



Unsere Investition: lebenswerte Quartiere

Bericht 2017

Geschäftsjahr 2017 – wesentliche Kennzahlen

AUF EINEN BLICK

		2017	2016
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatz	Millionen €	887,8	834,4
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	372,9	347,6
Bereinigtes EBIT	Millionen €	235,5	222,0
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	132,9	104,5
Funds From Operations	Millionen €	228,4	217,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	210,1	209,9
Bilanzielle Kennzahlen			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	5.734,5	5.264,0
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	195,5	174,3
Eigenkapital	Millionen €	1.750,9	1.731,9
Langfristige Schulden	Millionen €	3.636,9	3.370,0
Kurzfristige Schulden	Millionen €	542,2	336,4
Bilanzsumme	Millionen €	5.930,0	5.438,3
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	7.918,7	7.109,9
Net Asset Value	Millionen €	4.082,3	3.692,7
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	48,4	48,1
Sachinvestitionen	Millionen €	446,5	265,8
Finanzinvestitionen	Millionen €	105,1	0,4
Portfolio			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	121.863	120.893
Monatliche Nettokaltmiete	€/m ²	5,48	5,31
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	2,7	2,7
(davon nachfragebedingt)	in %	(1,3)	(1,4)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m ²	26,79	23,74
Belegschaft			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.132	2.114
(davon Auszubildende)	Anzahl	(120)	(134)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.050	2.037

 **VIVAWEST** 2017

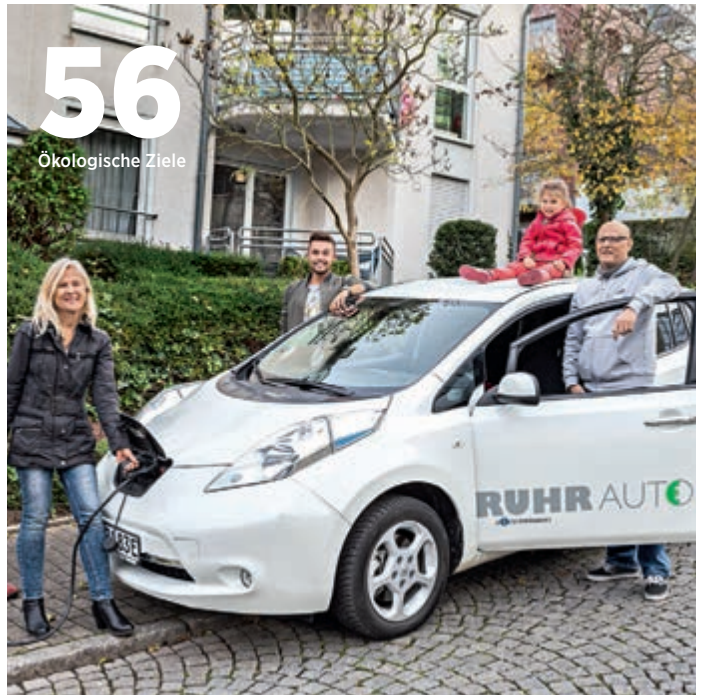
16

Für zufriedene Mieter



4

Bau neuer Wohnungen



56

Ökologische Ziele



Inhalt

STANDPUNKTE

Wir investieren in die Region

- 6** Vorsitzender des Aufsichtsrates
 - 8** Geschäftsführung
 - 12** Interview Ina Scharrenbach
 - 14** Gastbeitrag Markus Lewe
 - 15** Gastbeitrag Frank Baranowski
-

SERVICE

Wir investieren in Kundennähe

- 18** Erfolgreiches Geschäftsjahr 2017
 - 20** VIVAWEST auf einen Blick
 - 22** Kundenorientierung im Fokus
 - 23** VIVAWEST vor Ort
 - 24** Zentraler Kundenservice
 - 25** Kundenportal
 - 26** Zu Diensten für gutes Wohnen
-

WERTE

Wir investieren in Lebensqualität

- 30** Qualitatives Wachstum
 - 32** Lebenswerte Quartiere
 - 34** Modernisierung – Neubau – Erwerbe
-

ENGAGEMENT

Wir investieren in Gemeinschaft

- 44** Integration im Quartier
 - 46** Die Vivawest Stiftung
 - 48** Engagement für den Sport in der Region
 - 50** Attraktive Arbeitswelt
 - 54** Bericht der ARGE – ein bewegtes Jahr
 - 55** Der Nordsternurm
-

VERANTWORTUNG

Wir investieren in Nachhaltigkeit

- 58** Ökonomie, Ökologie und Soziales
-

- 86** Aufsichtsrat der Vivawest GmbH
- 87** Impressum





STANDPUNKTE

Wir investieren in die Region

DER WOHNRAUMBEDARF IN DEUTSCHLAND
IST STARK GEWACHSEN. VIVAWEST
PACKT AN UND SCHAFFT VON 2017 BIS 2022
MEHR ALS 5.000 NEUE WOHNUNGEN

NR. 1

IM MIETWOHNUNGSBAU

Kein anderes
Wohnungsunternehmen
baut in NRW so viele
Wohnungen wie VIVAWEST.
20 Prozent des
Neubauvolumens sind
öffentlich gefördert.
Dabei wird bezahlbarer
Wohnraum geschaffen



Dr. Helmut Linssen, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Liebe Leserinnen und Leser,

2017 war erneut ein sehr gutes Geschäftsjahr für VIVAWEST. Der strategische Kurs des qualitativen Wachstums wurde erfolgreich fortgeführt und die Organisation im Konzern konsequent auf die Kunden und ihre Bedürfnisse ausgerichtet.

Die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände war auch im vergangenen Jahr wieder die tragende Säule des Geschäfts. Sowohl bei der Mietentwicklung als auch bei der Entwicklung des Wohnungsleerstands wurden die guten Zahlen des Vorjahres wie auch die ehrgeizigen Planvorgaben übertroffen. Damit das auch für die Zukunft so bleibt, ist VIVAWEST zu Beginn des Jahres 2018 mit einer neuen Organisationsstruktur und acht regional neu zugeschnittenen Kundencentern gestartet. In der neuen Bewirtschaftungsorganisation wurden die Rollen im Kundenservice geschärft und an die veränderten Marktanforderungen sowie Portfoliostrukturen angepasst.

Der Wohnungsbestand von VIVAWEST ist durch den Bau und Ankauf neuer Mietwohnungen sowie Erwerbe von Bestandsimmobilien in 2017 insgesamt erweitert worden. So wurden rund 3.800 Bestandswohnungen entlang der Rheinschiene

akquiriert. Hervorzuheben ist der in 2017 erfolgte Erwerb der Wohnungsbau-gesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier GmbH und der GSG Wohnungs-bau Braunkohle GmbH in Köln mit rund 1.800 Wohnungen. Bis zum Jahr 2022 wird VIVAWEST insgesamt mehr als 5.000 Wohnungen neu bauen; so viel wie kein anderes Unternehmen in Nordrhein-Westfalen. Dabei nimmt VIVAWEST auch ihre gesellschaftspolitische Aufgabe wahr und engagiert sich im sozialen und preisge-dämpften Wohnungsbau.

Der klimafreundliche Umbau des Wohnungsbestands ist ebenfalls wieder ein gutes Stück vorangekommen und wird in den nächsten Jahren noch einmal intensiviert. Bis zum Jahr 2022 werden etwa 9.000 Wohneinheiten energetisch modernisiert. In 2017 fiel zudem der Startschuss für ein umfassendes Stadtent-wicklungsprojekt in Moers, wo rund 50 Millionen Euro in den generationengerechten Umbau eines Wohnquartiers investiert werden. Das Projekt steht beispielhaft für die Leistungsfähigkeit von VIVAWEST als größtem ganzheitlichen Quartiersent-wickler in Nordrhein-Westfalen.

Zum guten Ergebnis hat im abgelaufenen Jahr auch das Segment Immobilien-dienstleistungen beigetragen. Die Geschäftsfelder und Funktionsbereiche wurden noch enger verzahnt und systematisch auf die Belange der Mieter fokussiert. Die Fortschritte auf diesem Weg zeigen, dass Immobilien und wohnungsnaher Dienst-leistungen zusammengehören und eine einheitliche Ausrichtung mit klaren Verant-wortlichkeiten und eindeutigen Schnittstellen der Schlüssel zum Erfolg ist.

Das Jahr 2017 war natürlich auch bestimmt durch die Landtags- und Bundes-tagswahl. Als großes Unternehmen der Branche hat sich VIVAWEST an vielen Gesprächsrunden beteiligt und wichtige Themen zur Weiterentwicklung der Wohnungsmärkte wie auch zur Stärkung der Eigentümerposition von VIVAWEST in die Debatte eingebracht und war damit erste Adresse für die politisch Verant-wortlichen in Nordrhein-Westfalen und im Bund.

Auch die Vivawest Stiftung hat sich wiederum an zahlreichen sozialen Projekten und Initiativen zur Stärkung der Nachbarschaften in den Quartieren beteiligt und ihre Verantwortung als verlässlicher Partner vor Ort wahrgenommen.

Entscheidenden Anteil am Erfolg von VIVAWEST haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in 2017 wieder hervorragende Arbeit geleistet haben. Ihnen gilt deshalb mein besonderer Dank! Große Ziele lassen sich eben nur mit motivierten und engagierten Mitarbeitern erreichen.

Ich wünsche VIVAWEST und ihren Beschäftigten weiterhin eine erfolgreiche und beständige Zukunft und ihren Mietern ein dauerhaft gutes Zuhause.

Viel Spaß bei der Lektüre.

Ihr



Dr. Helmut Linssen, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Ehrgeizige Ziele

Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen über den Erfolg des Geschäftsmodells von VIVAWEST und das Schaffen von lebenswerten Quartieren

Frau Goldenbeld, Herr Giesen, wie fällt Ihr Resümee des abgelaufenen Geschäftsjahres aus? Haben Sie erreicht, was Sie sich vorgenommen haben?

Goldenbeld: Ja, sogar deutlich mehr. Das abgelaufene Geschäftsjahr war das beste in der Geschichte von VIVAWEST und das ist an vielen Kennzahlen abzulesen. Der nachfragebedingte Leerstand hat mit 1,3 Prozent erneut ein Rekordtief erreicht, und wir haben unser operatives Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITDA) deutlich auf mehr als 370 Millionen Euro gesteigert. Nocheine Zahl: Innerhalb von vier Jahren haben wir unsere Investitionen auf 550 Millionen Euro im Jahr 2017 fast verfünffacht.

Giesen: Solche Ergebnisse erzielt man nur mit operativer Exzellenz und einer hervorragenden Mannschaft aus motivierten Mitarbeitern. Binnen vier Jahren haben wir das wirtschaftliche Eigenkapital von VIVAWEST um eine Milliarde Euro gesteigert. Dieser Erfolg ist Ausdruck unseres nachhaltigen Geschäftsmodells, in dem wir ökonomischen Erfolg mit sozialer und ökologischer Verantwortung verbinden.

Welche Strategie verfolgen Sie mit Ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell konkret?

Goldenbeld: Mit unserer Strategie VIVAWEST 2025 verfolgen wir drei Entwicklungspfade: qualitatives Wachstum, operative Exzellenz und attraktive Arbeitswelt. Auf allen dreien sind wir gut vorangekommen. Im Zuge des qualitativen Wachstums werten wir unsere Bestände stetig auf, nicht allein über den Neubau, sondern auch über Modernisierung und Zukäufe von attraktiven Bestandswohnungen. Gleichzeitig trennen wir uns von Beständen, etwa im Bereich von Ein- und Zweifamilienhäusern unseres Altbestandes, also den ehemaligen Zechenhäusern. Im Ergebnis steigern wir damit Qualität und Wert unseres Immobilienvermögens deutlich.

Giesen: Mit dem Anspruch der operativen Exzellenz haben wir im Jahr 2017 unsere Bewirtschaftungsorganisation zukunftsfähig aufgestellt. Wir haben unsere Struktur mit jetzt acht Kundencentern und 15 größeren Standorten weiter optimiert. Mehr als 300 Mitarbeiter sind vor Ort ansprechbar und mit klar abgegrenzten Zuständigkeiten und größerer Flexibilität ausgestattet. Neben dem Online-Kundenportal mit einem Rund-um-die-Uhr-Service stehen zudem ausgebildete Immobilienkaufleute in unserem zentralen Kundenservice als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung.

