

Geschäftsbericht 2005



BGW

Raum für die Zukunft

Editorial

Seit der Industrialisierung ist der Energieverbrauch in Deutschland wie in vielen anderen Ländern enorm gestiegen. Zugegeben: Wir alle profitieren davon, haben wir uns doch längst an den Luxus einer selbst im kältesten Winter gut beheizten Wohnung, an das stets verfügbare Warmwasser und die elektrische Beleuchtung gewöhnt. Doch dieser Komfort hat bekanntlich seine Kehrseiten. Bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe entsteht das Treibhausgas Kohlenstoffdioxid (CO₂), das beträchtliche Auswirkungen auf unsere Umwelt hat. So weisen immer mehr Forscher warnend auf den Zusammenhang zwischen dem hohen weltweiten CO₂-Ausstoß und den Klimaveränderungen hin. Die Folge: Naturkatastrophen wie Überschwemmungen, Stürme und Dürren nehmen in alarmierendem Maße zu.

Umsomehr muss es im Interesse aller sein, diese Entwicklung aufzuhalten. Die einzige Lösung lautet: Energie einzusparen und mehr als zuvor auf erneuerbare Energien zu setzen. Die Stadt Bielefeld nimmt dabei eine Vorreiterrolle ein und engagiert sich überdurchschnittlich in der kommunalen Energiepolitik. So besteht seit 1997 mit der Bielefelder Agenda 21 ein Aktionsplan für eine umweltverträgliche, nachhaltige Entwicklung im 21. Jahrhundert. Als kommunales Unternehmen der Immobilienwirtschaft misst die BGW dem verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen seit Jahren eine hohe Bedeutung bei. Bei der Modernisierung unseres Häuserbestandes investieren wir konsequent hohe Summen in die energetische Nachrüstung. Dazu gehören

umfangreiche Verbesserungen der Wärmedämmung ebenso wie der Einsatz innovativer Energiekonzepte. Schwerpunkt war dabei in den vergangenen Jahren die Sennestadt, in der wir u. a. Photovoltaikanlagen installiert haben, Wärme durch ein Blockheizkraftwerk gewinnen und ein bestehendes Mehrfamilienhaus zum 3-Liter-Haus umgerüstet haben.

Die Zahlen belegen den Erfolg unserer Maßnahmen: Seit 2001 haben wir den CO₂-Ausstoß in unseren Siedlungen um insgesamt mehr als 5.500 Tonnen verringern können. Die Megawattstunden konnten im selben Zeitraum um fast 10.366 gesenkt werden, was zu einer Einsparung von rund 1,7 Millionen Euro führte – angesichts der nach wie vor steigenden Energiepreise zweifellos ein weiteres Argument für das Energiesparen. Apropos Energiepreise: Ich bin davon überzeugt, dass hierbei das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht ist. Nicht zuletzt aus diesem Grund wird die BGW auch weiterhin auf zukunftsweisende Energiekonzepte setzen.



A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'N. Müller'.

Norbert Müller
Geschäftsführer



Weltweiter Energieverbrauch steigt rasant

Energiesparen ist das Gebot der Stunde

In den vergangenen 150 Jahren ist der Energieverbrauch enorm gestiegen. Im weltweiten Durchschnitt wird heute rund achtmal so viel Energie pro Kopf verbraucht wie zu Beginn der Industrialisierung um 1850. Allein seit Mitte des 20. Jahrhunderts verdoppelt sich der Bedarf kontinuierlich in einem Zeitraum von nur 15 bis 20 Jahren. Konkret bedeutet dies: Wurden 1960 weltweit rund 5 Milliarden Tonnen Steinkohleeinheiten (SKE) verbraucht, so waren es 1970 fast 8 Milliarden Tonnen und heute etwa 15 Milliarden Tonnen. Aufgrund der wachsenden Weltbevölkerung ist schon jetzt abzusehen, dass der Energieverbrauch weiter rapide zunehmen wird.

Mit jährlich rund 500 Tonnen SKE Primärenergieverbrauch ist Deutschland nach den USA, China, Russland und Japan der fünftgrößte Energiemarkt der Welt. Jeder Bundesbürger verbraucht jährlich 6 Tonnen SKE – das ist dreimal so viel wie der Pro-Kopf-Verbrauch im weltweiten Durchschnitt. Dabei ist Deutschland in hohem Maße von Energieimporten aus anderen, zum Teil politisch instabilen Weltregionen abhängig.

BGW setzt auf regenerative Energien

Die fossilen Brennstoffe Erdöl, Erdgas, Stein- und Braunkohle sowie Uran sind die Hauptrohstoffe, die bei der Energiegewinnung eingesetzt werden. Doch auch wenn immer wieder neue Lagerstätten für Erdöl und Erdgas entdeckt werden, steht fest, dass die Reserven der fossilen Energieträger endlich sind und in-

nerhalb weniger Generationen erschöpft sein werden. Vor diesem Hintergrund ist es dringend erforderlich, Energie einzusparen und stärker als bisher auf erneuerbare Energien zu setzen. Ein nicht minder wichtiges Argument für den Wechsel zu regenerativen Energien ist der Schutz der Umwelt, des Klimas und der Gesundheit. Denn der Einsatz fossiler Brennstoffe ist bekanntlich zu einem wesentlichen Teil für den Treibhauseffekt und der damit verbundenen Zunahme von Naturkatastrophen wie Dürren, vernichtenden Hurrikans und Überschwemmungen verantwortlich.

Um den ökonomischen und ökologischen Herausforderungen zu begegnen, ist Energiesparen zweifellos die einfachste, schnellste und günstigste Art. Experten haben ausgerechnet, dass 20 bis 30 Prozent des derzeitigen Energieverbrauchs ohne Einschränkung des Komforts und der Lebensqualität eingespart werden können. Die BGW hat dies sehr früh erkannt und setzt in ihrem Wohnungsbestand bereits seit sieben Jahren – teilweise in Pilotprojekten – innovative Konzepte zur Energiegewinnung und -einsparung um, die den schädlichen CO₂-Ausstoß erheblich verringern. So konnte durch die umfangreichen energetischen Maßnahmen in den Wohngebieten der BGW die CO₂-Emission seit 2001 um rund 5.500 Tonnen reduziert werden. Im selben Zeitraum wurden 10.366 Megawattstunden an Energie eingespart. Dies entspricht einer Ersparnis in Höhe von mehr als 1,7 Millionen Euro.



