Stromverbrauch, sondern hilft auch beim Aufspüren von Stromfressern und empfiehlt konkrete Sparmaßnahmen.

EINSPARPOTENZIALE AUFSPÜREN

Für Empfänger von Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Wohngeld bietet das in Rostock von der AFW Arbeitsförderungs- und Fortbildungswerk GmbH betreute Projekt »Stromspar-Check« eine kostenlose Vor-Ort-Beratung an: www.stromspar-check.de

OHNE STROM GEHT NICHTS

Zum Betrieb der Gemeinschaftsanlagen in Wohnhäusern wird »Allgemeinstrom« und »Betriebsstrom« benötigt. Der Verbrauch ist in hohem Maße durch die Infrastruktur des Gebäudes bestimmt, zum Beispiel davon, ob ein Aufzug vorhanden ist oder nicht. Die große Zahl von Wohnhäusern bedingt bei der WIRO einen erheblichen Energiebedarf mit einer entsprechenden CO₂-Emission. Mit den Betriebskostenabrechnungen wird der Verbrauch für die Beleuchtung in Fluren, Treppenhäusern, Kellern, Abstellräumen und Dachböden, für den Betrieb von Aufzügen,

Sprechanlagen, Pumpen sowie für die Eingangs- und Hausnummernbeleuchtung abgerechnet.

Der Jahresstromverbrauch für die Beleuchtung der gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteile und den Betrieb technischer Anlagen in den WIRO-eigenen Wohnhäusern sowie für Sonderobjekte und Betriebsstätten betrug:

STROMVERBRAUCH

2020	2021
8.830.180 kWh	8.888.594 kWh

Entsprechend der Stromkennzeichnung der Stadtwerke Rostock AG liegen die Emissionen für den von der WIRO bezogenen Strom bei 178 g CO₂/kWh. Wir haben mit dem Lieferanten vereinbart, dass wir für die Jahre 2021 und 2022 freiwillig die CO₂-Emissionen, die aus dem Erzeugungsanteil Erdgas entstehen, über zertifizierte Klimaschutzprojekte kompensieren.

SONNENSTROM

Bereits 2003 hat die WIRO die ersten Fotovoltaikmodule installiert – am Hochhaus »Vitus« in Schmarl. Zum Jahreswechsel 2020/2021 waren bei der WIRO 62 Fotovoltaik-Anlagen in Betrieb. Die größten Anlagen mit jeweils über 700 m² sind auf dem Parkhaus in der Schillingallee und an der Hausfassade in der Vitus-Bering-Straße 31 bis 34 installiert. Im Jahr 2021 wurden 1.313.729 kWh Strom erzeugt und 125.027 kWh selbst verbraucht beziehungsweise ins Netz eingespeist.

DAS ENDE DER BIRNEN

Schon seit mehreren Jahren werden alle defekten Leuchtmittel im Bestand durch LED-Technik ersetzt. In wenigen Jahren wird dieser Prozess vollständig

abgeschlossen sein. Das betrifft allein in Treppenhäusern und Fluren mehr als 100.000 Leuchtmittel. Dazu kommt die Beleuchtung in Keller- und Fahrradräumen sowie auf Dachböden. Auch viele Hausnummern an den 3.255 Hauseingängen sowie Sicherheits- und Notleuchten wurden bereits mit LEDs ausgestattet. In allen Parkhäusern und Tiefgaragen, in den Sporthallen und der Schwimmhalle, in den WIROtels Lichtenhagen und Mittelmole sowie in den Werkstätten und Büros im Bauservice ist bereits stromsparende Beleuchtungstechnik verbaut. Auch in allen neuen Wohnhäusern werden für die Beleuchtung ausschließlich LED-Leuchten eingesetzt – oft in Kombination mit Sensortechnik. Außerdem helfen an vielen Stellen bereits moderne Klingel- und Türsprechanlagen sowie Zutrittskontrollsysteme oder auch frequenzgesteuerte Pumpen, elektrische Energie zu sparen.

DAMIT DER LADEN LÄUFT

Ende 2019 wurde für selbst genutzte Einrichtungen der WIRO ein Energieaudit nach DIN EN 16247 durchgeführt. Untersucht wurden die Energieströme der WIRO und ihrer Tochterunternehmen sowie Möglichkeiten zur energetischen Optimierung.