Welche Rolle spielt bei VIVAWEST dabei die Digitalisierung?

Goldenbeld: In der Digitalisierung sehen wir als Wohnungsunternehmen eine strategische Herausforderung und Chance zugleich: Wie ändern sich die Wertschöpfungsketten in unserer Branche und wie passen wir unsere Organisation sowie die Geschäftsprozesse an diese Veränderungen an? Wir müssen die Prozesse von unseren Lieferanten bis hin zu unseren Mietern vollständig integriert denken und optimal durch IT-Anwendungen unterstützen. Die aktuellen und zukünftigen Erwartungen unserer Kunden sowie die Prozesseffizienz stehen dabei im Vordergrund. Insofern bietet die Digitalisierung eine große Chance, besser zu werden, indem wir den Mehrwert für unsere Kunden erhöhen.

Das klingt nach vielen Veränderungen.

Wie sehen Ihre Beschäftigten das?

Giesen: Mit dem Schlagwort Digitalisierung sind auch Ängste verbunden, Veränderungen erzeugen immer ein Stück weit Unsicherheit: Niemand weiß genau, was die Digitalisierung in Zukunft konkret für seinen Arbeitsplatz bedeutet und wie sich das Arbeitsumfeld verändern wird. Deshalb ist es wichtig, die Beschäftigten frühzeitig und aktiv auf dem Weg der digitalen Transformation





Ralf Giesen und Claudia Goldenbeld, Geschäftsführung VIVAWEST

„WIR SIND STOLZ
DARAUF, IN NRW
DAS UNTERNEHMEN
ZU SEIN, DAS DIE
MEISTEN NEUEN
MIETWOHNUNGEN
ERRICHTET.“

Claudia Goldenbeld

einzubinden. Und das machen wir. Wenn wir auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitgeber sein wollen, der seinen Mitarbeitern sichere Arbeitsplätze bietet und leistungsgerechte Gehälter bezahlt, dann müssen wir die Weichen rechtzeitig in Richtung Zukunft stellen. Man kann es auf eine kurze Formel bringen: ohne Digitalisierung keine Zukunft.

Ein Kernbestandteil des qualitativen Wachstums ist der Neubau. Was haben Sie sich hier für die Zukunft vorgenommen?

Goldenbeld: Der Neubau ist für die Aufwertung unseres Portfolios ein zentraler Bestandteil, außerdem leisten wir damit einen Beitrag dazu, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Von 2020 an werden wir jedes Jahr mehr als 1.000 neue Wohnungen fertigstellen, von 2017 bis zum Jahr 2022 kommen wir so auf mehr als 5.000 Mietwohnungen und eine Investitionssumme von über einer Milliarde Euro. Wir sind stolz darauf, in NRW das Unternehmen zu sein, das die meisten neuen Mietwohnungen errichtet. Dabei schaffen wir bezahlbaren Wohnraum – 20 Prozent unseres Neubauvolumens sind öffentlich gefördert. Sie sehen: Wir haben ehrgeizige Ziele und werden unseren Weg des qualitativen Wachstums konsequent fortsetzen.

Und wie weit sind Sie mit der Modernisierung Ihres Kernbestandes?

Giesen: Wir sind mittlerweile der größte ganzheitliche Quartiersentwickler an Rhein und Ruhr. Neben unseren Investitionen in den Neubau haben wir auch unsere Modernisierungsinvestitionen noch einmal deutlich erhöht und werden in den nächsten Jahren im Schnitt 1.800 Wohnungen pro Jahr energetisch modernisieren. Gleichzeitig reduzieren wir Barrieren, bauen neue Balkone an und erneuern die Grünanlagen. In unserem Moerser Quartier Eicker Wiesen mit über 600 Wohnungen etwa werden wir rund 50 Millionen Euro in eine umfassende, generationengerechte Quartiersentwicklung investieren, indem wir den Charakter der Gebäude sowie das Wohnumfeld verändern und das gesamte Wohnumfeld aufwerten. In Bochum erneuern wir eine in die Jahre gekommene öffentlich geförderte Seniorenwohnan-

lage, obwohl wir mit dem Investment unsere üblichen Renditeanforderungen nicht erfüllen. Es ist unser Anspruch, dass sich unsere Mieter in lebenswerten Quartieren wohlfühlen. Diese Quartiersentwicklungen setzen wir stets in engem Schulterschluss mit den Kommunen sowie unter Einbindung der jeweils relevanten Akteure um.

Die Situation auf den Wohnungsmärkten ist nach wie vor sehr angespannt, die Preise steigen weiter, die Nachfrage ist hoch. Besser kann es doch für einen Bestandhalter gar nicht laufen.

Goldenbeld: Unsere Vermietungssituation hat sich tatsächlich sehr gut entwickelt. Das ist aber nur die eine Seite der Medaille. Wir stehen auf der anderen Seite vor der Herausforderung, in einem angespannten Markt an guten, zukunfts-fähigen Standorten die Wohnungsbestände zu erweitern: durch Erwerbe, Kauf von Projektentwicklungen und den eigenen Neubau. Damit bereiten wir VIVAWEST über den derzeitigen Konjunkturzyklus hinaus auf die Zukunft vor.

VIVAWEST ist mit effizienten Strukturen und erfahrenen Mitarbeitern exzellent im Markt positioniert. Wir waren im letzten Jahr sehr erfolgreich. So ist es uns beispielsweise gelungen, rund 3.800 Wohnungen entlang der Rheinschiene zu erwerben, darunter die Kölner Gesellschaften WBG und GSG mit 1.800 Wohnungen im Rheinischen Braunkohlenrevier und 900 ebenfalls qualitativ hochwertigen Wohnungen vorwiegend in Leverkusen und Düren.

Und auch für die Zukunft sind wir gut gerüstet, unsere Projektpipeline im Neubau ist gefüllt. Wir denken aber schon einen Schritt weiter. Wir wollen die gute Marktsituation nutzen und uns von Immobilien trennen, für die wir keine ausreichende Entwicklungsperspektive mehr sehen.

Laut Berliner Regierungskoalition fehlen in Deutschland derzeit rund 1,5 Millionen Wohnungen. Was muss aus Ihrer Sicht geschehen?

Giesen: Zunächst einmal ist hier die Politik gefragt. Wenn genügend bezahlbare Wohnungen entstehen sollen, müssen Bund und Länder entsprechende Mittel zur Verfügung stellen und die Kommunen das dazu notwendige Baurecht schaffen.

Wohnungen fehlen mittlerweile nicht mehr nur in München, Berlin und Frankfurt. In vielen nordrhein-westfälischen Städten haben Normalverdiener ebenfalls Probleme, eine adäquate und bezahlbare Wohnung zu finden. Trotz dieser angespannten Situation ist es ein Trugschluss zu glauben, mit Regulierungen bei den Mieten das Problem lösen zu können. Das Bauen muss gefördert werden, daher ist es ein gutes Signal, dass der Bund den sozialen Wohnungsbau weiter finanziell unterstützen will.

Wohnen ist ein langfristiges Wirtschaftsgut, das stabile und verlässliche Rahmenbedingungen benötigt.

Goldenbeld: Wir begrüßen die klaren Akzente, die die NRW-Landesregierung zur Reduzierung der Baukosten und zur Verbesserung des Investitionsklimas gesetzt hat. Und auch das, was sich die neue Regierungskoalition im Bund vorgenommen hat, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zielt in die richtige Richtung. Wir bezweifeln zwar, dass die Mietpreisbremse ein geeignetes Instrument ist – weder zur Begrenzung der Mietpreise noch zur Schaffung von Wohnraum –, aber das soll ja noch einmal auf den Prüfstand gestellt werden.

Um die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauvorhaben nicht zu gefährden, ist es besonders wichtig, dass die Baukosten nicht weiter steigen. Seit dem Jahr 2000 haben sie um rund

„ES IST UNSER
ANSPRUCH, DASS
SICH UNSERE MIETER
IN LEBENSWERTEN
QUARTIEREN
WOHLFÜHLEN.“

Ralf Giesen

45 Prozent angezogen, wobei allein rund ein Drittel dieses Kostenanstiegs mit verschärften Vorschriften zur Energieeffizienz zusammenhängt. Dass zuletzt trotzdem vergleichsweise viel gebaut wurde, lag an den sinkenden Zinsen, die den Baukostenzuwachs weitgehend kompensiert haben.

Wir werden jedenfalls alles dafür tun, um in Zukunft noch mehr neue, qualitativ hochwertige Wohnungen bauen zu können.

Sie wollen für Ihre Mieter erste Adresse für gutes Wohnen sein. Was verstehen Sie darunter?

Giesen: Eine gute Wohnung zu einem angemessenen Preis ist zunächst einmal die Grundvoraussetzung. Wir wollen aber, dass unsere Mieter ein gutes Zuhause haben. Dazu gehören ein verlässlicher Kundenservice, ein ansprechendes Wohnumfeld und intakte Nachbarschaften. Neben gutem Wohnraum bieten wir unseren Mietern wohnungsnahen Dienstleistungen aus einer Hand. Unsere Mitarbeiter kümmern sich um das Grünflächenmanagement in den Quartieren, übernehmen Handwerksdienstleistungen und sind im Bereich Mess- und Abrechnungsdienste sowie Multimediaversorgung tätig. Und mit unserer Vivawest Stiftung engagieren wir uns stark für die Nachbarschaften in unseren Quartieren, etwa über die Finanzierung von Senioren- und Jugendtreffs oder Ferienfreizeiten für die Kinder unserer Mieter.

Das Ruhrgebiet verabschiedet sich 2018 vom Bergbau. Was bedeutet das für VIVAWEST als Unternehmen, das im werksgebundenen Wohnungsbau seine Wurzeln hat?

Goldenfeld: Die Wurzeln unseres Unternehmens liegen in der montanindustriellen Vergangenheit des Ruhrgebiets; dazu stehen wir und die Verantwortung, die wir für die Menschen in der

Region tragen, spüren wir. Und dieser Verantwortung versuchen wir gerecht zu werden. Immer noch bestehen große Teile unseres Wohnungsbestands aus Siedlungen, die für die Arbeiter und Angestellten des Bergbaus und der Stahlindustrie im Ruhrgebiet gebaut wurden. Wir investieren erhebliche Summen an Rhein und Ruhr, entwickeln die in die Jahre gekommenen Siedlungen zu lebenswerten Quartieren und passen sie an die unterschiedlichen Lebensstile unserer modernen Gesellschaft an.

Giesen: Darüber hinaus haben wir gemeinsam mit der RAG Montan Immobilien GmbH das Projekt „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“ gestartet. Wir wollen damit aufzeigen, welchen Beitrag aktive Quartiersentwicklung für das Zusammenleben und das gute Miteinander in den Siedlungen leisten kann. Damit wollen wir im Jahr des Bergbau-Endes einen Zukunftsimpuls setzen. VIVAWEST verbindet Tradition und Fortschritt, schließlich ist unsere Unternehmenszentrale die ehemalige Zeche Nordstern. So schließt sich der Kreis zu unseren Gesellschaftern. Durch unsere langfristig ausgerichtete Eigentümerstruktur aus RAG-Stiftung, der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG BE mbH, dem Evonik Pensionstreuhand e. V. und der RAG AKTIENGESELLSCHAFT können wir kontinuierlich einen Weg verfolgen, der auf nachhaltige Wertsteigerung ausgerichtet ist. Dies verschafft uns große Wertschätzung bei unseren Mietern und Geschäftspartnern, aber auch bei Politik und Kommunen.

„Jede neue Wohnung soll barrierefrei werden“

NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach fordert ein „Klima für Neubau“. Land will in der Digitalisierung der Branche Vorreiterrolle spielen

Frau Ministerin, der große Bedarf an Wohnungen ist ein wichtiges gesellschaftspolitisches Thema in Deutschland. Welche Aufgabe hat die Politik?