Schneidemühler Straße, Modernisierung im Bestand

Pilotprojekt an der Schneidemühler Straße

Mit der Sonne heizen – im Wohnungsbestand

Auch im nicht gerade sonnenverwöhnten Ostwestfalen spendet die Sonne jährlich mehr Energie, als man zum Heizen braucht – und das zum Nulltarif. Der Sonnenenergie gehört die Zukunft, zumal die Nutzung der natürlichen Wärmequelle ohne klimaschädigende Nebenwirkungen erfolgt. „Mit der Sonne heizen – im Wohnungsbestand“ ist der Titel eines Pilotprojektes, das die BGW bereits im Jahr 1999 gestartet hat. Seitdem bekommen 216 Wohnungen in Stieghorst ihre Wärme direkt von der Sonne. Das Resultat: eine Energieeinsparung von 50 Prozent und eine Minderbelastung der Umwelt um 710 Tonnen CO₂ pro Jahr.

Innerhalb von zwei Jahren war um die Jahrtausendwende an der Schneidemühler und der Glatzer Straße eine kleine, beispielhafte Solarsiedlung entstanden. In dem damals europaweit einmaligen Projekt hat die BGW 14 Wohngebäude mit einer solarunterstützten Heiz- und Erdspeichertechnik ausgestattet. Einzigartig daran war, dass es sich bei den Häusern nicht um Neubauten, sondern um Mehrfamilienhäuser aus den 60er Jahren handelte.

Sonnenkollektoren auf 1.520 Quadratmetern Fläche

An den Südfassaden und teilweise auch auf den Flachdächern hat die BGW auf einer Fläche von insgesamt 1.520 Quadratmetern Sonnenkollektoren angebracht. Da im Sommer mehr Wärme produziert als benötigt wird, wird der Überschuss für den Winter im Erdreich gespeichert. Dazu fließt das in den Kollektoren erwärmte Wasser in Kunststoffrohre, die sich einen Meter tief unter der Erde befinden und das umliegende Erdreich erwärmen. In der kalten Jahreszeit wird die im Sommer gespeicherte Wärme über eine Wärmepumpe in die Außenwandleitungen der Wohnblocks zurücktransportiert.

Das BGW-Projekt „Mit der Sonne heizen – im Wohnungsbestand“ ist mehrfach ausgezeichnet worden. Inzwischen warten die Stadtwerke Bielefeld die solarunterstützte Heiz- und Erdspeichertechnik. Ziel ist es, zusätzliche Einsparungspotenziale zu erkennen und das zukunftsorientierte Energiekonzept weiter zu optimieren.



Heizkessel und Blockheizkraftwerk



Heizungstechnik nach neuestem Standard

BGW setzt in Sennestadt umfassendes Energiekonzept um *SMILE – von der Brennstoffzelle bis zum 3-Liter-Haus*

Bei der Planung der Sennestadt hat die Sonne eine besondere Rolle gespielt. Der Architekt Hans Bernhard Reichow, der durch die Stadt vom Reißbrett weltweit bekannt wurde, hatte die Häuser konsequent zur Sonne ausgerichtet – eine Situation, die in keinem anderen Stadtgebiet Bielefelds so stark ausgeprägt ist. Fünf Jahrzehnte nach der Planung und Entstehung der Sennestadt hat sich die BGW die Lage des Wohngebietes erneut zunutze gemacht: In einem umfangreichen Programm zur energetischen Nachrüstung bildet die intensive und umweltschonende Kraft des Sonnenlichtes einen Schwerpunkt. Darüber hinaus hat die BGW in diesem Wohngebiet weitere zukunftsweisende Technologien zur Energiegewinnung und -einsparung angewandt. Im Rahmen des Projektes SMILE (Solarorientierte Modernisierung und Innovatives Leitprojekt Energie) kommen objektabhängig verschiedene Anlagentechniken zum Einsatz, die zum einen den Wohnwert verbessern und zum anderen die Nebenkosten reduzieren. Zug um Zug hat die BGW bis 2005 ihre 373 Wohneinheiten, die aus den 50er und 60er Jahren stammen, energetisch nachgerüstet. Dadurch konnten 58 Prozent der bisherigen Energie eingespart werden. Insgesamt hat die BGW in die Modernisierungsmaßnahmen in der Sennestadt rund 11 Millionen Euro investiert.

Brennstoffzelle: Kleines Kraftwerk im Keller

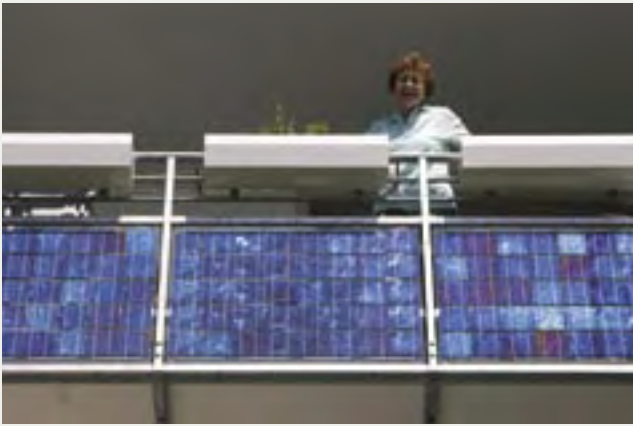
Als Pilotprojekt hat die BGW gemeinsam mit den Stadtwerken Bielefeld zweieinhalb Jahre lang eine Brennstoffzelle im Keller des Hau-

ses Neckarweg 24 betrieben. Von Anfang 2003 bis zum Sommer 2005 hat sie zwölf Wohnungen mit Wärme und Strom versorgt. Erstmals ist damit die neue Zukunftstechnologie in NRW in einem bestehenden Mehrfamilienhaus erprobt worden. Der große Vorteil der Brennstoffzelle liegt in ihrer Effizienz und Umweltfreundlichkeit. Anders als bei der Energieversorgung durch ein externes Kraftwerk entstehen auf dem Weg bis zum Endverbraucher keine Übertragungsverluste. Der Ausstoß des klimabelastenden Kohlenstoffdioxids wird um bis zu 50 Prozent reduziert, und die Energiekosten sind entsprechend niedriger.