Im Bürohaus in der Langen Straße 38, in den acht KundenCentern und den Mieterbüros, im Bauservice, in den WIROtels und Sportstätten (Sporthallen, Vereinsgebäude, Schwimmhalle), am Standort der Pflegetochter PIR sowie auf Parkplätzen, in Parkhäusern/Tiefgaragen und an Schwimmsteganlagen werden vorrangig folgende Energieträger eingesetzt: Strom und Fernwärme sowie Erdgas. Strom wird vor allem genutzt für die Beleuchtung, für Computer-, Telefon- und Bürotechnik, für Aufzüge, raumluftechnische Anlagen, Pumpen, Brandmelde-, Steuerungs- und Leittechnik sowie für Geräte und Maschinen aller Art. Fernwärme beziehungsweise Erdgas wärmen Arbeitsräume und Wasser.

Die Corona-Situation schlägt sich in den Abrechnungen der Versorger nieder. Der Gesamtenergieeinsatz hat sich in einzelnen Bereichen deutlich verringert. Denn beispielsweise waren die Sportobjekte, darunter die Schwimmhalle, mehrere Wochen geschlossen. Außerdem haben viele Mitarbeiter zeitweise nicht im Büro, sondern zu Hause gearbeitet. Auf einen Vergleich mit den Vorjahreswerten wird hier verzichtet, da das zu einem verzerrten Bild führen würde.

FOTOVOLTAIKMODULE

	2020	2021
Fotovoltaik Einspeisung	1.533.801 kWh	1.313.729 kWh
Fotovoltaik Eigenverbrauch	133.636 kWh	125.027 kWh

MIT GRÜNEM DAUMEN

Die Innenhöfe, Vorgärten und Grünanlagen der WIRO ergeben zusammengerechnet eine riesige Fläche. Ein detailliertes Aufmaß wird nach und nach für alle Stadtteile erstellt. In Groß Klein, Lichtenhagen, Schmarl und Evershagen Ost sind die Arbeiten schon abgeschlossen. In Groß Klein beispielsweise kümmern sich unsere Hausmeister und beauftragte Pflegefirmen um zirka 13 Hektar Grünes – eine Fläche so groß wie 18 Fußballfelder.

Die WIRO kümmert sich um 23.171 eigene Bäume im gesamten Stadtgebiet. Wir leisten einen wichtigen Beitrag zum Vogel- und Insektenschutz,

wenn es um Pflanz- oder auch Pflegemaßnahmen geht: Blüh- und Bienenwiesen, Insektenhotels – die Liste ist lang. Hausmeister und Pflegefirmen mähen oder beschneiden nur so viel wie nötig.

INTELLIGENTES ABFALLMANAGEMENT

Joghurtbecher in die gelbe Tonne, die Zeitung in die blaue, benutzte Taschentücher in die schwarze. Müll zu trennen ist kinderleicht – und trotzdem tun es nicht alle. 1.017 Müllplätze halten unsere 16 Wertstoffoptimierer in Schuss. Da kommen am Tag schnell zehn Kilometer Fußmarsch zusammen. Den Unterschied sieht man: Die Stadtteile sind viel aufgeräumter, dafür bekommen die Männer viel Lob von den

Mietern. Wenn sie die Wertstoffe aussortiert haben, ist in der schwarzen Tonne oft nur noch die Hälfte übrig. Weniger schwarze Tonnen, mehr bunte – das schont die Umwelt und spart Betriebskosten.

BLÜH- UND BIENENWIESEN

Mittelmole (Kräuterrasen – keine üppige »Blühwiese«, aber insektenfreundlich)	5.000 m ²
Rigaer Straße 1	250 m ²
August-Bebel-Straße 36	70 m ²
Vitus Bering-Straße 31–34	220 m ²
Fritz-Meyer-Scharffenberg-Weg	250 m ²
Beethovenstraße 2–3 in Warnemünde	50 m ²
Parkhaus Schillingallee	350 m ²

ABGEFAHREN

35.000 eigene Wohnungen im ganzen Stadtgebiet, verteilt, dazu Baustellen, Turnhallen, Parkplätze – WIRO-Mitarbeiter sind rund um die Uhr mobil. Dank unseres modernen Fuhrparks, gemanagt von unserem Mobilitätsteam, haben die Kollegen zahlreiche Möglichkeiten, um von A nach B zu kommen: mit klassischen und E-Autos, auf Scootern, E-Bikes oder Lastenrädern. Dazu kooperiert die WIRO mit dem Carsharing-Anbieter YourCar. Das Unternehmen betreibt 31 Stationen in Rostock. Mitarbeiter und Mieter können Fahrzeuge unterschiedlichster Fahrzeugklassen vom Kleinwagen bis zum Transporter stunden- oder tageweise einfach über eine App ausleihen.

