



~~**„Umfeld der Immobilienwirtschaft
Sanierung im Bestand
für die Immobilienwirtschaft“**~~

Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



**„Sanierung im Bestand –
Kernaufgabe für die
Zukunft der Immobilienwirtschaft“**

Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





➤ **BGW und Bielefeld**

➤ **Sicherheit**

➤ **Umwelt**

➤ **Qualität**

➤ **Zeit**

Die BGW.....

- **ist ein mehrheitlich (75%) kommunales WU**
- **bewirtschaftet ca. 12.000 WE in Bielefeld**
- **beschäftigt 150 MitarbeiterInnen**
- **hat ein Bilanzvolumen von 320 Mio. €**
- **investiert in der Region ca. 32 Mio. € p.a.**

Stadtrendite

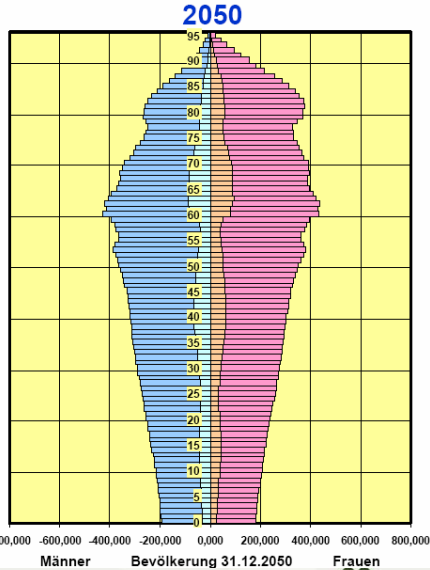
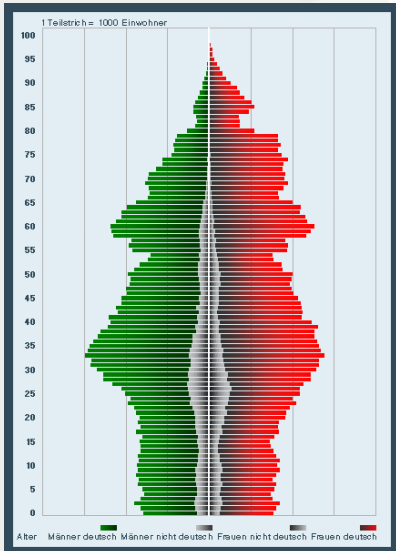
Worum wir uns kümmern!

- Wohnraumversorgung
- Seniorenservicewohnanlagen
- Mietwohnungsbau
- Eigentumsmaßnahmen
- Bestandspflege
- Wohnumfeldgestaltung
- Stadterneuerung
- Übernahme geeigneter Wohnungsbestände
- Grundstücks- und Baulandentwicklung
- Kindertagesstätten
- Bewirtschaftung kommunaler Immobilienbestände
- Heizbewirtschaftung
- Bäder und Eisbahnen
- Partner einer sozialen Stadtentwicklung

Die Stadt Bielefeld hat ...

- ca. 332.000 Einwohner
- eine Fläche von 258 km²
- 94.000 Mietwohnungen
- 63.000 Wohnungen in Eigenheimen
- eine Arbeitslosenquote von 9,7%

Bevölkerungsentwicklung in Bielefeld



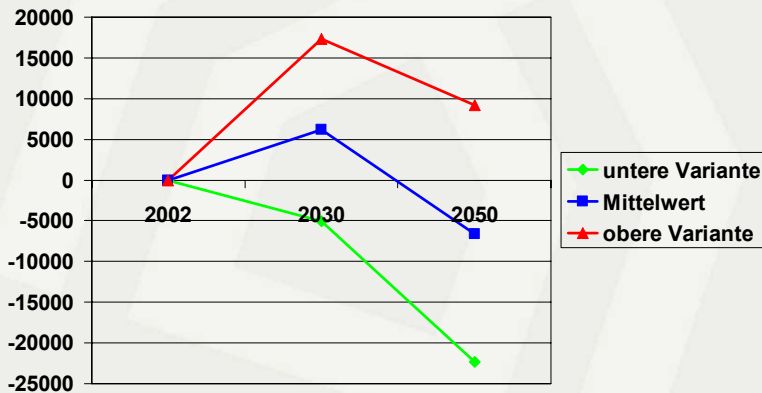
Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Entwicklung des Wohnungsbedarfs