Vor Ort wurden am Neckarweg 4,1 Kilowatt Strom und 9,1 Kilowatt Wärme produziert – eine Menge, mit der die Grundversorgung für die zwölf Wohnungen mit einer Gesamtfläche von knapp 590 Quadratmetern sicher gestellt war. Den in Spitzenzeiten darüber hinaus benötigten Strom lieferten die Stadtwerke, während der Strom, der über den Bedarf hinaus produziert wurde, wieder ins Stadtwerknetz eingespeist wurde. Die Erfahrungen der BGW mit der Brennstoffzelle waren gut. Brennstoffzellen sind allerdings als Seriengeräte bislang nicht verfügbar und zurzeit noch unwirtschaftlich.

Blockheizkraftwerk: Nahwärmenetz am Bullerbachweg

Seit 2003 versorgt ein Mini-Blockheizkraftwerk vier Wohnhäuser am Bullerbachweg und an der Vennhofallee mit Wärme und Strom.



Gewinnung von Energie durch Sonnenkollektoren

Zum Aufbau des kleinen Nahwärmesystems hat die BGW im Haus Bullerbachweg 13 einen gasbetriebenen Motor der Marke „Dachs“ von der Firma Sennertec aufgestellt, der rund um die Uhr läuft. Ein Blockheizkraftwerk ist eine Anlage zur gekoppelten Erzeugung von Strom und Wärme nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Der am Bullerbachweg erzeugte Strom, der nicht vor Ort verbraucht wird, wird in das Stromnetz der Stadtwerke Bielefeld eingespeist und der BGW vergütet. Seit 2005 betreiben die Stadtwerke das Blockheizkraftwerk für die BGW.



Photovoltaikanlagen: Strom aus der Sonne

Drei Photovoltaikanlagen hat die BGW auf Dächern und an den Balkonbrüstungen von Häusern an der Rheinallee 1, 3, 5 und 7 sowie am Neckarweg 5 und 7 installiert. Jede rund 60 Quadratmeter große Anlage besteht aus 22 Modulen. Die Photovoltaikmodule wandeln die Sonnenstrahlung unmittelbar in elektrische Energie um, ohne dass bewegliche Teile oder Brennstoff erforderlich wären und ohne dass Schadstoffe entstehen. Die Photovoltaikmodule haben eine Leistung von 7,5 Kilowattstunden und erreichen eine Jahresleistung von etwa 6.000 Kilowattstunden. Dies entspricht dem Stromverbrauch von zwei

Dreipersonenhaushalten. Der so gewonnene Strom wird direkt ins öffentliche Netz eingespeist. Größter Vorteil der Photovoltaikanlagen ist ihre Umweltfreundlichkeit: Pro Anlage und Jahr werden Emissionen von rund 3.600 Kilogramm Kohlendioxid vermieden.

Solarthermische Anlagen: Warmwasser aus der Sonne

Auf den Dächern der Häuser Rheinallee 9, 11, 13 und 15 hat die BGW solarthermische Anlagen installiert, die der Erwärmung des Brauchwassers dienen. Diese Anlagen gehören zu den am weitesten verbreiteten Anwendungen der Solarenergienutzung. Durchschnittlich 40 Prozent des Warmwasserbedarfs werden durch die Sonne erwärmt – ein Verfahren, das selbst bei nur diffusem Licht funktioniert. Kollektoren auf einer Fläche von 32 Quadratmetern fangen die Sonnenenergie ein und leiten die Wärme an sogenannte Pufferspeicher weiter, die 2 mal 800 Liter Wasser fassen. Hier wird die Solarenergie zwischengespeichert. Der eigentliche Trinkwasserspeicher wird von dem Pufferspeicher mit vorgewärmtem Wasser beladen, das dann im Heizungskessel auf eine Temperatur von 60 Grad gebracht wird. Neben der Kostenersparnis steht auch hier der Umweltschutz im Vordergrund: Die solarthermischen Anlagen verringern den Ausstoß von Kohlenstoffdioxid um rund 7.800 Kilogramm pro Jahr, da die Warmwasserbereitung zuvor mit Strom erfolgte. An der Vennhofallee 84, 86 und am Neckarweg 1, 3 betreibt die BGW zudem zwei 37 bzw. 32 Quadratmeter große solarthermische Anlagen, die nicht nur der Brauchwassererwärmung, sondern auch der Heizungsunterstützung dienen. Alle Anlagen werden von den Stadtwerken Bielefeld gewartet.



3-Liter-Haus, Neckarweg 17/19

3-Liter-Haus: Einzigartig in der Region

30 Liter Heizöl pro Quadratmeter und Jahr sind bislang in dem Wohnhaus am Neckarweg 17 in Sennestadt verbraucht worden. Drastisch ist dieser Energieverbrauch jetzt gesunken – auf nur 3 Liter. Denn am Neckarweg 17 und 19 hat die BGW ein Pilotprojekt umgesetzt, das in der Region einzigartig ist: Das Mehrfamilienhaus wurde zum 3-Liter-Haus umgerüstet. In ganz Nordrhein-Westfalen gibt es nur vier Mehrfamilienhäuser mit Niedrigenergiestandard im Altbestand, deutschlandweit sind es 21. Als das Haus im Jahre 1956 errichtet wurde, sprach niemand vom Energiesparen. Das macht sich heute bemerkbar: Bilder, die mit einer Wärmebildkamera aufgenommen wurden, zeigen deutlich, dass es kräftig durch Fenster, Türen, Wände und Schächte zog. Um gegen die Kälte anzuhetzen, war bislang viel Energie erforderlich. Jetzt wandte die BGW Techniken aus dem Bau von neuen Passivhäusern auf den Altbau an.

Dazu gehörte eine umfassende Wärmedämmung der Fassade, des Dachbodens und der Kellerdecke. Die bisherigen Fenster wurden gegen Fenster mit einem Drei-Scheiben-Wärmeschutzglas und gedämmten Rahmen ausgetauscht. Statt der Gas-Etagenheizung gibt es nun eine Zentralheizung mit Brennwertkessel; bei der Warmwasserbereitung wird eine Solaranlage eingesetzt. Mittels einer Lüftungsanlage wird erwärmte, verbrauchte Luft aus den Räumen abgezogen und nach außen geleitet. Frischluft von außen wird vorgewärmt in die Räume zurückgeblasen.