DIE WIRO IST MOBIL

29 Elektro-Hybridfahrzeuge

17 vollelektrische Pkw

89 Transporter

242 aktive private Diensträder

3 Lastenräder

14 E-Scooter

18 Pedelecs und 3 Fahrräder

UNTERSTÜTZUNG BEIM UMSTEIGEN

Viele Arbeitsorte der WIRO sind sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Mitarbeiter können seit dem 1. Februar 2019 ein deutlich vergünstigtes Jobticket im Verkehrsverbund Warnow nutzen. Am Jahresende 2021 gab es 162 aktive WIRO-Jobtickets – eine Quote von mehr als 25 Prozent.

Bei kurzen Wegen kann an vielen Tagen auch gut das Fahrrad genutzt werden. Neben Fahrrädern und Pedelecs in den KundenCentern können WIRO-Mitarbeiter seit dem 1. März 2019 günstig ein Dienstfahrrad bei einem Fachhändler in der Region leasen, der mit dem Bikeleasing-Service kooperiert. Mehr als jeder Dritte sattelt auf: Ende 2021 gab es 242 aktive Dienstfahrrad-Verträge. Das Rad dürfen die Mitarbeiter ebenso privat nutzen. Das Angebot umfasst auch Lastenräder oder E-Bikes bis 25 km/h.

Beide Angebote sparen eine große Menge CO₂ ein, weil Fahrten mit dem Auto vermieden werden – bei Terminen im Stadtgebiet und auf dem Weg zur Arbeitsstelle.

	2020	2021
Jobtickets	162	162
Dienstfahrräder	227	242

CARSHARING ALS ALTERNATIVE

In den vergangenen Jahren hat sich Carsharing zu einem ernst zu nehmenden, nachhaltigen Angebot im Mobilitätsmix entwickelt. Im Sommer 2018 startete zunächst die Kooperation der WIRO mit dem Carsharing-Anbieter Flinkster der Deutschen Bundesbahn. Ziel der Zusammenarbeit war die Erweiterung der Pool-Fahrzeugflotte der WIRO und die Schaffung eines wohnortnahen Carsharing-Angebots als Alternative zum eigenen Pkw. Mieter und Mitarbeiter haben die Möglichkeit, sich für die private Nutzung zu besonders günstigen Konditionen anzumelden.

Der Carsharing-Anbieter Flinkster hatte im Sommer 2020 angekündigt, die Kooperation nicht über den Sommer 2021 hinaus fortzuführen. Grund sei eine Neuausrichtung des Geschäftsmodells, hieß es. Nach erfolgter Ausschreibung stieg 2021 der Anbieter YourCar in eine Kooperation ein und baute das Carsharing-Angebot der WIRO weiter aus.

VERKEHRSSTEUERUNG SPART CO₂

Im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock betreibt die WIRO-Tochter PGR das Parkleitsystem Rostock. Neben öffentlichen Parkplätzen, Tiefgara-

gen und Parkhäusern der WIRO sind auch Angebote Dritter angeschlossen. Das Parkleitsystem verhindert, dass Autos in die Innenstadt fahren, obwohl längst alle Parkhäuser belegt sind – und spart so auch CO₂.

UMWELTFREUNDLICHE VERWALTUNG

Das papierlose Büro geistert durch die Medien, seit diese Vision wohl Mitte der 1970er-Jahre erstmals publik wurde: gedruckt auf Papier. Auch 45 Jahre später behaupten böse Zungen, dass ein papierloses Büro nur auf dem Papier existiere.

Die WIRO nähert sich diesem Ideal jedoch stetig an. Schon heute ersetzen E-Mails oft den klassischen Geschäftsbrief und PDF-Dateien die ausgedruckten Dokumente.

Der hohe Anteil der elektronischen Kommunikation hilft uns auch in der Corona-Pandemie. Wir konnten den »Schalter« im Frühjahr 2020 schnell umlegen. Seitdem arbeiten viele Kollegen mobil: Der Bildschirm daheim zeigt über gesicherte Verbindungen das gleiche Bild wie der Bürocomputer. Auch beim Telefonieren gibt es keine Unterschiede; zuverlässige Videokonferenzen sind jederzeit möglich.