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





➤ BGW und Bielefeld

➤ **Sicherheit**

➤ Umwelt

➤ Qualität

➤ Zeit

Abbildung 10.1: Zufriedenheit mit Aspekten von Wohnung und Haus

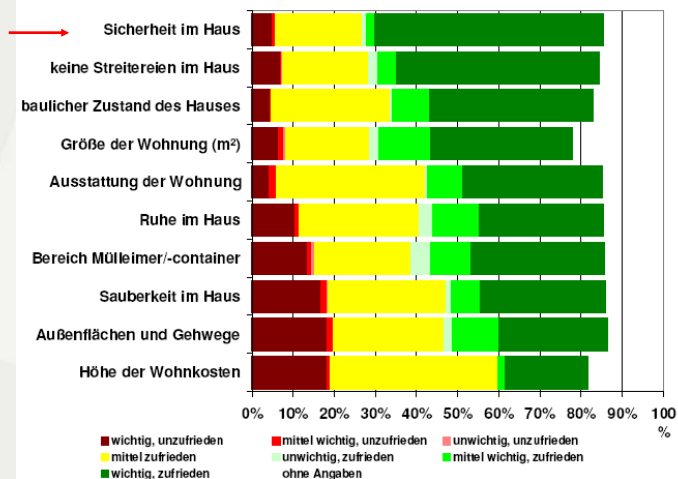


Abbildung 10.2: Rangplätze von Wichtigkeit und Zufriedenheit

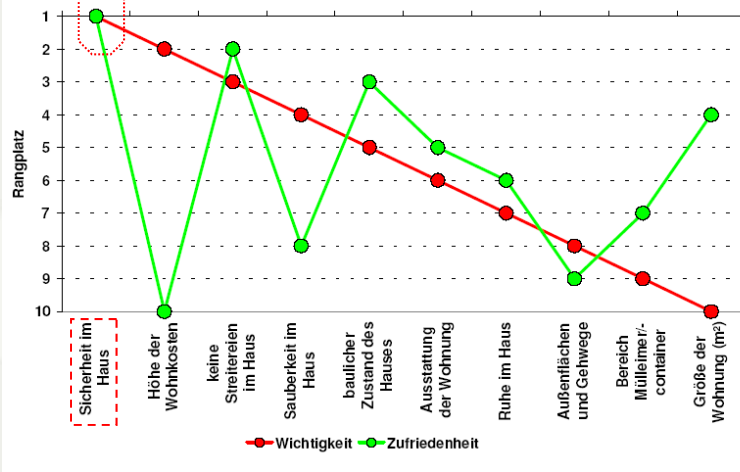


Abbildung 11.1: Zufriedenheit mit Aspekten des Wohngebiets

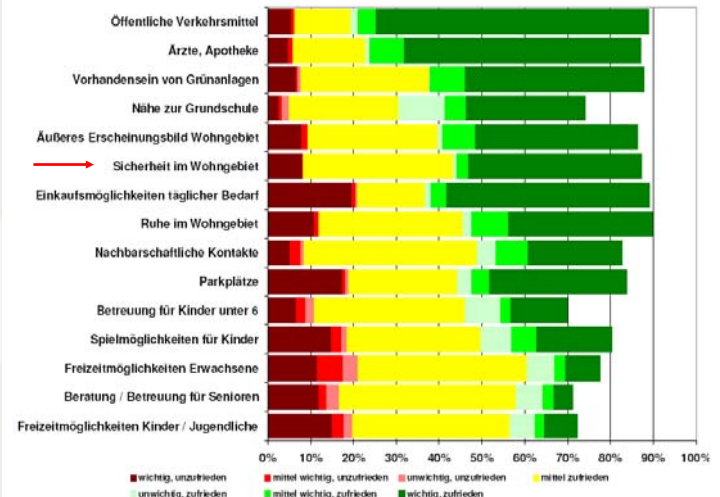
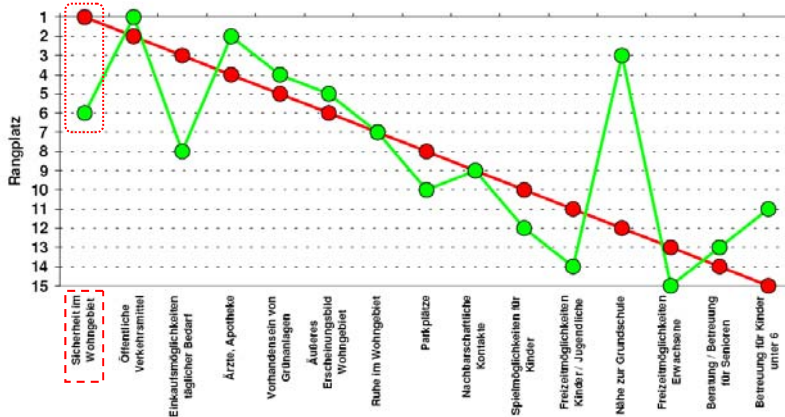
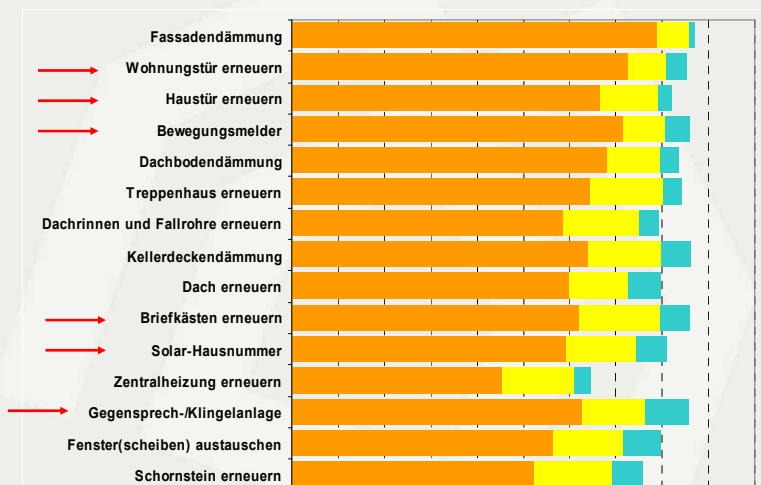


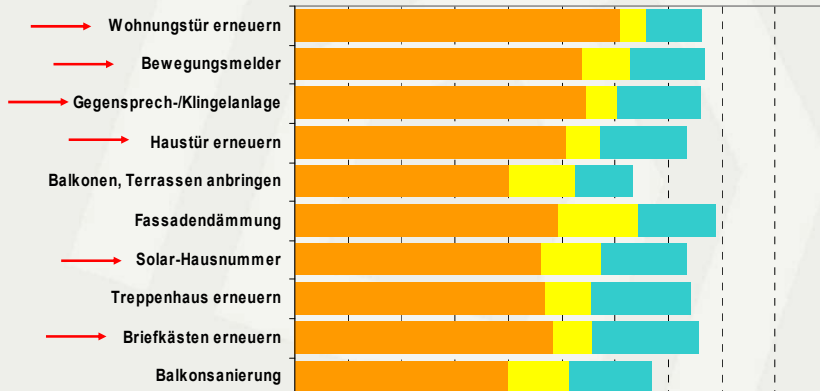
Abbildung 11.2: Rangplätze von Wichtigkeit und Zufriedenheit



Wichtigkeit verschiedener Modernisierungsmaßnahmen



Wie hat sich die Wohnqualität geändert?



Die Wohnungstür



Die Wohnungstür



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Die Gegensprechanlage



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Die Außenbeleuchtung



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Sicherheitspartnerschaft



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





➤ BGW und Bielefeld

➤ Sicherheit

➤ **Umwelt**

➤ Qualität

➤ Zeit

Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Das 3-Liter-Haus im Bestand“



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Maßnahmen zur Erreichung des 3-Liter Standards

- Fassadendämmung 20cm WDVS Wärmeleitfähigkeitsklasse 035
- Dachdeckendämmung 35cm Zellulose WLG 040 evtl. auf Grasbasis
- Kellerdeckendämmung 10cm PF-Hartschaum WLG 023 / Mineralwolle WLG 035
- Einbau Passivhaus geeigneter Fenster $U_w = 0,75 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Flankendämmung der Keller.- und der Dachgeschosswände / Minimierung von Wärmebrücken
- Optimieren der Treppenhaussituation
- Einbau eines Gasbrennwertkessels und einer Solaranlage zur Brauchwarmwasserbereitung
- Optimierung des Verteilsystems (Heizung und Warmwasser/Zirkulationsleitungen)
- Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