Kooperation: Stadtwerke kontrollieren Technik

Bei allen energetischen Maßnahmen in der Sennestadt arbeitet die BGW eng mit den Stadtwerken Bielefeld zusammen. Sie kontrollieren regelmäßig durch die Gebäudeleittechnik und haben die Wartung der Anlagen übernommen. Zudem besteht seit 2005 ein Kooperationsvertrag, nach dem die Stadtwerke in Kooperation mit dem lokalen Handwerk alle gas- und ölbetriebenen Zentralheizungsanlagen im gesamten BGW-Bestand warten. Die Anlagen werden äußerst wirtschaftlich betrieben, wobei die Stadtwerke eine zusätzliche Energieeinsparung von 3 Prozent garantieren.

Bruttomietprinzip: Nur geringe Mietsteigerung

Die Modernisierung der Wohnhäuser mit ihrer umfassenden energetischen Nachrüstung hat zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnqualität der Mieterinnen und Mieter in der Sennestadt geführt. Trotz der hohen Investitionen, die die BGW in diesem Bereich getätigt hat, werden die Mieter nicht durch wesentlich höhere Mieten belastet. Verantwortlich dafür ist das Bruttomietprinzip, nach dem die Kaltmiete zwar angehoben wurde, die Warmmiete aber nach der Modernisierung auf einem ähnlichen Niveau wie vor der Modernisierung liegt. Dieses entsteht dadurch, dass die eingesparten Energiekosten in etwa den Kosten der Kaltmietenerhöhung entsprechen.





Wärmedämmung im Bestand

Dämmstandards senken Energieverbrauch

10.366 Kilowattstunden eingespart

Zum 1. Februar 2002 ist die Energieeinsparverordnung in Kraft getreten. Sie definiert u.a. die Dämmstandards für neue und bestehende Wohngebäude. Die umfassende Wärmedämmung ihrer Häuser gehört seitdem zu den Schwerpunkten der energetischen Maßnahmen, die die BGW bei der Modernisierung ihres Bestandes Zug um Zug umsetzt. Seit 2001 hat sie Häuser mit insgesamt 1.615 Wohneinheiten, die aus den 50er

und 60er Jahren stammen, mit einer effektiven Wärmedämmung zur Senkung des Energieverbrauchs versehen. Gedämmt wurden seitdem 85.205 Quadratmeter Fassadenfläche, 27.753 Quadratmeter Dachfläche sowie 35.943 Quadratmeter Kellerdeckenfläche. Der Energieverbrauch ist seitdem deutlich gesunken: Von 2001 bis 2005 wurden in den modernisierten Siedlungen der BGW 10.366 Kilowattstunden eingespart.

Neues Dienstleistungsangebot der BGW

Technische Betreuung aus einer Hand

Mehr als 3.000 Wohnungen aus ihrem Bestand hat die BGW in den vergangenen Jahren im Zuge umfassender Modernisierungsmaßnahmen energetisch auf den neuesten technischen Stand gebracht. Von der Kompetenz, die das Unternehmen der Immobilienwirtschaft aufgrund seiner langjährigen Erfahrung in diesem Bereich erworben hat, können jetzt auch private Hausbesitzer profitieren. Ein neues Dienstleistungsangebot der BGW beinhaltet die komplette technische Betreuung bei der energetischen Nachrüstung einer Immobilie – von der Bestandsanalyse bis zur Bauleitung.

Hausbesitzern, die eine energetische Nachrüstung ihrer Immobilien beabsichtigen,

bietet die BGW ein aus einzelnen Modulen aufgebautes Programm an. Die Basis bildet eine detaillierte Bestandsanalyse des Gebäudes. Es folgen eine kompetente Energieberatung und die Entwicklung eines individuellen Maßnahmenkataloges unter Berücksichtigung modernster Energietechniken. Die Fachleute der BGW legen für die jeweilige Immobilie Modernisierungsstandards fest und erstellen auf dieser Grundlage eine Kostenschätzung. Auf Wunsch beraten sie auch über aktuelle Fördermöglichkeiten und unterstützen ihre Kunden bei der Antragstellung. Die Planung der Maßnahmen, die Ausschreibung, die Bauleitung und die Abrechnung können ebenfalls von der BGW übernommen werden.



KiTa, Flachsfarm

BGW heizt zwei Gebäude mit Holzpellets

Naturbelassene Energieträger schonen die Umwelt

Sie sind bis zu 5 Zentimeter lang, bestehen aus getrocknetem und naturbelassenem Restholz und haben einen Heizwert von etwa 5 Kilowattstunden pro Kilogramm. Damit entspricht ihr Heizwert ungefähr dem von einem halben Liter Heizöl. Die Rede ist von Holzpellets, einem ebenso umweltschonenden wie kostengünstigen Brennstoff. Die BGW beheizt derzeit zwei Gebäude mit den kleinen Energiebündeln aus Holzresten.

Im Rahmen der Modernisierung wurde im Jahr 2003 das Mehrfamilienhaus Dirschauer Straße 7 und 9 von der bisherigen Ölbeheizung auf die Beheizung mit Pellets umgestellt. Sie kommen in der zentralen Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung zum Einsatz.

Ebenfalls eine Pelletbeheizung hat die Kindertagesstätte „Flachsfarm“, die von der BGW im Jahr 2003 errichtet wurde.

Im Gegensatz zu fossilen Energieträgern sind die Holzpellets CO₂-neutral, d.h. dass bei ihrer Verbrennung nur die Menge an Kohlenstoffdioxid freigesetzt wird, die der Baum zuvor beim Wachsen aufgenommen hat. Außerdem kommt es zu einem geringeren Ausstoß an Schwefeldioxid, das maßgeblich zur Bildung von saurem Regen beiträgt. Auch ökonomisch bietet der Einsatz von Holzpellets Vorteile: Die Produktion und Nutzung von heimischem Holz schafft und sichert Arbeitsplätze in der Region.



Angelstraße

Neubau und Modernisierung

Schwerpunkt war die Bestandspflege

Auch im Jahr 2005 lag der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der BGW auf der Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes. Insgesamt investierte sie in diesem Bereich knapp 21,4 Millionen Euro. In den Neubau flossen rund 4,6 Millionen Euro und für Umbaumaßnahmen gab die BGW rund 1,7 Millionen Euro aus.