Heimat und Wohnen gehören untrennbar zusammen: Der Mangel an Wohnungen muss durch Bauten in allen Marktsegmenten bekämpft werden. Voraussetzung dafür ist, dass genügend geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen. Ohne bezahlbares Bauland kein bezahlbarer Wohnungsbau und erst recht keine bezahlbaren Mieten. Ein Fokus der neuen Landesregierung liegt daher auf Fragen der Baulandmobilisierung. Die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen ist wichtig, um ein Klima für Neubau in Nordrhein-Westfalen zu schaffen. Brachliegende oder untergenutzte Standorte im Innenbereich, die als Bauland für Wohnen oder Gewerbe aktiviert werden, helfen an der richtigen Stelle gegen die Baulandknappheit und sorgen für städtebauliche Verbesserungen.

Nordrhein-Westfalen stellt mindestens 4 Milliarden Euro bis 2022 zur Förderung von Wohnraum zur Verfügung. Was aber kann die Landesregierung tun, damit auch dort gebaut wird, wo Bedarf besteht?

Nordrhein-Westfalen hat keinen homogenen Wohnungsmarkt. Die Landesregierung wird die Mittel für Wohnraumförderung den Städten und Kreisen bedarfsgerecht zur Verfügung stellen, und zwar für den Bau von Mietwohnungen wie für die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum – sowohl an der Rheinschiene und in den wachsenden Universitätsstädten als auch in den Umlandgemeinden und ländlichen Regionen. Die Kommunen selbst schaffen über Bebauungspläne die Voraussetzungen dafür, dass da gebaut werden kann, wo Bedarf besteht.

Häufig wird darüber geklagt, dass Verordnungen und Bestimmungen einen kostengünstigen Neubau unnötig behindern. Brauchen wir tatsächlich eine Vielzahl verschiedener Landesbauordnungen und dazu noch kommunale Regelungen? Wie können Baugenehmigungsverfahren beschleunigt werden?

Derzeit befindet sich der Gesetzentwurf für eine neue Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Verbändeanhörung. Unser Ziel ist es, das Bauen zu beschleunigen, ein modernes Recht für das einwohnergrößte Bundesland zu schaffen, um zu nachhaltigen Entwicklungen zu kommen, besonders im Wohnungsbau. Der föderale Wettbewerb der Länder bei der Ausgestaltung des jeweiligen Bauordnungsrechts hat einerseits die Praxiserprobung einer Vielzahl unterschiedlicher Regelungen in der Vergangenheit ermöglicht, dies hat jedoch andererseits dazu beigetragen, dass sich das Bauordnungsrecht infolge der unterschiedlichen Regelungsintensität in den Ländern – insgesamt – als nachteiliger Standortfaktor erweist. Durch die stärkere Orien-

„BARRIEREFREI
HEISST AUCH KINDER-
WAGENGERECHT.“

Ina Scharrenbach,
nordrhein-westfälische Bau-
und Heimatministerin



tierung der neuen Landesbauordnung an der Musterbauordnung wird gleichzeitig ein Beitrag zur Harmonisierung des Bauordnungsrechts zwischen den Ländern geleistet.

Kann die Digitalisierung hier helfen?

Die Digitalisierung der Baubranche wird ein zentrales Thema in den kommenden Jahren sein. Digital trifft immer noch zu oft auf analog: Das muss sich in Zukunft ändern. Wir müssen die Potenziale der Digitalisierung auch beim Bauen stärker nutzen. Dadurch können wir den Weg von der Planung bis zum Bau wesentlich schneller machen. Nordrhein-Westfalen soll auf diesem Feld zukünftig eine Vorreiterrolle einnehmen.

In einem gemeinsamen Pilotprojekt von Landesregierung und Wohnungswirtschaft sind besondere Konzepte für generationengerechte Wohnquartiere erarbeitet worden.

Worum geht es genau?

Der demografische Wandel erfordert neue Wohnangebote und Wohnqualitäten für ältere Menschen. Vorhandene Barrieren im Wohnbereich und im Wohnumfeld müssen verstärkt abgebaut und generationengerechte, bezahlbare Wohnangebote geschaffen und erhalten werden. Die zur Überarbeitung anstehende Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen wird die Vorschriften zur Barrierefreiheit im Bauord-



INA SCHARRENBACH...

... ist Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Betriebswirtin (41) war bis zu ihrer Berufung Angestellte einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Als Mitglied im Rat der Stadt Kamen war sie 1999 in der Lokalpolitik gestartet, ehe sie von 2012 bis 2017 Abgeordnete des NRW-Landtags wurde.

nungsrecht neu fassen. Jede neu gebaute Wohnung soll barrierefrei werden. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird dies empfohlen. Der Bau barrierefreier Wohnungen sichert die Entwicklung eines nachhaltigen Wohnungsmarkt-Angebotes, das einer breiten Schicht von künftigen Nutzerinnen und Nutzern gerecht wird: den Älteren und eventuell in ihrer Mobilität eingeschränkten Personen genauso wie Familien mit Kindern. Denn: Barrierefrei heißt auch kinderwagengerecht. Barrierefrei zu bauen soll damit in NRW das universale Gestaltungsprinzip werden.

Ihr Haus fördert Projekte, um Innenstädte und Ortskerne zu stärken und zu beleben. VIVAWEST tut viel zur Förderung von Quartiers- und Nachbarschaftszentren. Sehen Sie hier Möglichkeiten einer Kooperation?

Diese Kooperation besteht schon, und zwar auch über die Wohnraumförderung. Die Fördermöglichkeiten gehen heute deutlich über das Einzelobjekt hinaus. Eine Aufwertung und Neuaufstellung ganzer Quartiere wird in einem breiten Ansatz durch die Wohnraumförderung unterstützt. Das reicht von der Förderung der Modernisierung, gelegentlich auch der Förderung von Abriss und Ersatzneubau, über die Förderung von Gemeinschaftsräumen und Nachbarschaftszentren bis hin zu einem barrierefreien Wohnumfeld.

Münster setzt auf Partnerschaft

Die Einwohnerzahlen steigen, und die Stadtverwaltung will eng mit VIVAWEST zusammenarbeiten, um benötigten Wohnraum zu schaffen

Die Stadt Münster ist in den letzten zehn Jahren um rund 34.000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Heute leben hier etwa 310.000 Menschen. Bis zum Jahr 2030 wird ein Plus von weiteren 30.000 vorausgesagt, einige Prognosen sprechen sogar von bis zu 50.000 Bürgerinnen und Bürgern mehr in Münster. Auch die Neuansiedlung von innovativen Firmen und wissenschaftlichen Einrichtungen stärkt Münster als Metropole in Westfalen.

Die ganz besondere Attraktivität unserer Stadt kann man also unter eine alles umfassende Überschrift stellen: „WACHSTUM“. Dieses Wachstum bietet hervorragende Voraussetzungen für die optimale Gestaltung der Zukunft unserer Stadt, stellt sie natürlich aber auch vor besondere Herausforderungen, vor allem beim Thema Wohnraum.

Münster hat den Anspruch, beim Wohnungsbau die Balance zwischen städtebaulicher Qualität und Quantität zu meistern. Als Teil des Handlungskonzeptes Wohnen hat sich das



MARKUS LEWE ...

... wurde 2015 das zweite Mal zum Oberbürgermeister der Stadt Münster gewählt. Der studierte Verwaltungswirt ist seit 1982 politisch engagiert. Von 1999 bis 2009 war er Bezirksbürgermeister, von 2007 bis 2009 Vorsitzender der CDU Münster.

„Programm zur sozialgerechten Bodennutzung“ bewährt. Es schafft ordentliche Rahmenbedingungen und gibt Anreize zu mehr und preisgünstigem Wohnraum. Es entzieht Bodenspekulationen die Basis und schafft als Grundlage für die städtische Bodenvorratspolitik wichtige Voraussetzungen, die ebenso ambitionierten wie notwendigen Wohnbauziele zu erreichen – stets unter Berücksichtigung der bestehenden Planungskapazitäten.

Der Wohnungsmarkt in Münster ist nach wie vor einem hohen Nachfragedruck ausgesetzt, der aller Wahrscheinlichkeit nach nicht abebben wird. Ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist analog zum anhaltenden Wachstum unserer Stadt ein langfristiger Planungsprozess von Verwaltung und Wirtschaft.

Und für die Beteiligten ist die Aufgabe zugleich vielschichtig. Denn die Themen bezahlbarer Wohnraum, Demografie, Integration, Erreichbarkeit und Klimaschutz gehören zusammen. Diese Vielschichtigkeit wird auch künftig in der Stadt- und Raumentwicklung durch eine Mehrdimensionalität von Planung erkennbar bleiben und so den Standard hoher städtebaulicher Qualität in unserer Stadt sichern.

Das Unternehmen VIVAWEST bewirtschaftet aktuell in Münster 689 Wohnungen in fünf Quartieren mit einer Wohnfläche von rund 48.000 Quadratmetern. Weitere Projekte, etwa im Stadtteil Mecklenbeck, befinden sich in konkreter Planung. Für die Stadt Münster ist es daher sehr wichtig, VIVAWEST als zuverlässigen Partner in einem „Pakt für das Wohnen“ an der Seite zu haben. Denn auf diesem erfolgreichen Weg wollen und werden wir gemeinsam weitergehen. Eine Stadt wie Münster ist aufgrund ihrer Vitalität und Attraktivität nie zu Ende gebaut.

„EINE STADT WIE
MÜNSTER IST
NIE ZU ENDE GEBAUT.“

Markus Lewe,
Oberbürgermeister

Enge Beziehung

Gelsenkirchen fühlt sich VIVAWEST verbunden: Das Unternehmen bietet in der Stadt attraktive Arbeitsplätze und bezahlbare Wohnungen

Eine eigene Wohnung, für sich und die Familie, selbst gestaltet und eingerichtet, in der man sich wohl, sicher und geborgen fühlt, an genau dem Ort, an dem man leben will – das ist es, was wir alle möchten. Darum ist es auch kein Wunder, dass das vermeintlich private Anliegen „Wohnen“ in den vergangenen Jahren zu etwas ganz anderem geworden ist: zu einem in unserem Land äußerst relevanten öffentlichen Thema.

Die wichtigsten Antriebskräfte dieser Entwicklung in vielen Großstädten – Wohnungsknappheit und Verdrängung von Menschen mit niedrigeren Einkommen – spielen in Gelsenkirchen zwar noch keine Rolle. Dennoch ist Wohnen auch in unserer Stadt und für unsere Stadtpolitik ein wichtiges Thema. Auch wir behalten die verschiedenen Marktsegmente im Blick. Wir achten darauf, dass die Bedürfnisse der Gelsenkirchenerinnen und Gelsenkirchener erfüllt werden können.

Wie viele andere Städte ist auch unsere in den vergangenen Jahren gewachsen, und dieses Wachstum muss gestaltet werden. Ebenso wie andere Städte wollen wir jungen Familien eine Zukunft in unserer Stadt ermöglichen. Und wir wollen beides – lebendige Innenstädte und lebenswerte Wohngebiete.

Konkret heißt das: Der Bestand an Wohnungen muss immer wieder modernisiert werden. Wir brauchen zudem neue Wohnungen und vor allem brauchen wir mehr barrierefreie Wohnungen. Für all diese Anliegen sind die Wohnungsunternehmen unverzichtbare Partner der Städte. Und für die vernetzte Stadt Gelsenkirchen – seit Kurzem digitale Modellstadt des Landes NRW – sind sie auch wichtige Partner beim Ausbau des Glasfasernetzes und all der Anwendungen, die gerade unter dem Rubrum „Smart Homes“ entwickelt werden.

Unter den Partnern am Wohnungsmarkt sticht für uns in Gelsenkirchen ein Unternehmen heraus: VIVAWEST. Das hat zum einen mit den



FRANK BARANOWSKI ...

... wurde 1962 in Gelsenkirchen geboren.

Seit 2004 ist er Oberbürgermeister der Stadt – inzwischen in dritter Amtszeit.

Baranowski gehörte von 1995 bis 2004 dem nordrhein-westfälischen Landtag an. Mitglied der SPD ist er seit 1978.