Wasserbedarf



Geförderte Wassermenge

18,8 Mio. m³

Max. Tagesbedarf

65.190 m³

Min. Tagesbedarf

43.257 m³

durchschnittlicher Niederschlag

869 mm/a

durchschnittl. Verbrauch/Person/Tag

128 l

Duschen, Baden, Körperpflege, ca. 46 Liter
 Toilettenspülung, ca. 35 Liter
 Wäschewaschen, ca. 15 Liter
 Sonstiges, ca. 11 Liter
 Putzen, Autopflege und Garten, ca. 8 Liter
 Geschirrspülen, ca. 8 Liter
Essen und Trinken, ca. 5 Liter

- 25 l in Indien
- 112 l in Frankreich
- 150 l in Österreich
- 213 l in Italien
- 382 l in den USA

Ein Drittel des Trinkwassers wird in der Toilette hinuntergespült!



Preise

1,85 € pro m³

+ Abwasserentsorgung : 2,72 € pro m³ Frischwasser



➤ **BGW und Bielefeld**

➤ **Sicherheit**

➤ **Umwelt**

➤ **Qualität**

➤ **Zeit**



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold





Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Qualitäts- und Leistungskriterien für Bau- und Handwerksbetriebe als Auftragnehmer der BGW

1. Verhalten gegenüber Mietern sowie in Wohnungen, Häusern oder auf Grundstücken der BGW
2. Fachliche Kompetenz, handwerkliche Sorgfalt und Qualitätsbewusstsein
3. Termingerechtes Arbeiten
4. Zeitnahe und prüfbare Abrechnung
5. Wirtschaftliche Arbeitsweise
6. Arbeitssicherheit und Umweltschutz
7. Sanktionen



➤ BGW und Bielefeld

➤ Sicherheit

➤ Umwelt

➤ Qualität

➤ **Zeit**

Standarterminplan bei Wohnungsmodernisierungen nach dem GU - Modell

Beginn	Ende	Art der Arbeit	Unternehmen
09.07.2007	10.07.2007	Elektro-Schlitzte, E-Mod komplett Therme in neue Küche laut Plan	Fa. Dargel
09.07.2007	11.07.2007	Achtung: Berücksichtigen, dass eine Grundrissänderung Bad stattfindet!! Komplette Demontage der alten HK und RL sowie Demontage Sanitär	Fa. Ihde
09.07.2007	10.07.2007	Gasetagenheizungseinbau mit vorh. Therme (Aufbau Fußboden (+25 mm) beachten) Fliesen Bad/ Küche entfernen, alle Fußleisten und Gardinenleisten ab und anputzen	Fa. Penner
11.07.2007	12.07.2007	Türen raus und auf Normmaß bringen, Fensterbank neu Grundrissänderung vornehmen !!	Fa. Ihde
13.07.2007	13.07.2007	Decke Flur abhängen, E-Schlitzte schließen	Fa. Penner
17.07.2007	17.07.2007	Bad-/ Küchenmodernisierung	Fa. Fröhlich
17.07.2007	17.07.2007	Bad/ Küche putzen/ fliesen	Fa. Penner
17.07.2007	17.07.2007	alten Belag entfernen, Spanplatten schwimmend verlegen und NUR in der Küche Ausgleichsmasse auf die Spanplatte wegen Oberbelag	Fa. Fröhlich
17.07.2007	17.07.2007	Sanitär Fertigmontage	Fa. Ihde
17.07.2007	17.07.2007	Elektro Fertigmontage	Fa. Dargel
17.07.2007	17.07.2007	DE-Verfugung herstellen	Fa. Penner
nachmittags	17.07.2007	neue Türen und Futter einbauen, Fenster g+s machen	Fa. Müller
18.07.2007	19.07.2007	Decken tapezieren, streichen und Wände grundieren, spachteln, Makulatur aufbr. Fußleisten und Korridortür von innen lackieren	Fa. Bernert
20.07.2007	20.07.2007	Lino 300 Oberbelag NUR in der Küche verlegen	Fa. Fröhlich
(07:30 bis 11:30 Uhr)		Achtung: Frisch lackierte Fußleisten und Türen etc. sind zu schützen!!	
20.07.2007	20.07.2007	Endreinigung inkl. des zur ME gehörenden Kellerraums und gesamtes Treppenhaus	Fa. Sudhölter
(12:00 bis 16:00 Uhr)			

1.Tag : Beginn der Demontearbeiten



„Modernisierung aus einer Hand“

2.Tag : Weitere Rohbauarbeiten, Schlitzte herstellen, Rohmontage Heizung und Sanitär