Abgeschlossen wurde im Jahr 2005 die umfassende Modernisierung im Wohngebiet Sennestadt. Blockheizkraftwerk, Brennstoffzelle und Photovoltaikanlagen, Seniorenwohnungen mit Versorgungssicherheit und Wohnangebote für kinderreiche Familien. Sowohl im energetischen als auch im sozialen Bereich hat die BGW hier zukunftsweisende Konzepte umgesetzt. Modernisiert wurden in Sennestadt insgesamt 373 Wohneinheiten. Neben einer energieoptimierten Dämmung und dem Einsatz innovativer Techniken zur Energiegewinnung und -einsparung hat die BGW Balkone angebaut bzw. erneuert, die Treppenhäuser neu gestaltet und die Häuser mit modernster Sicherheitstechnik ausgestattet. Abgerundet wird das Modernisierungsprogramm durch die Neugestaltung der Außenanlagen. Insgesamt hat die BGW in Sennestadt rund 11 Millionen Euro investiert.

Fortgesetzt wurden im Jahr 2005 die Modernisierungsmaßnahmen in den Wohngebieten Am Alten Dreisch / Lipper Hellweg, Angelstraße / Große Howe und Am Depenbrocks Hof / Brockhagener Straße. In drei Bauabschnitten investiert die BGW hier insgesamt fast 14 Millionen Euro. Abschluss der Arbeiten wird im Jahr 2006 sein.

Fünf Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien

Fünf Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien hat die BGW an der Spiekerooogstraße in Brake gebaut. Bezugsfertig waren die Häuser im Sommer 2005. Jedes Haus hat eine Wohnfläche von insgesamt 114 Quadratmetern auf drei Ebenen und verfügt über einen kleinen Garten, einen Geräteschuppen sowie einen Autostellplatz. In die Wohnhäuser für Familien mit mindestens drei Kindern hat die BGW 891.000 Euro investiert.

Eine ehemalige Unterkunft für Wohnungslose an der Jöllheide ist von der BGW zu zehn Wohnungen umgebaut worden. Die Gesamtfläche beläuft sich auf rund 560 Quadratmeter. Die Wohnungen haben einen Balkon und sind auf dem neuesten technischen Stand. Insgesamt hat die BGW in das Projekt 834.000 Euro investiert.



Landesbauminister Oliver Wittke, Staatssekretär Günter Kozłowski und Geschäftsführer Norbert Müller

BGW hat ihren gesamten Bestand mit Rauchmeldern ausgestattet *Frühwarnsystem kann Leben retten*

Jährlich sterben in Deutschland mehr als 700 Menschen an den Folgen von Wohnungsbränden. Viele dieser Menschenleben könnten gerettet werden, wenn mehr Wohnungen mit Rauchmeldern ausgestattet wären. Die elektronischen Rauchmelder sind ein wirksames Frühwarnsystem gegen Feuer und Rauch, denn ihr durchdringender Warnton weckt selbst aus tiefstem Schlaf. Als erstes Unternehmen der Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen hat die BGW im Sommer 2002 damit begonnen, in ihrem gesamten Bestand Rauchmelder zu installieren. Bis zum Herbst 2005 hat sie alle Wohnungen, Treppenhäuser, Kellerflure und gewerbliche Einheiten mit insgesamt rund 33.000 Rauchmeldern versehen.

„Das Beispiel der BGW macht Mut. Es ist vorbildlich für die Branche und richtungweisend für das Land“, lobte Landesbauminister Oliver Wittke, der sich im April 2006 im Rahmen der Kampagne „Rauchmelder sind Lebensretter! Für Ihr sicheres Zuhause“ bei einem Besuch in Bielefeld über die Maßnahme der BGW informierte. Dabei gab er seiner Hoffnung Ausdruck, dass Wohnungsunternehmen und Privatvermieter in NRW in diesem Jahr eine Million Rauchmelder installieren.



Nur ein Euro im Monat für mehr Sicherheit

Anlass für die umfassende Aktion zur größeren Sicherheit ihrer Mieterinnen und Mieter war für die BGW ein Großbrand in einem ihrer Mehrfamilienhäuser an der Detmolder Straße, bei dem im April 2001 ein kleiner Junge bleibende Hirnschäden davongetragen hatte. Die ersten Rauchmelder installierte die BGW im Frühsommer 2002 im modernisierten Wohngebiet Alter Postweg / Domshove. Um die Funktionstüchtigkeit der inzwischen rund 33.000 Geräte zu gewährleisten, hat sie im Frühjahr 2005 einen Vertrag mit der Firma Pyrex abgeschlossen. Mitarbeiter des Unternehmens übernehmen seitdem die laufende Wartung der Rauchmelder, testen deren Funktion, tauschen Batterien und wechseln defekte Rauchmelder aus. Für diesen Service zahlen die Mieter der BGW im Rahmen der Betriebskostenabrechnung durchschnittlich einen Euro pro Monat – ein geringer Preis für mehr Sicherheit.

Denn tatsächlich haben sich die Rauchmelder bereits mehrfach bewährt. Bei Wohnungsbränden in BGW-Häusern z.B. an der Kopernikusstraße und der Knobelsdorffstraße sind betroffene Mieter durch das Frühwarnsystem alarmiert worden und konnten sich so rechtzeitig in Sicherheit bringen.



BGW geht Kooperationen mit moBiel und BITel ein

Sonderkonditionen für Mieterinnen und Mieter

Um Vergünstigungen für ihre Mieterinnen und Mieter zu erzielen, ist die BGW neue Kooperationen mit den Tochtergesellschaften der Stadtwerke Bielefeld eingegangen. So können BGW-Mieter jetzt günstiger telefonieren und bekommen Rabatte bei den Tickets für Busse und Bahnen. Den Sonderkonditionen liegen Vereinbarungen mit den Stadtwerke-Töchtern moBiel und BITel zu Grunde.

Bereits seit dem Jahr 2003 gibt es das BGW-Mieterticket. Mieterinnen und Mieter der BGW erhalten seitdem das 9-Uhr-Abo für alle Busse und Bahnen mit 10 Prozent Rabatt. In Kooperation mit moBiel wurde dieses Angebot im Sommer 2005 erweitert und den BGW-Mietern auf das personenbezogene und das übertragbare Sechser-Abo 10 Prozent Rabatt gewährt. Bei Fahrten außerhalb des Geltungsbereiches des Mietertickets erhalten BGW-Mieter und ihre Mit-

fahrer ein ermäßigtes Einzelticket der jeweiligen Preisstufe und sparen damit 30 Prozent gegenüber dem normalen Preis.