Gelsenkirchener Häusern und Wohnungen und dem besonderen Engagement des Unternehmens und seiner Vorgänger für die Schmuckstücke dieses Bestandes zu tun; ich denke da an die behutsame Sanierung der denkmalgeschützten Siedlung Schüngelberg, um nur ein Beispiel zu nennen. Aber unsere besondere Beziehung hat natürlich auch damit zu tun, dass VIVAWEST ein Gelsenkirchener Unternehmen ist, das erstens in den vergangenen Jahren seinen Firmensitz im Nordsternpark gewählt und dabei ein vorbildlich genutztes Industriedenkmal geschaffen hat und das zweitens hier auch weiter investiert und diesen Sitz ausbaut.

Ich freue mich, dass im Nordsternpark mit der Besucherplattform auf dem ehemaligen Förderturm sowie dem Herkules echte Attraktionen entstanden sind. Ich freue mich aber auch, dass VIVAWEST – dieses dem Namen nach noch immer recht junge Unternehmen mit einer dennoch langen Tradition – hier weiter wächst, Arbeitsplätze sichert und neue schafft!

„WIR WOLLEN JUNGEN FAMILIEN EINE ZUKUNFT IN UNSERER STADT ERMÖGLICHEN. UND WIR WOLLEN BEIDES – LEBENDIGE INNENSTÄDTE UND LEBENSWERTE WOHNGEBIETE.“

Frank Baranowski,
Oberbürgermeister





SERVICE

Wir investieren in Kundennähe

SERVICE IST FÜR VIVAWEST EIN
ENTSCHEIDENDES KRITERIUM, UM SICH VOM
WETTBEWERB ABZUHEBEN. DESHALB
SIND WIR RUND UM DIE UHR FÜR DIE MIETER DA

15 + 34

VOR ORT PRÄSENT

In acht Kundencentern mit 15 größeren Anlaufstellen sowie 34 Servicebüros sind VIVAWEST-Mitarbeiter persönlich ansprechbar. Kompetent bearbeitet werden die Anliegen unserer Kunden darüber hinaus im zentralen Kundenservice. Mit unserem Kundenportal sind wir rund um die Uhr erreichbar

Sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2017

Planung wurde in allen drei Segmenten überschritten. Erstmals mehr als eine halbe Milliarde Euro in den Immobilienbestand investiert

Der Vivawest-Konzern blickt erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die in der Planung festgelegten Ziele wurden in allen drei Segmenten Immobilien, Immobiliendienstleistungen und Bergbaufolgemanagement erreicht und teilweise auch deutlich übertroffen. Erstmals wurde mehr als eine halbe Milliarde Euro in den Immobilienbestand investiert.

SEGMENT IMMOBILIEN

Haupttreiber der positiven Geschäftsentwicklung war das Segment Immobilien mit der nachhaltigen Bewirtschaftung und wertsteigernden Entwicklung des Immobilienbestandes. Durch die erfolgreichen Akquisitionen – überwiegend im Rheinland – hat sich die Anzahl der Bestandsobjekte erhöht. Gegenläufig wurden im Geschäftsjahr über den planmäßigen Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern hinaus Mehrfamilienhäuser mit langfristigen Bewirtschaftungsrisiken veräußert. Mit 121.504 eigenen Wohneinheiten wurden zum Stichtag 31.12.2017 im Saldo rund 1.000 Wohnungen mehr bewirtschaftet als ein Jahr zuvor.

Die monatliche Nettokaltmiete des Wohnungsbestandes stieg um 3,2 Prozent: von 5,31 Euro zum Vorjahresende auf 5,48 Euro je Quadratmeter. Darüber hinaus hat die gegenüber dem Vorjahr verminderte Fluktuation bei einer gleichzeitig weiterhin hohen Vermietungsleistung zu einer abermaligen Verbesserung der Vermietungssituation geführt. Die Erlösschmälerungsquote lag bei 3,4 Prozent und damit erneut unter dem Vergleichswert des Vorjahres (3,6 Prozent). Am Jahresende entsprach die Leerstandsquote mit 2,7 Prozent dem Vorjahresendwert, wobei sich der nachfragebedingte Leerstand auf 1,3 Prozent verringerte.

Unterstützt wurde dieser Vermietungserfolg durch die abermalige Erhöhung der Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes. Mit 26,79 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben über den Vergleichswerten von 23,74 Euro in 2016 beziehungsweise 21,80 Euro in 2015. Neben der Instandhaltung des Gesamtbestandes hat VIVAWEST im Geschäftsjahr 1.442 Wohnungen überwiegend energetisch saniert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Durch Einzelmodernisierungen konnte bei weiteren 536 Wohnungen der Wohnwert gesteigert werden.

Der VIVAWEST-Immobilienbestand wurde im Geschäftsjahr 2017 durch weitere Investitionen erheblich aufgewertet. Mit über einer halben Milliarde Euro hat sich das Investitionsvolumen des Segments Immobilien gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Etwa die Hälfte dieser Summe entfiel auf den Erwerb von Gebrauchtimmobilien; 2.708 überwiegend im Rheinland gelegene Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden im Berichtsjahr in die Bewirtschaftung übernommen.

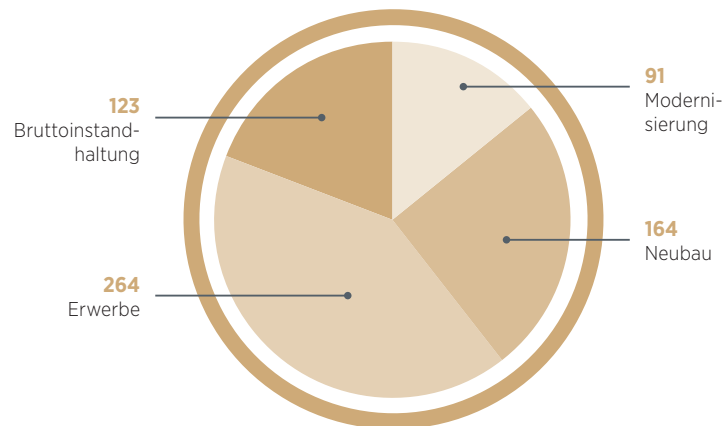
Mit 164 Millionen Euro hat VIVAWEST zudem die Neubauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Im gesamten Jahr 2017 sind 408 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten neu entstanden. Durch die erfolgreiche Akquisition weiterer Neubauprojekte wurde im Geschäftsjahr 2017 darüber hinaus die Grundlage geschaffen, mehr als 1.700 Wohneinheiten mit einem Projektvolumen von knapp 500 Millionen Euro zu errichten. Insgesamt befanden sich zum Jahreswechsel mehr als 1.100 Wohneinheiten im Bau.

Der Investitionstätigkeit stand im Jahr 2017 die Veräußerung von 671 Wohneinheiten aus

AUSGABEN FÜR DIE BESTANDSENTWICKLUNG

in Millionen Euro

2017: 642



dem zur Desinvestition vorgesehenen Altbestand an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von 1.110 Wohn- und Gewerbeeinheiten an langfristig orientierte Investoren gegenüber.

SEGMENT IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Auch im Segment Immobiliendienstleistungen konnte die für 2017 geplante Zielgröße leicht übertroffen werden. Das operative Ergebnis lag dabei auf dem Niveau des Vorjahreswerts, der seinerzeit durch die konzernweite Ausstattung des Immobilienbestandes mit Rauchwarnmeldern begünstigt worden war.

SEGMENT BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

Das Ergebnis im Segment Bergbaufolgemanagement wurde auch im Jahr 2017 durch gestiegene Erträge aus dem Bodenmanagement begünstigt. Diese konnten im Geschäftsjahr die planmäßig anfallenden Aufwendungen für die Abwicklung der vollständig bilanzierten Verpflichtungen, die aus dem früheren Steinkohlenbergbau in der Region Aachen-Heinsberg resultieren, mehr als kompensieren.

VIVAWEST-KONZERN

Der Vivawest-Konzern beendete bei Umsatzerlösen von 888 Millionen Euro das Geschäftsjahr 2017 mit einem bereinigten EBITDA von insgesamt 373 Millionen Euro. Beide Kennzahlen übertrafen damit nicht nur ihre Vorjahreswerte, sondern auch das im Konzernlagebericht 2016 prognostizierte Niveau deutlich.

Die positive Geschäftsentwicklung spiegelt sich auch in der branchentypischen Kennzahl Funds From Operations (FFO) wider. Diese finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße für das Bestandsgeschäft betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 228 Millionen Euro und lag damit ebenfalls über dem Vorjahreswert. Der Net Asset Value (NAV) als weitere zentrale Steuerungsgröße und Kennzahl für das wirtschaftliche

Eigenkapital des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um 389 Millionen Euro auf 4.082 Millionen Euro gewachsen. Die Erhöhung resultiert vornehmlich aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen und wurde darüber hinaus durch die marktbedingte Absenkung des Diskontierungszinssatzes begünstigt, der bei der Immobilienbewertung angesetzt wird. Ein Verschuldungsgrad von 48 Prozent zum Jahresende unterstreicht die solide Finanzierungsstruktur des Vivawest-Konzerns.

Zum Bilanzstichtag waren im Konzern 2.132 Mitarbeiter (einschließlich 120 Auszubildenden) beschäftigt, die sich weiterhin etwa je zur Hälfte auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen verteilen, während dem Segment Bergbaufolgemanagement 14 Mitarbeiter zugerechnet werden.

AUSBLICK 2018

Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2017 bildet eine gute Ausgangslage, um die nachhaltig positive Geschäftsentwicklung des Konzerns auch im laufenden Jahr fortzusetzen. Die Konzernplanung erwartet für dieses Jahr ein bereinigtes EBITDA in Höhe von 372 Millionen Euro sowie FFO in Höhe von 227 Millionen Euro. Das für 2018 geplante Investitionsvolumen wird mit mehr als 400 Millionen Euro das qualitative Wachstum des Portfolios unterstützen.

HINWEIS

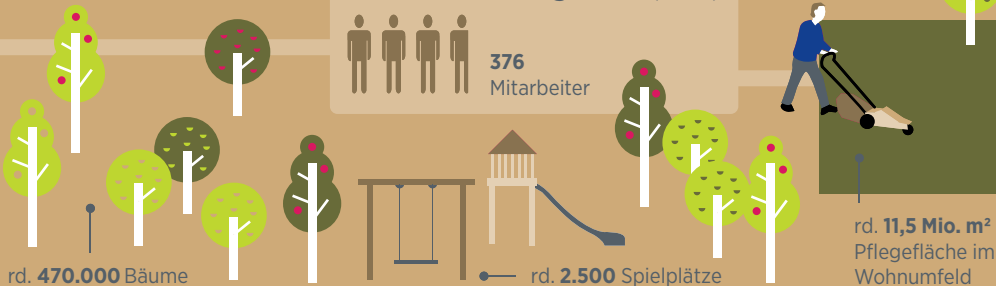
Den vollständigen Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 der Vivawest GmbH nebst Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017 finden Sie im Finanzbericht 2017 (siehe <http://www.vivawest.de/finanzbericht-2017>).

SEGMENT: IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Umsatz: 126 Mio. Euro
 Bereinigtes EBITDA: 19 Mio. Euro
 Mitarbeiter: 1.032

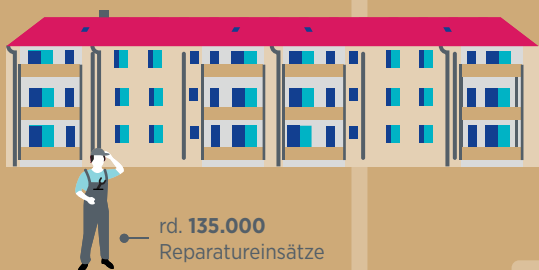
Grünflächenmanagement (HVG)

376 Mitarbeiter



Handwerksdienstleistungen (RHZ)

380 Mitarbeiter



rd. 1,3 Mio. installierte Verteil- und Messgeräte

Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON)

78 Mitarbeiter

Multimediaversorgung (Marienfeld)

47 Mitarbeiter

rd. 180.000 versorgte WE

SEGMENT: BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

Bereinigtes EBITDA: 0,6 Mio. Euro
 Mitarbeiter: 14

Bergbaufolgemangement

Bilanzierter Verpflichtungsumfang:
 86,4 Mio. Euro

GESELLSCHAFTER

18,2% RAG
 AKTIENGESELLSCHAFT

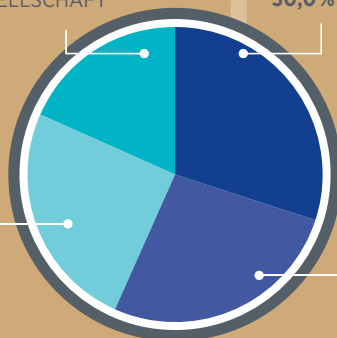
30,0% RAG-Stiftung

Vivawest Stiftung gGmbH

Projekt- und
 Spendenvolumen:
 rd. 910.000 Euro

25,0% Evonik
 Pensionstreuhand e.V.