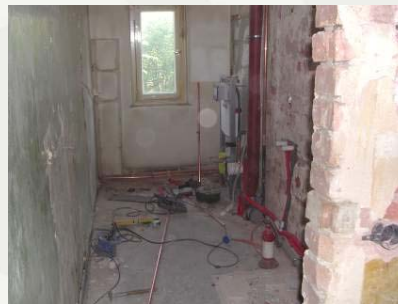
Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

3.Tag : Rohmontage Elektroinstallation, Fortführen der Rohmontage Heizung und Sanitär



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

4.Tag : Schließen der Installationsschlitze (Elektro), Fortführen der Rohbauarbeiten
(Putz und Trockenbau)



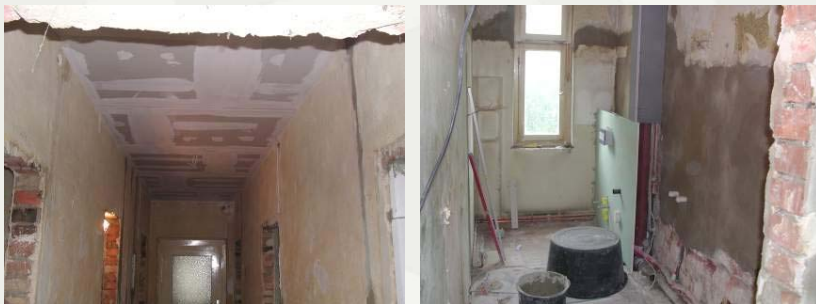
Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

5.Tag : Fortführen der Putz- und Trockenbauarbeiten



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

6.Tag : Türöffnungen auf Normmaß bringen, Fliesenarbeiten im Bad



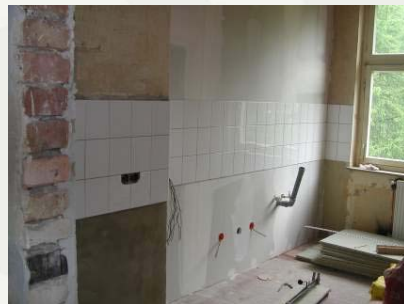
Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

7.Tag : Badewannenmontage, Fliesenarbeiten in der Küche



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

8.Tag : Verlegeplatten, Bodenfliesen im Bad



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

9.Tag : Objektmontage im Bad, Türen und Holzfußbodenmontage



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

10.Tag : Tapezierarbeiten



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

11.Tag : Spachtelarbeiten



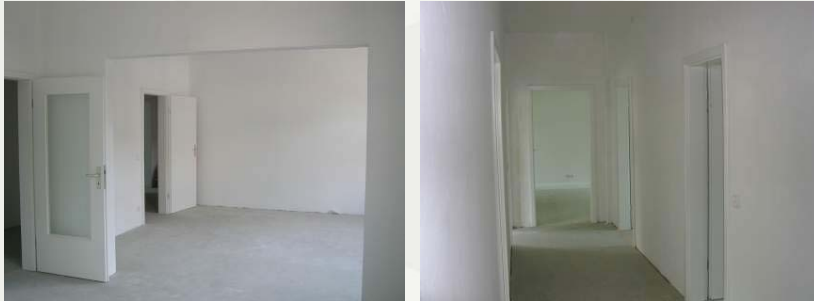
Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



„Modernisierung aus einer Hand“

12.+13.Tag : Maler und Lackierarbeiten, Elektroendmontage, Grundreinigung



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Beispiel: Rundumlösung

✂ 10% Fluktuation bei 22 Mio. Mietwohnungen

= 2,2 Mio. Mieterwechsel

✂ jede 3. Wohnung wird renoviert = 730.000 Wohnungen

✂ Die Verkürzung der Bauzeit um einen Monat, bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 300,- € ergibt eine Ertragssteigerung um