Das Telekommunikationsunternehmen BITel bietet den BGW-Mietern ebenfalls Vergünstigungen an. Monatlich erhalten sie 200 Freiminuten für Nah- und Ferngespräche. Auf alle Service- und Montagedienstleistungen gewährt BITel einen 10-prozentigen Nachlass. Außerdem bekommen BGW-Mieter zu ihrem Telefonanschluss eine einmalige Gutschrift über 20 Euro.

Bereits seit einigen Jahren sparen die Kunden der BGW auch bei den Mietnebenkosten. Im Verbund mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft OWL konnten durch Verhandlungen mit den Energieversorgern in der Region günstigere Preise für Strom erzielt werden.



Geschäftsführer Norbert Müller und Landesminister Armin Laschet

BGW erhielt Sonderpreis des Landes NRW

Hohe Auszeichnung für das „Bielefelder Modell“

Für das von ihr entwickelte Konzept des Seniorenservicewohnens mit Versorgungssicherheit rund um die Uhr ist die BGW vom Land NRW ausgezeichnet worden. Aus den Händen von Armin Laschet, Minister für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes NRW, nahm BGW-Geschäftsführer Norbert Müller am 3. November 2005 in Essen den mit 2.500 Euro dotierten „1. Sonderpreis für Wohnen und personenbezogene Dienstleistung“ entgegen. „In den Wohnprojekten der BGW für Senioren oder auch für Menschen mit Behinderung wird durch einen Pflegedienst ein Betreuungsangebot sichergestellt. Allerdings nicht wie bei Anlagen des Betreuten Wohnens gegen eine monatliche Betreuungspauschale, sondern bedarfsgerecht im Einzelfall“, betonte Laschet bei der Preisverleihung auf der Seniorenmesse „vitactiv“. Die Bewohner seien daher völlig frei bei der Inanspruchnahme von Betreuungs- und Pflegeleistungen, hätten aber bei akutem Bedarf stets einen kompetenten Ansprechpartner zur Verfügung.

Der „Sonderpreis Wohnen und personenbezogene Dienstleistung“ stellt eine von drei Kategorien des Innovationspreises dar, der in diesem Jahr zum zweiten Mal vergeben wurde. Ziel ist es, innovative Produkte und Dienstleistungen zu würdigen, die dazu beitragen, die Lebensqualität älterer Menschen zu verbessern. Mit ihrem als „Bielefelder Modell“ bekannt gewordenen Konzept des Seniorenservicewohnens mit Versorgungssicherheit setzte sich die BGW gegen 16 Mitbewerber durch.

Seit 1996 vier Seniorenwohnanlagen fertig gestellt

Seit 1996 hat die BGW vier Seniorenwohnanlagen nach dem „Bielefelder Modell“ realisiert. Nach der Dahlemer Straße (1996) und der Jöllenbecker Straße (2003) wurden im Frühjahr 2005 42 barrierefreie Wohnungen in einem Neubau auf dem Grundstück des ehemaligen Obst- und Gemüsegroßhandels Steinkrüger an der Heinrichstraße bezogen. Als Kooperationspartner der BGW ist das Ev. Johanneswerk e. V. hier mit einem Servicestützpunkt vertreten. An der Vennhofallee in Sennestadt hat die BGW ihr Konzept des selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit erstmals im Bestand umgesetzt: Von Mitte 2005 bis zum Frühjahr 2006 hat sie ein im Jahr 1960 errichtetes Mehrfamilienhaus so umgebaut, dass zehn barrierefreie Wohnungen, zwei Gästewohnungen und ein Wohncafé entstanden. Den im Haus befindlichen Servicestützpunkt betreibt der Verein Alt und Jung. Für Herbst 2006 ist die Fertigstellung von 46 barrierefreien Wohnungen an der Eickumer Straße in Jöllenbeck vorgesehen. An der Westerfeldstraße in Schildesche baut die BGW derzeit 22 Mietwohnungen sowie erstmals auch acht Eigentumswohnungen mit Versorgungssicherheit; der Bezug ist für Sommer 2007 vorgesehen. Ihre siebte Seniorenwohnanlage plant die BGW am Kammermühlenweg: Hier sollen bis zu 30 Wohnungen entstehen.



KiTa, „Am Sportplatz“ in Dornberg

Kurz beleuchtet

BGW baut weitere Kindertagesstätten

Zwei weitere Kindertagesstätten hat die BGW im Jahr 2005 gebaut. Anfang Juni wurde die neue KiTa „Am Sportplatz“ in Dornberg bezogen. In der 414 Quadratmeter großen Einrichtung werden 40 Kinder im Alter von vier Monaten bis zu sechs Jahren betreut. Die Kindertagesstätte, deren Trägerin die Arbeiterwohlfahrt ist, ersetzt die ursprünglich als Provisorium gedachte Kita am Tempelhofer Weg. Ende 2005 wurde die von der

BGW ebenfalls errichtete 415 Quadratmeter große Kindertagesstätte im neuen Wohngebiet Hof Hallau fertig gestellt. Die zweizügige Einrichtung, in der 45 Kinder betreut werden, wird vom Verein Peter Pan e.V. betrieben. Insgesamt investierte die BGW 2 Millionen Euro in die beiden Neubauten. Voraussichtlich im Herbst 2006 wird sie mit dem Bau ihrer zehnten Kindertagesstätte beginnen. Der Standort ist an der Apfelstraße.

Architektenwettbewerb für den Heisenbergweg

Gemeinsam mit der Stadt Bielefeld hat die BGW im Jahr 2005 einen Architektenwettbewerb für die Bebauung einer 25.000 Quadratmeter großen Fläche am Heisenbergweg ausgeschrieben. Als Grundlage des Bebauungsplanes dient der ausgewählte städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Kruse und Mayer. Vorgesehen ist eine gemischte Bebauung aus Doppelhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern und Mietwohnungen. Die Erschließung übernimmt die BGW, der ebenso wie der Stadt Bielefeld ein großer Teil des Geländes gehört.