26,8% Vermögensverwaltungs-
 und Treuhandgesellschaft der
 IG BE mbH



VIVA

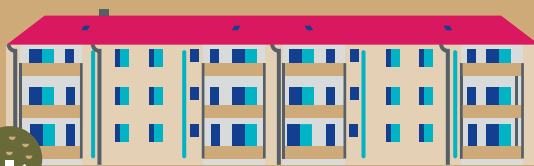
SEGMENT: IMMOBILIEN

Umsatz: 855 Mio. Euro
 Bereinigtes EBITDA: 353 Mio. Euro
 Mitarbeiter: 1.086

Bestandsmanagement

Portfoliomanagement

Bewirtschaftung:
121.504 Wohneinheiten (WE),
359 Gewerbeeinheiten (GE)



Investitionen:
519,0 Mio. Euro

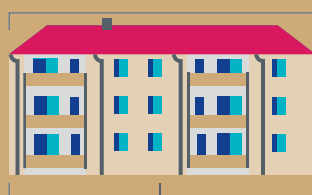
Desinvestitionen:
84,2 Mio. Euro

Nordsterturm GmbH

Nordsterturmbesucher: rd. **15.000**

Mietanfragen:
 rd. **110.000**
 Neuvermietungen:
10.297

Leerstandsquote: **2,7%**



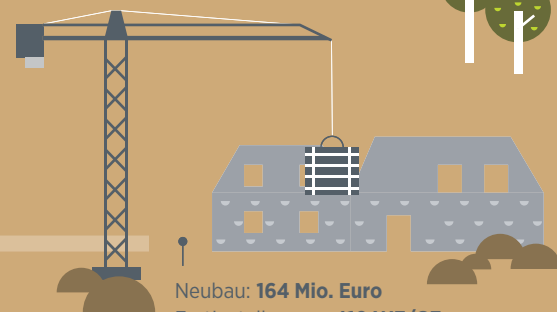
Nachfragebedingter
 Leerstand: **1,3%**

Maßnahmenbedingter
 Leerstand: **1,4%**

Betriebs-, Heiz- und
 Wasserkostenabrechnungen:
 rd. **212.000**



Bruttoinstandhaltung:
123 Mio. Euro

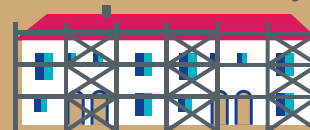


Neubau: **164 Mio. Euro**
 Fertigstellungen: **410 WE/GE**
 Im Bauüberhang: **1.150 WE/GE**

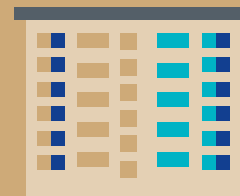
Modernisierungen:
1.442 WE

Einzelmodernisierungen:
536 WE

Investitionen:
91 Mio. Euro



Bestandserwerbe:
2.708 Einheiten
 Investitionen:
264 Mio. Euro



Verkaufte Einheiten: **1.781**
 Davon Ein- und
 Zweifamilienhäuser: **671**



Alle Zahlen beziehen sich
 auf das Geschäftsjahr 2017

WEST

Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement

Operative Exzellenz und Kundenorientierung im Fokus

In unserem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement wollen wir uns durch eine hervorragende Kundenorientierung von unseren Wettbewerbern abgrenzen. Vor diesem Hintergrund sind unsere Bemühungen stets darauf ausgerichtet, die aktuellen sowie künftigen Bedürfnisse und Erwartungen unserer Mieter zu erfüllen. Darüber hinaus haben wir mit dem Entwicklungspfad der operativen Exzellenz den Anspruch formuliert, fortlaufend unsere Effektivität und Effizienz zu überprüfen und zu erhöhen. Doch was heißt das im Detail für unsere Kunden?

NÄHE ZUM KUNDEN DURCH EINE ANGEMESSENE FLÄCHENORGANISATION

VIVAWEST arbeitet laufend daran, durch eine Optimierung und Digitalisierung ihrer Prozesse und Schnittstellen im Sinne der Kunden besser zu werden. Gleichzeitig glauben wir, dass die Nähe zum Kunden vor Ort in der Wohnungswirtschaft äußerst wichtig ist. Aus diesem Grund wurde im letzten Jahr ein Konzept für die Ausgestaltung einer noch kundenorientierteren und zukunftsfähigeren Organisation unserer Kundencenter in der Fläche erarbeitet, welches zum 1. Januar 2018 implementiert wurde.

HOHE ERLEDIGUNGSKOMPETENZ UND VERBINDLICHKEIT

Neben der Erreichbarkeit vor Ort setzen wir weiterhin darauf, telefonisch für unsere Mieter erreichbar zu sein, da die meisten Kunden diesen Kontaktkanal bevorzugen. Im Sinne der konsequenten Kundenorientierung entwickeln wir den zentralen Kundenservice fortlaufend weiter. Rund 50 qualifizierte Immobilienkaufleute kümmern sich hier in verschiedenen Teams um die Anliegen der Interessenten und Bestandskunden. Ziel ist es, die sich verändernden Wünsche



„MIT DER REORGANISATION BEGEGNEN WIR DEN HERAUSFORDERUNGEN DER ZUKUNFT UND WERDEN DEN BEDÜRFNISSEN UNSERER KUNDEN GERECHT.“

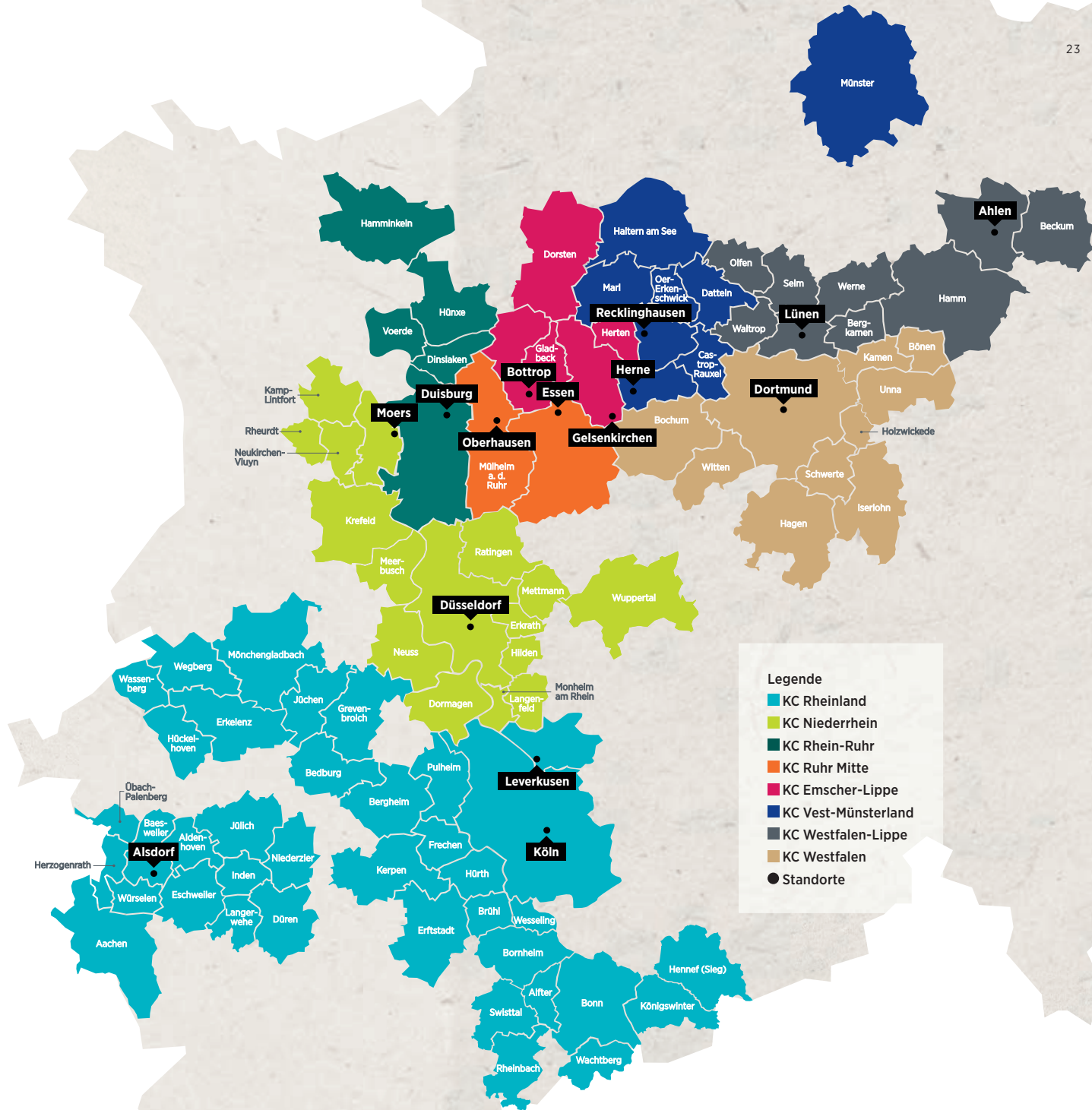
Haluk Serhat, Geschäftsbereichsleiter
Bestandsmanagement

der Kunden schnell, verbindlich und mit einer hohen Qualität zu erfüllen.

In 2017 hat VIVAWEST die einzelnen telefonischen Servicecenter ihrer Dienstleistungsgesellschaften ebenfalls in einem zentralen Kundenservice gebündelt. Dort werden sämtliche Anliegen, wie beispielsweise Schadens- und Störmeldungen, Terminierungen sowie technische Beratungen, welche die vier Dienstleistungsgesellschaften betreffen, zentral bearbeitet. Auf diese Weise können wir die Anliegen der Kunden konzernweit deutlich schneller und effizienter erledigen.

HOHE ERREICHBARKEIT ÜBER VERSCHIEDENE KOMMUNIKATIONSKANÄLE

Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung der Gesellschaft nehmen auch Anfragen via E-Mail und insbesondere über das im Jahr 2016 implementierte Kundenportal immer weiter zu. Daher entwickeln wir auch diese Kanäle fortlaufend weiter und ergänzen sie mit weiteren Funktionalitäten. So wollen wir sicherstellen, dass wir den aktuellen, aber auch künftigen Anforderungen unserer Kunden stets gerecht werden.



VIVAWEST vor Ort

Mit acht Kundenzentren und insgesamt 15 größeren Anlaufstellen ist VIVAWEST für ihre Kunden da

Um den Bedürfnissen unserer Kunden weiterhin gerecht zu werden, haben wir die Struktur unserer Standorte in Nordrhein-Westfalen überprüft, die als dezentrale Anlaufstellen für Mieter und Geschäftspartner dienen.

Denn unser Bestandsradius hat sich auf rund 100 Städte und Kommunen in NRW erweitert. Zum Jahresbeginn 2018 stellt sich unsere Flächenorganisation jetzt neu dar. Eine aktuelle Übersicht bietet die abgebildete Karte.



Im zentralen Kundenservice: Hier wird Mietern bei Fragen oder Problemen geholfen

Zentraler Kundenservice

Gut zu erreichen und verbindlich

Für VIVAWEST bedeutet Kundendienst eine Verknüpfung von Präsenz im Quartier mit Ansprechpartnern im zentralen Kundenservice und weiteren – auch digitalen – Angeboten. Unseren zentralen Kundenservice als Ergänzung der Vor-Ort-Präsenz haben wir kontinuierlich weiterentwickelt. Damit sichern wir Erreichbarkeit und Verbindlichkeit auf hohem Niveau für unsere Kunden und Interessenten.