DAS HABEN WIR VOR

Hinter dem Projekt »digitaler Posteingang« verbirgt sich nicht weniger als der letzte große Schritt unserer digitalen Strategie: Wir wollen die papierbasierte Arbeit weitestgehend ablösen. Die Vorarbeiten liefen 2020. Als zentraler Baustein wurde ein Dokumenten-Management-System (DMS) installiert. Ende 2022 sollen alle Papierrechnungen und der innerbetriebliche Rechnungslauf auf digitale Prozesse umgestellt sein. Schrittweise folgt die Digitalisierung der Eingangspost. Ein großer Teil der Post wird dann nicht mehr physisch zu den Standorten der WIRO transportiert. Schneller, einfacher, wirtschaftlicher – das sind die Schlagworte. Und auch die Umwelt profitiert: Weniger Papier bedeutet auch weniger Energieverbrauch, spart Toner und Ablageflächen. Bis es so weit ist, nutzt die WIRO ausschließlich Kopierpapier, Eckspanner, Ordnungsmappen, Fahrtenbücher, Haftnotizen, Flipchart-Blöcke und Servietten mit FSC-Zertifizierung. Unsere Ordner, Trennblätter und -streifen, Hefter und Mappen sowie Schreibblöcke tragen den Blauen Engel.

RUND UM DIE UHR GEÖFFNET

Das Online KundenCenter bringt für die Mieter viele Vorteile – kontaktlos und datensicher, zu jeder Zeit und an jedem Ort, auf dem Computer, dem Smartphone oder Tablet:

- aktuelle Vertragsdaten und Dokumente einsehen
- persönliche Daten ändern und Formulare herunterladen
- wichtige Informationen und Termine der WIRO erhalten
- Schäden melden und Reparaturen beauftragen

Zum Jahresende 2021 waren 10.900 aktive Nutzer registriert. Durch das System werden bereits viele Ausdrücke und Briefe eingespart. www.WIRO.de/online

Ganz neu: Interessenten und Kunden der WIRO haben seit 2021 die Möglichkeit, online auf unserer Internetseite persönliche Gesprächstermine im KundenCenter zu buchen.

AUFSICHTSRAT WIRD DIGITAL

Die Aufsichtsgremien der WIRO mussten bisher Berge von Papier austauschen. Im Jahr 2020 wurden dafür rund 60 Pakete Kopierpapier verbraucht. Dazu Toner, Strom für den Drucker, Ordner und Umschläge sowie Energie für den Transport der Unterlagen zu den Empfängern. Um die Arbeit grüner, effizienter, kostengünstiger und trotzdem rechtlich sauber zu organisieren, wurde nach intensiver Vorbereitung zum Jahreswechsel 2020/2021 das digitale Informationssystem Allris eingeführt.

SAUBERE SACHE

Rund 8.300 m² Bodenfläche in unseren eigengenutzten Objekten werden täglich mit Cradle-to-Cradle-Produkten gereinigt.

TISCHLEIN DECK DICH

ZENTRALER EINKAUF FÜR BESPRECHUNGEN UND TAGUNGEN

Kaffee →	Fairtrade + EU-Bio-Siegel
Gebäck →	UTZ-zertifizierter Kakao
Milch →	Bio-Siegel
Kaffeesahne →	ausschließlich in Glasflaschen
Wasser + Säfte →	regional
Zucker →	Fairtrade + EU-Bio-Siegel

DER UMWELTASPEKT BEI REINIGUNGSMITTELN UND HYGIENEARTIKELN

Geschirrspülmittel →	Cradle to Cradle
Spülmaschinentabs →	Eco-Label
Produkte zur Unterhaltsreinigung →	Cradle to Cradle
Toiletten- & Handtuchpapier →	Blauer Engel/EU-Eco-Label

HERAUSGEBER

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH
Lange Straße 38
18055 Rostock
www.WIRO.de

GESTALTUNG UND PRODUKTION

psn media GmbH & Co. KG
Digitalagentur
Steinstraße 6
18055 Rostock
www.psnmedia.de

ZUM INHALT

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und der Vereinfachung im Text wurde auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet. Alle Bezeichnungen beziehen sich selbstverständlich stets auf Angehörige aller Geschlechter.

Umweltbericht 2021



Stand: Mai 2022

WIRO.de