Kurz beleuchtet

Ausbildungs-Offensive mit hohem Bekanntheitsgrad

Einen sehr hohen Bekanntheitsgrad besitzt inzwischen die Bielefelder Ausbildungs-Offensive „Auf die Plätze – fertig – Job“, die 2005 zum vierten Mal von BGW und Radio Bielefeld durchgeführt wurde. 1.114 junge Leute auf der Suche nach einem Ausbildungsplatz ließen sich registrieren. Mehr als 100 Unternehmen stellten Ausbildungs- und Praktikumsplätze zur Verfügung. Auf die Aktion wiesen wieder regelmäßige Funkspots bei Radio Bielefeld hin; außerdem befassten sich redaktionelle Beiträge und Interviews des lokalen Radiosenders mit Fragen rund um das Thema Ausbildung.



Stadtpassage rund um den Ostmannturm



Das Wohngebiet rund um den Ostmannturm war am 16. Juli Schauplatz der Stadtpassage, die erneut von der BGW gesponsert wurde. Studierende der Universität Bielefeld hatten unter der Leitung von Professor Jürgen Heckmanns für 14 Stationen kulturelle Szenen vom Tanz über Musik bis zur Performance entwickelt. Einblicke in das Viertel gewährten zudem zwei Ausstellungen von Luise Krolzik und Friedrich Wilhelm Röder. Die BGW bewirtschaftet in dem Wohngebiet beidseitig der August-Bebel-Straße rund 450 Wohnungen.

Unterstützung für das Bielefelder Bürgerfernsehen

Seit der von der Landesanstalt für Medien NRW genehmigten Erweiterung des Verbreitungsgebietes kann das Bielefelder Bürgerfernsehen Kanal 21 von etwa 82.000 Haushalten empfangen werden, die an das Kabelnetz angeschlossen sind. Seit seinem Sendestart im Juni 2002 wird der lokale, nicht-kommerzielle TV-Sender von der BGW unterstützt. Sie stellt ihm jährlich maximal 10.000 Euro zur Verfügung, die u.a. in die Produktion des Servicemagazins „Wohnen in Bielefeld“ fließen. Die neue Sendung wird jeden ersten Montag im Monat ausgestrahlt und befasst sich mit den vielfältigen Aspekten des Wohnens. Aufgegriffen wurden z.B. auch BGW-Aktivitäten wie das 3-Liter-Haus in Sennestadt und die Studentenwohnungen an der Arndtstraße.



Kurz beleuchtet

Kongress zur kooperativen Stadtentwicklung

„Kommunen und Immobilienwirtschaft in einem Boot! – Chancen einer kooperativen Stadtentwicklung“ war das Thema eines Kongresses, den die BGW am 6. und 7. April 2005 gemeinsam mit der Stadt Bielefeld, dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen (VdW) und dem Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) NRW e.V. sowie dem Städtetag NRW veranstaltet hat. Ziel war es, beispielhafte Kooperationen im Bereich der Stadtentwicklung aus verschiedenen Kommunen vorzustellen. Referenten des Kongresses waren u. a. Dr. Michael Vesper (damaliger Minister für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW), Gregor Moss (Baudezernent der Stadt Bielefeld) und Dr. Rainer Wend (Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft und Arbeit des Deutschen Bundestages).



Befragung der Handwerker

Eine Umfrage hat die BGW unter den Handwerksbetrieben durchgeführt, die regelmäßig in ihrem Auftrag arbeiten. Befragt wurden insgesamt knapp 200 Firmen. Sie konnten sich u. a. dazu äußern, ob sie mit der Zusammenarbeit mit der BGW zufrieden sind, ob die Bauleiter stets gut erreichbar sind und wie

die Abwicklung bis zur Rechnungsprüfung und Zahlung verläuft. Die Ergebnisse der Befragung machen deutlich, dass zwischen der BGW und ihren Auftragnehmern eine sehr partnerschaftliche und in ihren Abläufen gut funktionierende Zusammenarbeit besteht.

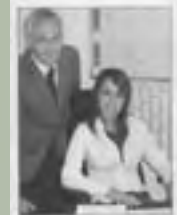
Eigene Sendung bei Radio Bielefeld

Eine eigene Radiosendung bestreitet die BGW seit September 2005: Die „BGW-Infoshow“ wird an jedem letzten Wochenende des Monats von Radio Bielefeld ausgestrahlt. Dabei handelt es sich um eine unterhaltsame Informationssendung, die jeweils einen thematischen Schwerpunkt hat. Startschuss der Sendereihe war am 25. September. Unter dem Titel „Wie alles begann“ ging es um die Anfänge der BGW. Weitere Themen waren seitdem u. a. die Sicherheit rund ums Wohnen, das Bielefelder Modell des Seniorenservicewohnens und die Migration. Ziel ist es, die Themen aus verschiedenen Blickwinkeln darzustellen, wobei stets Gesprächspartner aus ganz unterschiedlichen Bereichen einbezogen werden. So kamen in der „BGW-Infoshow“



zum Beispiel der Bielefelder Zukunftsforscher Professor Horst Opaschowski, der Demographieexperte Professor Herwig Birg und NRW-Bauminister Oliver Wittke zu Wort.

Am 6. September 1991... Azubi-Austausch... 10.11.05



Produktion von... 10.11.05

Die Glocke 11.11.05

Norbert Müller von der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (BGW) hat jetzt den Sonderpreis für Wohnen und personellenbezogene Dienstleistung des Landes Nordrhein-Westfalen...



Minister Armin Laschet übergibt dem Geschäftsführer der BGW, Norbert Müller (l.), den Preis. WB 10.11.05

entgegenkommener. Die BGW ist damit für das von ihr entwickelte Konzept des »Seniorenwohnen« mit Versorgungseinrichtungen rund um die Uhr ausgezeichnet worden (das WESTFÄLISCHEN-BLATT berichtete). Armin Laschet, Minister für Generationen, Familie, Frauen und Integration, überreichte dem Preis in Essen. Mit seinem »Bielefelder Modell« setzte sich das größte Immobilien-Unternehmen der Stadt gegen 16 Mitbewerber durch. Der Sonderpreis ist mit 2500 Euro dotiert. »Wir werden dem Betrag aufstocken und das Geld für die Innenhofgestaltung unserer jüngsten Seniorenwohnanlage an der Heinrichstraße verwenden«, sagte Müller.