ZENTRALER KUNDENSERVICE IMMOBILIEN

Im zentralen Kundenservice Immobilien stehen unseren Mietern ausgebildete Immobilienkaufleute als Ansprechpartner zur Verfügung. Die Mitarbeiter können viele der Fragen direkt beim ersten Anruf beantworten. Wenn Kundenanliegen sehr spezifisch sind, werden sie durch die Mitarbeiter des zentralen Kundenservice per Kundenkontaktmanagementsystem zum passenden Ansprechpartner in der zentralen Bewirt-



DIE MISCHUNG MACHT'S

Service ist individuell. Um für alle Anfragen gerüstet zu sein und sie zur Zufriedenheit der Mieter zu beantworten, setzt VIVAWEST auf eine Kombination aus Ansprechpartnern in den Quartieren und im zentralen Kundenservice.



Mitarbeiter haben die notwendigen Informationen im System und können Auskunft geben

schaftung oder im Kundencenter weitergeleitet. So gelangt die Anfrage schnell an die richtige Adresse und kann dort bearbeitet werden.

ZENTRALER SERVICE DIENSTLEISTUNGEN

Egal, wer für unsere Kunden eine Dienstleistung erbringt, ob der Bereich Wohnen oder die Dienstleister interagieren – am Ende beurteilen die Mieter den Kundenservice von VIVAWEST. Mit dem Anspruch, unsere Kundenorientierung stetig zu optimieren, haben wir die Telefonservices aller konzerneigenen Dienstleistungsgesellschaften im zentralen Kundenservice Dienstleistungen gebündelt. Nach der räumlichen Zusammenlegung der Servicecenter von Marienfeld Multimedia, RHZ und SKIBATRON wurden die Unternehmen 2017 in diesem Bereich auch organisatorisch zusammengeführt. Das dient der Integration innerhalb der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe. So sind die Kunden mit ihrem Anliegen – ob zu Grünflächenpflege, zum Multimediaanschluss, zur Ablesung der Heizkostenverteiler oder zu einer Schadensmeldung – immer an der richtigen Adresse und die Angelegenheit kann schnell und professionell bearbeitet werden.

GUT VERNETZT UND EFFIZIENT

Durch die digitale Vernetzung, insbesondere der Telefonanlage bei Vivawest Wohnen und Vivawest Dienstleistungen, sind die Wege kürzer geworden. Damit hat sich der Service für unsere Kunden verbessert. Ziel ist es, dass unsere Mieter mit jedem Anliegen schnell den richtigen Ansprechpartner im Unternehmen erreichen. Dies erhöht nicht nur Geschwindigkeit und Verbindlichkeit gegenüber dem Kunden, sondern die effiziente Bearbeitung kommt auch dem Konzern zugute: Doppelarbeit, aufwendige Abstimmungsprozesse und zeitraubende Recherchen sollen so auf ein Minimum reduziert werden.

Kundenportal bietet Service rund um die Uhr

Online-Angebot vereinfacht es Mietern, Kontakt zu VIVAWEST aufzunehmen

Das „Sofa- und Parkbanksurfing“ kommt bei unseren Mietern gut an: Ende 2017 nutzten bereits rund 12 Prozent das VIVAWEST-Kundenportal. Über diese Plattform können Mieter ihre Anliegen rund um das Mietverhältnis bequem online erledigen. Jeden Monat verzeichnen wir weitere Registrierungen.

PRAKTISCHE SELF-SERVICES

Mietbescheinigungen, Nebenkostenabrechnungen oder Informationen zum Mietkontostand einsehen und ausdrucken oder benötigte Bescheinigungen generieren – all das ist zu jeder Zeit möglich. Auch können Nutzer des Kundenportals bei Bedarf ihre Telefonnummern oder andere persönliche Daten einfach selber ändern. Ein Anruf beim Kundenberater ist damit nicht mehr notwendig. Einzige Voraussetzung ist ein Internetzugang. Leistungsstarke Multimediainfrastruktur stellt VIVAWEST in den Wohnungen inzwischen flächendeckend zur Verfügung.

ONLINE-SCHADENSMELDUNG

Über das Kundenportal können Mieter Reparaturaufträge einfach und rund um die Uhr selbst anstoßen. Bei Kleinreparaturen durch den Konzerndienstleister RHZ haben Kunden die Möglichkeit, direkt online einen Termin zu vereinbaren – ob nun ein Wasserhahn tropft, ein Fenster nicht mehr richtig schließt oder die Heizung Probleme macht. Durch eine detaillierte Abfrage wird ein Schadensschlüssel generiert, mit dem die Meldung direkt dem richtigen Gewerk zugeordnet wird. So erkennt die Dispositionssoftware sofort, ob beispielsweise ein Schreiner oder ein Heizungsmonteur ausrücken muss. Damit ist sichergestellt, dass das Anliegen schnellstmöglich bearbeitet werden kann.

WEITERE VORTEILE

Eine Vielzahl von Vorteilen und Vergünstigungen, die exklusiv für die Nutzer des digitalen Ange-



Mieter freuen sich über den Online-Service. Die Navigation ist übersichtlich

12 %

GUTE REGISTRIERUNGSQUOTE

Viele unserer Kunden nutzen bereits die Möglichkeit, ihre Anliegen online zu regeln.

bots gelten, machen die Anmeldung im VIVAWEST-Kundenportal noch attraktiver. So können Kunden zum Beispiel in mehr als 100 Online-Shops einkaufen und dabei von speziellen Rabatten profitieren.

Für VIVAWEST ist das Kundenportal ebenfalls von Vorteil: Je mehr kleinteilige Kundenanliegen in das Online-Portal gespeist und vielfach vom Nutzer selbst erledigt werden, desto besser können sich unsere Mitarbeiter im zentralen Kundenservice auf beratungsintensive Anfragen der Mieter konzentrieren.



Den Energieverbrauch richtig zu ermitteln, ist uns wichtig. Das erledigen Mitarbeiter von SKIBATRON



Kontrolleure von HVG Grünflächenmanagement prüfen regelmäßig, ob Spielplätze sicher sind

Zu Diensten für gutes Wohnen

Eigene Serviceunternehmen mit breiter Leistungspalette sind nah am Kunden

Wohnen ist ein entscheidender Faktor für gute Lebensqualität. Gutes Wohnen lässt sich jedoch nicht allein durch komfortable Wohnungsgrößen und Ausstattungsstandards bemessen. Um die Wohnqualität zu steigern, erbringen wir als modernes Wohnungsunternehmen neben der wohnungswirtschaftlichen Versorgung auch die zentralen wohnungsnahen Dienstleistungen. „Schnell, kompetent und zuverlässig“ ist dabei die Devise der insgesamt rund 1.030 Mitarbeiter unserer Dienstleistungsunternehmen.

HANDWERKSDIENSTLEISTUNGEN

380 Mitarbeiter der RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ) sind an 365 Tagen im Jahr im Einsatz, um im Dienste unserer Mieter professionelle Handwerksdienstleistungen schnell und zuverlässig zu erbringen. Zu den Kernkompetenzen von RHZ gehört das Kleinreparaturmanagement

1.032

GEBALLTE KRAFT

Alle Mitarbeiter der VIVAWEST-Dienstleister sorgen dafür, dass Mieter sich bei uns zu Hause fühlen können.

in den klassischen Gewerken wie Heizungs- und Sanitärinstallationen sowie Elektro-, Schreiner-, Fliesen- und Malerarbeiten. Rund 135.000 Reparatursätze jährlich führen die Fachleute in den Wohnungen von VIVAWEST aus. Schäden können vom Mieter bequem über das VIVAWEST-Kundenportal oder auch telefonisch gemeldet werden. Reparaturtermine werden den Kundendienstmonteuren direkt auf ihre Tablets übermittelt. Das bedeutet höhere Flexibilität bei der Tourenplanung und eine verbesserte Kommunikation mit unseren Kunden. Sowohl vorgezogene Anfahrten als auch Verspätungen können dem Mieter frühzeitig mitgeteilt werden.

GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT

Hohe Standards gelten nicht nur für unsere Wohnungen, sondern auch für das Umfeld. Nutzerfreundliche Gestaltung und gute Pflege der Außenanlagen und Freiflächen zeigen, dass wir





Kleine Reparaturen werden größtenteils von unseren Handwerkern des RHZ ausgeführt



Marienfeld Multimedia sorgt dafür, dass Telefon- und Internetanschlüsse funktionieren

großen Wert auf ein ansprechendes Erscheinungsbild unserer Quartiere legen, in denen sich unsere Mieter wohlfühlen können. Dafür sorgt die HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG) mit rund 380 Mitarbeitern von fünf Standorten aus. Rund 11,5 Millionen Quadratmeter Grün- und Freiflächen werden regelmäßig und ganzjährig gepflegt. Bei Modernisierungsmaßnahmen übernimmt HVG Planung und Ausführung von Leistungen im Bereich Garten- und Landschaftsbau.

Als Eigentümer von Grundstücken unterliegt VIVAWEST der Verkehrssicherungspflicht. Die Erfüllung dieser Aufgabe und deren Dokumentation übernimmt HVG. Die Mitarbeiter kontrollieren rund 470.000 Bäume, 2.500 Spielplätze sowie die Grün- und Freiflächen. Auch der Winterdienst mit sämtlichen Streu- und Räumarbeiten fällt in ihre Verantwortung. Technische Unterstützung bei der Steuerung von Pflege- oder Verkehrssicherungsarbeiten erhalten die Mitarbeiter auf Seiten von VIVAWEST und HVG durch das Online-Meldeportal. Die VIVAWEST-Kundencenter sowie der zentrale Kundenservice nutzen das Portal zur Weitergabe von Mietermeldungen an den zuständigen HVG-Bauleiter. Der Vorgang wird dabei mit einer Frist zur Erledigung versehen, unterschiedliche Status werden dokumentiert. So sind die VIVAWEST-Mitarbeiter in den Kundencentern sowie im zentralen Kundenservice jederzeit über den Stand der Dinge informiert und aussagefähig.

MULTIMEDIAVERSORGUNG

Der Anspruch der Mieter an gutes Wohnen im Zeitalter fortschreitender Digitalisierung setzt einen entsprechend hohen Standard multimedialer Ausstattung der Wohnungen voraus. Mit der Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld) gehört ein Spezialist der Kommunikationstechnik mit über 50-jähriger Erfahrung zum

Vivawest-Konzern. Marienfeld versorgt die rund 120.000 Wohneinheiten im Vivawest-Konzern mit Telefonie, schnellem Internet und TV-Programmen. Derzeit erprobt VIVAWEST gemeinsam mit Marienfeld und Unitymedia, im Außenbereich der Wohnquartiere freies WLAN bereitzustellen. Marienfeld sorgt in diesem Projekt für die notwendige technische Infrastruktur.

MESS- UND ABRECHNUNGSDIENSTE

Eine transparente Abrechnung des Verbrauchs von Energie zu erstellen, ist für uns ein wichtiger Kundenservice. Die SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON) gehört mit rund 1,3 Millionen installierten Erfassungsgeräten und 220.000 Wohnungen in der Verbrauchsabrechnung zu den größeren Mess- und Abrechnungsdienstleistern bundesweit. Dabei arbeiten die Spezialisten zunehmend mit funkbasierten Erfassungsgeräten, bei denen die relevanten Werte ohne Zutritt zur Wohnung ermittelt werden können. Neben den Mess- und Abrechnungsdienstleistungen umfasst das Leistungsspektrum von SKIBATRON auch die Ausstattung der Wohnungen mit qualitativ hochwertigen Rauchwarnmeldern und die Durchführung von vorgeschriebenen Kontrollen gemäß der Trinkwasserverordnung.

BÜNDELUNG VON SERVICELEISTUNGEN

VIVAWEST bietet ihren Kunden die gesamte Leistungspalette an wohnungsnahen Dienstleistungen aus einer Hand. Verstärkt wird der Verbund der Dienstleistungen durch die enge Verzahnung der einzelnen Geschäftsfelder.

Unsere kompetenten Ansprechpartner für alle Anliegen rund um die wohnungsnahen Dienstleistungen finden Mieter seit 2017 im zentralen Kundenservice Dienstleistungen (ZKD) – egal ob es sich um Multimediaversorgung, Fragen zur Ablesung oder kleinere Schäden in den Wohnungen handelt. Die Bündelung der Serviceleistungen in einer zentralen Einheit sichert eine hohe Erreichbarkeit für die Mieter. Die gemeinsame Plattform bietet zudem einheitliche, übergreifende Datengrundlagen und -einsichten. Damit können alle Servicecenter-Mitarbeiter im Vivawest-Konzern ad hoc konkrete Angaben machen zum Stand der Bearbeitung und zum Zeitpunkt der Erledigung.