219,- Mio. €

Lippisches Bauforum

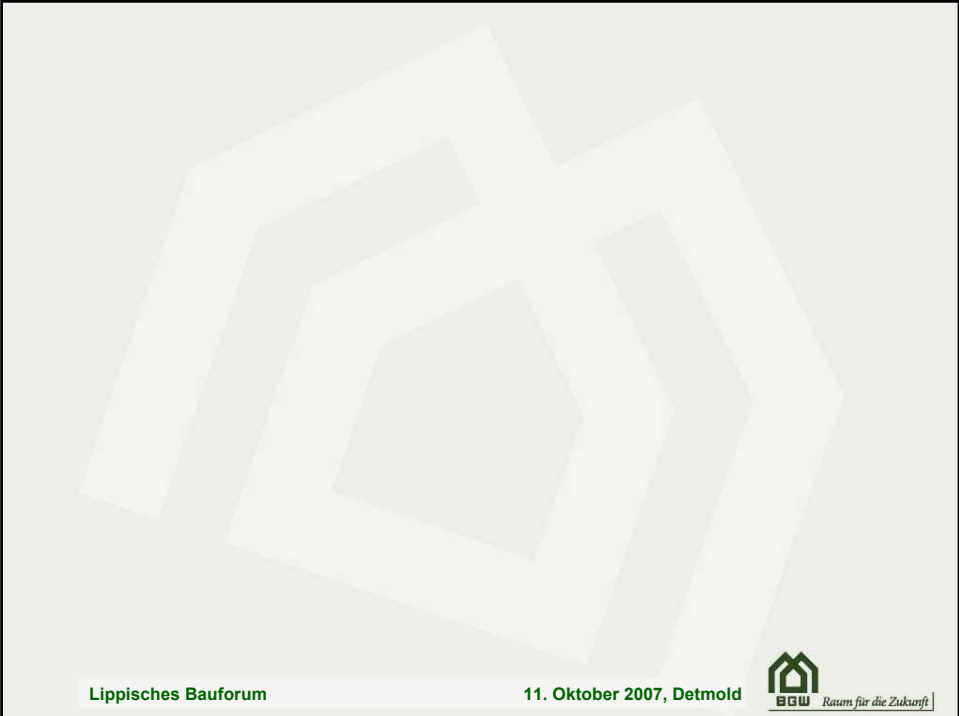
11. Oktober 2007, Detmold



***Wenn wir uns Heute nicht
mit dem
Übermorgen beschäftigen,
dann sind wir Morgen noch
beim Gestern !***

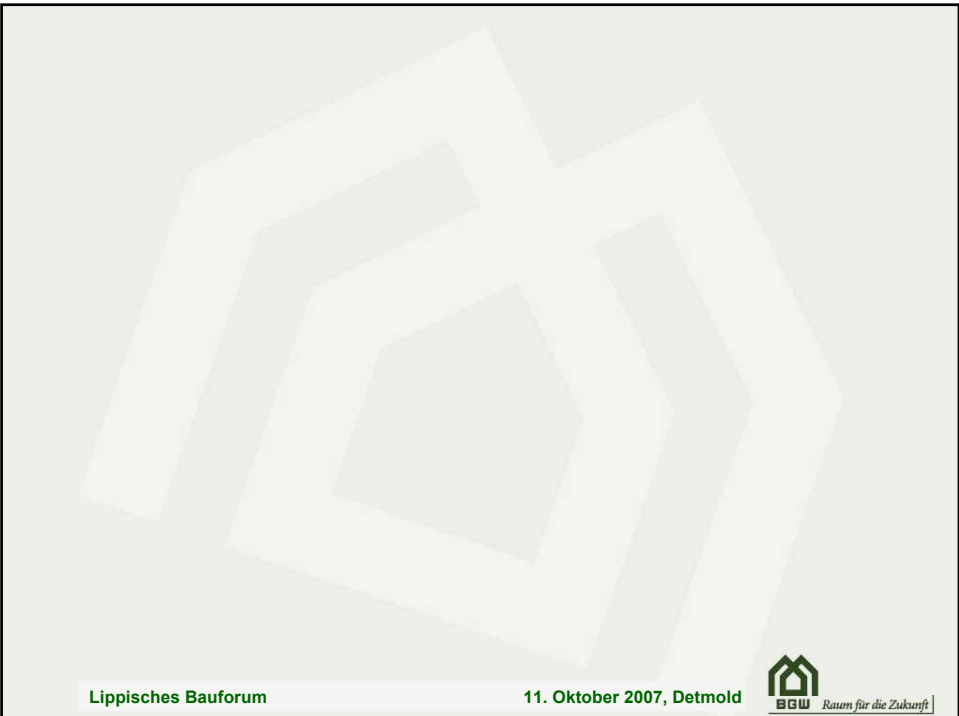


**Herzlichen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !**



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold



Lippisches Bauforum

11. Oktober 2007, Detmold