Nie mehr kalte Füße im »Drei-Liter-Haus«

BGW rüstet Mehrfamilien-Altbau zum Niedrigenergie-Haus um / Verbrauch sinkt um 90 Prozent

Immer mehr Häuser im Bielefelder Stadtgebiet werden zu Niedrigenergiehäusern umgebaut. Ein Beispiel dafür ist das »Drei-Liter-Haus« in der Heinrichstraße. Die BGW hat das Gebäude mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet, die den Energieverbrauch um 90 Prozent senkt.



Einmal mehr zeigen sich die Bielefelder im besten Licht. Die BGW rüstet ein Mehrfamilienhaus zum Niedrigenergie-Haus um. WB 10.11.05

Die Heizungslage wird für froch! Die BGW hat das Gebäude mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet, die den Energieverbrauch um 90 Prozent senkt.



Im Hintergrund die Heizung... WB 10.11.05

Größtes Sanierungsprogramm Die BGW hat das größte Sanierungsprogramm in der Stadt durchgeführt. Die Kosten betragen mehrere Millionen Euro.

Zukunftsinvestition von 618.000 Euro Die BGW hat eine große Investition in die Zukunft getätigt. Die Kosten betragen 618.000 Euro.

Selbstbestimmtes Wohnen

Seniorenwohnanlage der BGW und ehemaliges Seniorenheim

Die BGW hat eine neue Seniorenwohnanlage in der Heinrichstraße fertiggestellt. Die Anlage ist selbstbestimmt und ermöglicht den Bewohnern ein hohes Maß an Autonomie.



Einmal mehr zeigen sich die Bielefelder im besten Licht. WB 10.11.05

Die BGW hat eine neue Seniorenwohnanlage in der Heinrichstraße fertiggestellt. Die Anlage ist selbstbestimmt und ermöglicht den Bewohnern ein hohes Maß an Autonomie.

Entspannte Lage auf Wohnungsmarkt

BGW liefert positive Bilanz für das Jahr 2004 / Wohnvermietung im Nordfeld

Die BGW hat eine positive Bilanz für das Jahr 2004 vorzulegen. Die Wohnvermietung im Nordfeld ist entspannter geworden.



Einmal mehr zeigen sich die Bielefelder im besten Licht. WB 10.11.05

Drei Liter sind genug

BGW rüstet Altbau um Ankerweg zum Niedrigenergiehaus

Die BGW hat das Gebäude am Ankerweg zum Niedrigenergiehaus umgebaut. Die Anlage ist selbstbestimmt und ermöglicht den Bewohnern ein hohes Maß an Autonomie.



Im Hintergrund die Heizung... WB 10.11.05



Einmal mehr zeigen sich die Bielefelder im besten Licht. WB 10.11.05

NW 09.07.05

NW 25.10.05

22 Wohnungen für Senioren

BGW investiert 2,8 Millionen Euro an der Westerfeldstraße / Fertigstellung 2007

Die BGW hat eine neue Seniorenwohnanlage in der Westerfeldstraße fertiggestellt. Die Anlage ist selbstbestimmt und ermöglicht den Bewohnern ein hohes Maß an Autonomie.



Einmal mehr zeigen sich die Bielefelder im besten Licht. WB 10.11.05

Endlich auf Sendung

Knapf gedrückt: Braunschweig (BGW), Dieter Haase (HFFV), Dirk Röhlfen, Achim Lühbeke und Alexander Roth (s. l.) senden auf dem Sendestart bei Kanal 21 an.



Einmal mehr zeigen sich die Bielefelder im besten Licht. WB 10.11.05

Einmal mehr zeigen sich die Bielefelder im besten Licht. Die BGW hat eine neue Seniorenwohnanlage in der Westerfeldstraße fertiggestellt. Die Anlage ist selbstbestimmt und ermöglicht den Bewohnern ein hohes Maß an Autonomie.

Bauprojekte und Textil-Know-how

Delegationen aus Aalen wollen von Bielefelder Wissen profitieren

Die BGW hat eine neue Seniorenwohnanlage in der Westerfeldstraße fertiggestellt. Die Anlage ist selbstbestimmt und ermöglicht den Bewohnern ein hohes Maß an Autonomie.



Einmal mehr zeigen sich die Bielefelder im besten Licht. WB 10.11.05

NW 21.11.05

NW 18.11.05

WB 19.08.05



Das illustrierte BGW-Haus auf vier Rädern

| | | |
|--|-------|---------|
| Editorial | Seite | 1 |
| Weltweiter Energieverbrauch steigt rasant | | |
| Energiesparen ist das Gebot der Stunde | Seite | 2 |
| Pilotprojekt an der Schneidemühler Straße | | |
| Mit der Sonne heizen – im Wohnungsbestand | Seite | 3 |
| BGW setzt in Sennestadt umfassendes Energiekonzept um | | |
| SMILE – von der Brennstoffzelle bis zum 3-Liter-Haus | Seite | 4–6 |
| Dämmstandards senken Energieverbrauch | | |
| 10.366 Kilowattstunden eingespart | Seite | 8 |
| Neues Dienstleistungsangebot der BGW | | |
| Technische Betreuung aus einer Hand | Seite | 8 |
| BGW heizt zwei Gebäude mit Holzpellets | | |
| Naturbelassene Energieträger schonen die Umwelt | Seite | 9 |
| Neubau und Modernisierung | | |
| Schwerpunkt war die Bestandspflege | Seite | 10 |
| BGW hat ihren gesamten Bestand mit Rauchmeldern ausgestattet | | |
| Frühwarnsystem kann Leben retten | Seite | 11 |
| BGW geht Kooperationen mit moBiel und BITel ein | | |
| Sonderkonditionen für Mieterinnen und Mieter | Seite | 12 |
| BGW erhielt Sonderpreis des Landes NRW | | |
| Hohe Auszeichnung für das „Bielefelder Modell“ | Seite | 13 |
| Kurz beleuchtet: | Seite | 14 – 16 |
| BGW baut weitere Kindertagesstätten | | |
| Architektenwettbewerb für den Heisenbergweg | | |
| Ausbildungs-Offensive mit hohem Bekanntheitsgrad | | |
| Stadtpassage rund um den Ostmanturm | | |
| Unterstützung für das Bielefelder Bürgerfernsehen | | |
| Kongress zur kooperativen Stadtentwicklung | | |
| Befragung der Handwerker | | |
| Eigene Sendung bei Radio Bielefeld | | |
| Pressespiegel | Seite | 17 |
| Jahresabschluss mit Lagebericht | Seite | 18 – 39 |