WERTE

Wir investieren in Lebensqualität

UM GUTEN WOHNRAUM FÜR IHRE MIETER BEREITZUSTELLEN, NIMMT VIVAWEST ERHEBLICHE MITTEL FÜR DIE BESTANDSENTWICKLUNG IN DIE HAND

642 MIO. €

AUSGABEN

Diese in 2017 aufgewendete Summe beinhaltet 164 Millionen Euro für den Neubau, 91 Millionen Euro für die Modernisierung, 123 Millionen Euro für die Instandhaltung sowie 264 Millionen Euro für den Erwerb von Bestandsimmobilien

Qualitatives Wachstum

Strategie zielt auf Wertsteigerung der VIVAWEST-Bestände

Der Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums ist auf permanente Verbesserung von Struktur und Werthaltigkeit des Immobilienportfolios ausgerichtet. Er beinhaltet eine marktgerechte Nutzung vorhandener Mietpotenziale in den lokalen Märkten, in denen VIVAWEST Wohnungsbestände hat, eine konsequente Weiterentwicklung des Kernbestandes innerhalb unseres Immobilienportfolios sowie eine zielorientierte Portfolioumschichtung. Diese erreichen wir über die Ausweitung von Erwerbs- und Neubauinvestitionen auf der einen und den Verkauf von Wohnungsbeständen mit Bewirtschaftungsrisiken auf der anderen Seite. Damit schaffen wir die Grundlage für den langfristigen ökonomischen Erfolg von VIVAWEST und steigern kontinuierlich den Wert unseres Immobilienportfolios.

Unser Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement hat sich im Geschäftsjahr 2017 sehr erfreulich entwickelt. Gegenüber dem Vorjahr konnte die monatliche Nettokaltmiete in unserem Wohnungsbestand um rund 3,2 Prozent von 5,31 auf 5,48 Euro pro Quadratmeter gesteigert werden. Gleichzeitig haben wir die Leerstandsquote mit 2,7 Prozent auf einem im Branchenvergleich niedrigen Niveau gehalten.

MODERNISIERUNG UND NEUBAU

Wir haben unser Immobilienportfolio in rund 600 Quartiere segmentiert. Sie sind die Betrachtungsebene für unsere strategischen Entscheidungen – für Investition oder Desinvestition.

In 2017 hat VIVAWEST insgesamt 91 Millionen Euro in Modernisierungen investiert und damit mehr als 1.400 Wohnungen für die Zukunft nachfragegerecht erneuert. In den kommenden Jahren wird VIVAWEST rund 1.800 Wohneinheiten pro Jahr umfassend modernisieren und sich damit weiter als größter ganzheitlicher Quartiersentwickler in Nordrhein-Westfalen engagieren.

Wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells von VIVAWEST ist der Neubau von Mietwohnungen. Über eine deutliche Ausweitung dieser Aktivitäten hat sich VIVAWEST zwischenzeitlich zur Nummer 1 im Mietwohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen entwickelt.

GUTE ADRESSEN

Der Neubau trägt im Rahmen von Nachverdichtungen auf eigenen Grundstücken oder nach Abriss nicht mehr zukunftsfähiger Bestandsgebäude dazu bei, das Wohnungsangebot nachfragegerecht zu gestalten, vorhandene Siedlungsstrukturen aufzulockern und die Adressqualität ganzer Quartiere zu erhöhen. Dabei achten wir stets darauf, dass wir bei unseren Neubauten Schwellen und Barrieren so gering wie möglich halten, damit Menschen langfristig bei VIVAWEST wohnen können.

ZUKUNFTSTRÄCHTIGE MÄRKTE

Die Angebotsdifferenzierung, die wir durch Neubauinvestitionen erreichen, beschränkt sich aber nicht nur auf vorhandene Quartiere im Lagenportfolio von VIVAWEST. Durch den Ankauf von Grundstücksflächen in nachfragestarken Mikrolagen der Agglomerationsräume des Ruhrgebiets und entlang der attraktiven Rheinschiene erhöhen wir darüber hinaus den Marktanteil in zukunftssträchtigen Märkten und sichern uns langfristig die Nachfrage aus verschiedenen Generationen und Einkommenschichten.

Im vergangenen Jahr hat VIVAWEST 164 Millionen Euro in den Neubau investiert. Zudem konnten wir viele Grundstücksentwicklungen und schlüsselfertige Neubauprojekte erwerben, die sich jetzt in Konzeptionierung oder Umsetzung befinden. So werden wir bis 2022 mehr als 5.000 Wohnungen entwickeln und fertigstellen. Damit leisten wir einen Beitrag dazu, dringend benötigten Wohnraum für alle Einkommenschichten in zahlreichen Kommunen zu schaffen.



264

MILLIONEN EURO

2017 haben wir wieder kräftig in den Ankauf investiert und rund 2.700 Wohneinheiten überwiegend entlang der attraktiven Rheinschiene erworben und in die Bewirtschaftung übernommen.



Haupteingang der VIVAWEST-Firmenzentrale in Gelsenkirchen

Mit Ankaufsinvestitionen runden wir unsere Investitionsstrategie zur Portfolioarrondierung ab. In 2017 hat VIVAWEST 264 Millionen Euro in den Erwerb von etwa 2.700 Wohneinheiten in attraktiven Teilmärkten des Rheinlandes investiert. Die Wohnungen wurden im selben Jahr in die Bewirtschaftung übernommen. Diese sorgfältig ausgewählten Erwerbe tragen zur permanenten Optimierung der Portfoliostruktur bei und bilden zusammen mit den Neubauaktivitäten die Grundlage für eine stetige Portfolioumschichtung.

VERKAUF VON HÄUSERN

Die Portfolioumschichtung beinhaltet auch den Verkauf von Wohnungsbeständen mit Bewirtschaftungsrisiken. In 2017 wurden 671 Einheiten des Althausbestandes im Rahmen des Einzelvertriebs von Ein- und Zweifamilienhäusern veräu-

bert. Häufig übernehmen dabei Mieter die Immobilien und werden auf diese Weise zu Eigentümern ihres bisherigen Zuhauses. Die Aktivitäten im Einzelvertrieb wurden durch den Verkauf von 1.110 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Mehrfamilienhäusern komplettiert, die wir unter Berücksichtigung des Best-Owner-Prinzips an Dritte übertragen haben. Die aus den Verkäufen des Jahres 2017 realisierten Erlöse betragen rund 84 Millionen Euro, der entsprechende Ergebnisbeitrag lag bei knapp 47 Millionen Euro.

Der Erfolg des qualitativen Wachstumskurses von VIVAWEST lässt sich an der deutlichen Entwicklung des Fair Values der Investment Properties in 2017 ablesen. Bei einem Bestand von 121.504 Wohneinheiten zum 31.12.2017 lag dieser bei rund 7,9 Milliarden Euro und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um rund 11,4 Prozent gesteigert werden.



Bernd-Michael Link, Bereichsleiter Portfoliomanagement/Akquisitionen, erhält das Zertifikat für das generationengerechte Moerser Quartier Eicker Wiesen von Ministerin Ina Scharrenbach. V. l. n. r.: Dietrich Suhlrie (NRW.BANK), Alexander Rychter (VdW), Beatrix Schwarz (Familiengerechte Kommune e. V.), Brigitte Mohn (Bertelsmann Stiftung), Maik Lindner (VIVAWEST), Ina Scharrenbach (NRW-Bauministerin), Katharina Sponheuer, Bernd-Michael Link und Christoph Wilczok (alle VIVAWEST), Thorsten Kamp (Stadt Moers)

Lebenswerte Quartiere

Konzept für Erneuerung der Siedlung Eicker Wiesen in Moers zertifiziert

Mit den Eicker Wiesen in Moers beteiligt sich VIVAWEST am Pilotprojekt „Audit generationengerechtes Wohnen im Quartier“. Die erfolgreiche Zertifizierung im November 2017 bescheinigt dem VIVAWEST-Konzept einen richtungsweisenden wohnungswirtschaftlichen Standard. Die Initiatoren des Pilotprojekts „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ – das NRW-Bauministerium, die NRW.BANK, der Verein Familiengerechte Kommune e. V., der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW) sowie die Bertelsmann Stiftung – wollen damit Quartiere im Sozialraum fördern und entwickeln. Ziel ist es, mit der Zertifizierung erstmals ein standardisiertes Verfahren für die gesamte Wohnungswirtschaft zu etablieren.

Beim Zertifizierungsverfahren wurden auf Grundlage einer detaillierten Quartiersana-

lyse Stärken und Schwächen des jeweiligen Bestandes herausgearbeitet und zusammen mit Akteuren vor Ort Maßnahmen zur Umsetzung entwickelt. Nach erfolgreichem Abschluss dieses Prozesses erhielt VIVAWEST gemeinsam mit acht weiteren Verbandsunternehmen am 8. November 2017 das Zertifikat „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“. Durch die Zertifizierung werden in den ausgewählten Wohnquartieren generationengerechte Rahmenbedingungen verbindlich geschaffen und gefestigt.

KOOPERATION MIT LOKALEN AKTEUREN

Im Rahmen des Audits bearbeitet VIVAWEST bereits seit 2016 in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren die relevanten Themen. Wohnungsqualität und Wohnumfeld sowie Steuerung, Vernetzung, Nachhaltigkeit und Gestaltung

50 MIO. €

GROSSE INVESTITION

VIVAWEST steckt 50 Millionen Euro in die Erneuerung des Moerser Quartiers Eicker Wiesen. Es handelt sich um das größte Modernisierungsprojekt der Firmengeschichte.

des sozialen Miteinanders standen dabei im Zentrum. Die in zahlreichen interdisziplinären Arbeitsrunden ausgearbeiteten Ergebnisse sind jetzt in einem „integrierten Quartiersentwicklungskonzept“ als Zielsetzungen festgelegt.

FOKUS DER QUARTIERSENTWICKLUNG

Als typische Großsiedlung der 1970er Jahre umfassen die Eicker Wiesen heute rund 600 Wohnungen in drei- bis neugeschossigen Mehrfamilienhäusern mit überwiegend 3,5-Raum-Wohnungen. Das Wohnumfeld ist gepflegt, aber unverkennbar in die Jahre gekommen. Es ist somit der richtige Zeitpunkt, die Siedlung weiterzuentwickeln. Seit ihrer Entstehung haben sich die Bedürfnisse der Bewohner verändert. Die Modernisierung der Gebäude, neue Möglichkeiten der Freizeitgestaltung oder Orte für nachbarschaftliche Begegnungen sollen die Eicker Wiesen auch zukünftig zu einem nachgefragten Quartier für generationengerechtes Wohnen machen. Gemeinsam mit dem Büro Stadtbildplanung Dortmund GmbH hat VIVAWEST ein Sanierungskonzept für die Eicker Wiesen erarbeitet. Seit dem Frühjahr 2018 wird die Siedlung in drei Bauabschnitten modernisiert und fit für die Zukunft gemacht. Zum Umfang der Modernisierung gehören Gebäude und Wohnungen sowie Außenanlagen.

PARKGLEICHES WOHNUMFELD

Durch verschiedene Maßnahmen verändert sich insbesondere das äußere Erscheinungsbild der

Siedlung. Die heutigen Außenanlagen verwandeln sich zu einem parkähnlichen Wohnumfeld mit neuen Wegeführungen sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen. Für mehr Komfort sorgt die Neuordnung der Garagenhöfe, der Parkplätze sowie der Müllstandorte. Die schon mit Wärmedämmung versehenen Fassaden und die noch zu dämmenden Häuser werden sich durch einen neuen Anstrich in angenehm warmen Farbtönen in die Landschaft einfügen. Sowohl in den Außenanlagen als auch im Bereich der Hauseingänge werden Barrieren wie Treppen, Stufen und Absätze dort reduziert, wo es bautechnisch möglich und sinnvoll ist. Dabei gilt es, den privaten Raum mit dem Gemeinschaftsraum und diese wiederum mit dem parkgleichen Wohnumfeld zu verbinden, um einen fließenden Übergang aus der Wohnung in die unmittelbare Umgebung des Quartiers und schließlich hinaus in die Landschaft zu gestalten.

SERVICE VOR ORT

Eine solch umfangreiche Quartiersentwicklung wirft nicht zuletzt für die Bewohner der Eicker Wiesen viele Fragen auf. Daher werden alle Mieter von VIVAWEST regelmäßig mit aktuellen Informationen zu den geplanten Maßnahmen versorgt. Die Quartiersbetreuerin steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung, um alle Fragen rund um das Projekt kompetent zu beantworten. Zusätzlich dazu können Mieter Informationen auf einer eigens zu diesem Zweck von VIVAWEST entwickelten Microsite auf der Homepage abrufen.



Farbige Häuser, neue Wege: Visualisierungen zeigen, wie es nach der Sanierung in der Siedlung Eicker Wiesen aussehen wird

Modernisierung



Essen-Holsterhausen (Am Alfredspark, Liebigstr., Münchener Str.)



ECKDATEN

Maßnahme

Modernisierung

Wohnungen 177

Wohnungsgrößen
Ø 59 m² (49–90 m²)

Fertiggestellt

177 Wohnungen,
davon 20 in 2017



ECKDATEN

Maßnahme

Modernisierung

Wohnungen 148

Wohnungsgrößen
Ø 76 m² (57–94 m²)

Fertiggestellt

148 Wohnungen,
davon 80 in 2017

Köln-Buchheim (Jakob-Böhme-Str., Andreas-Gryphius-Str., Rybniker Str., Silesiusstr.)



ECKDATEN
Maßnahme
 Modernisierung
Wohnungen 96
Wohnungsgrößen
 Ø 59 m² (58–60 m²)
Fertiggestellt
 96 Wohnungen,
 davon 30 in 2017



Moers-Kapellen (Katharinenstr., Ringstr., Gertrudenweg)



ECKDATEN
Maßnahme
 Modernisierung
Wohnungen 96
Wohnungsgrößen
 Ø 69 m² (44–98 m²)
Fertiggestellt
 96 Wohnungen,
 davon 51 in 2017

Lünen-Alstedde (Alstedder Str., Hünenweg)

Neubau



Bonn-Auerberg (Pariser Straße, Helsingkistraße)



ECKDATEN

Maßnahme

Erwerb schlüsselfertiger
Neubau

Wohnungen 78

Wohnungsgrößen
Ø 75 m² (56–129 m²)

Bauzeiten

Baubeginn 07/2015
Fertigstellung 03/2017



ECKDATEN

Maßnahme

Erwerb schlüsselfertiger
Neubau

Wohnungen 1. BA 62

Wohnungsgrößen
Ø 97 m² (58–156 m²)

Bauzeiten

Baubeginn 07/2015
Fertigstellung 12/2017



Essen-Kettwig (Kettwiger Ruhrbogen/Promenadenweg)

**ECKDATEN**

Maßnahme
Grundstücksentwicklung

Wohnungen 364

Wohnungsgrößen
Ø 83 m² (40–137 m²)

Bauzeiten
Baubeginn 12/2017
Fertigstellung
gepl. 03/2020



Düsseldorf-Benrath (Mühlenquartier)

ECKDATEN

Maßnahme
Erwerb schlüsselfertiger
Neubau

Wohnungen 161

Wohnungsgrößen
Ø 74 m² (55–103 m²)

Bauzeiten
Baubeginn 08/2017
Fertigstellung gepl. 07/2020



Münster-Kinderhaus (Regina-Protmann-Str.)

Erwerbe



Leverkusen, Düren, Haan, Wuppertal

ECKDATEN

Maßnahme

Bestandserwerb

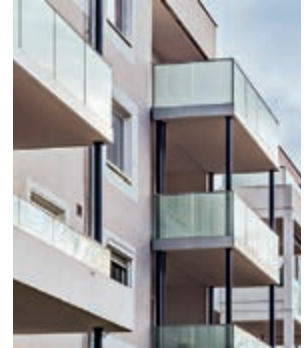
Wohnungen 934

Wohnungsgrößen

Ø 64 m² (36–130 m²)

Besitzübergang

01.03.2018



ECKDATEN

Maßnahme

Bestandserwerb

Wohnungen 296

Wohnungsgrößen

Ø 69 m² (33–114 m²)

Besitzübergang

01.05.2017



Hilden, Langenfeld, Monheim



ECKDATEN

Maßnahme

Bestandserwerb

Wohnungen 262

Wohnungsgrößen

Ø 87 m² (51–116 m²)

Besitzübergang

01.01.2018



Kerpen-Sindorf (Vogelrutherfeld, Ottfried-Preußler-Str. u.a.)



ECKDATEN

Maßnahme

Bestandserwerb

Wohnungen 1.804

Wohnungsgrößen

Ø 70 m² (43–197 m²)

Besitzübergang

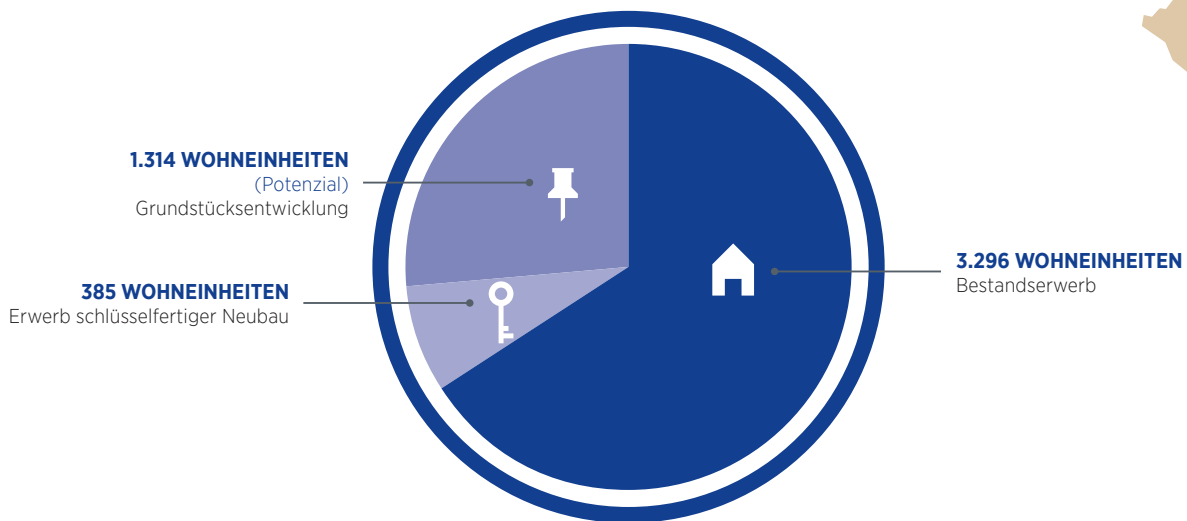
01.08.2017



Köln, Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Kreis Neuss, Kreis Düren, Kreis Aachen (Share-Deal WBG/GSG)

Akquisitionen auf einen Blick

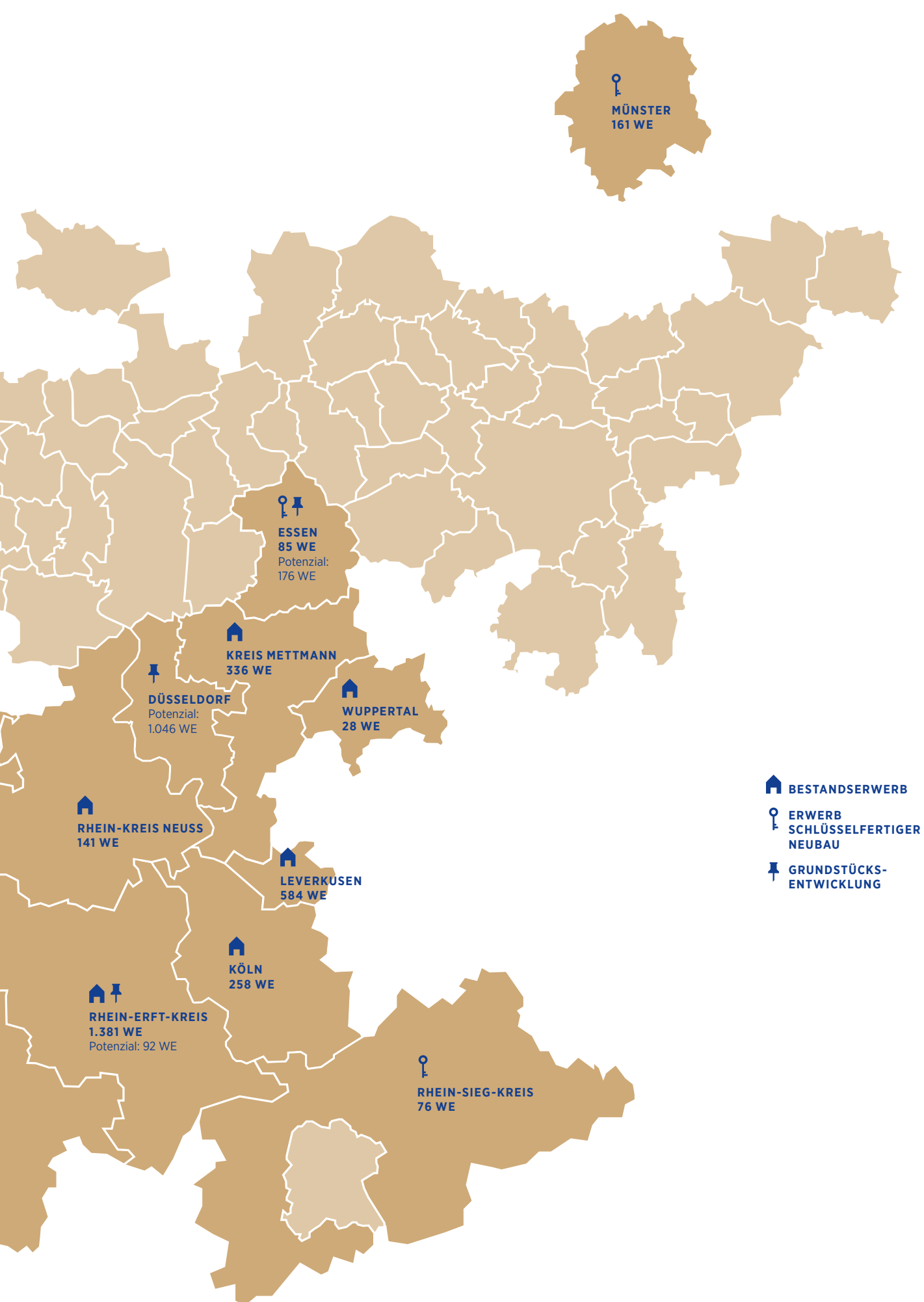
VIVAWEST steigert den Wert ihres Bestandes stetig. Zur Strategie gehören dabei auch Zukäufe. In 2017 verteilten sich die Erwerbe auf viele Kreise und Städte in Nordrhein-Westfalen



„MIT DER DEUTLICHEN AUSWEITUNG
UNSERER INVESTITIONEN
IN DEN ERWERB VON QUALITATIV
HOCHWERTIGEN GEBRAUCHT-
IMMOBILIEN, SCHLÜSSELFERTIGEN
NEUBAUPROJEKTEN SOWIE IN
DIE GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG
STEIGERN WIR KONTINUIERLICH
DEN WERT UNSERES PORTFOLIOS.“

Bernd-Michael Link, Bereichsleiter
Portfoliomanagement/Akquisition









ENGAGEMENT

Wir investieren in Gemeinschaft

UNS LIEGEN DIE MENSCHEN AM HERZEN.
DESHALB STELLEN WIR UNS
GESELLSCHAFTSPOLITISCHEN AUFGABEN
UND UNTERSTÜTZEN SOZIALE PROJEKTE

2 MIO. €

AUFWENDUNGEN

VIVAWEST versteht sich als Partner der Region und stellt dies unter anderem mit ihren Ausgaben für gute Zwecke in den Bereichen Soziales, Sport und Kultur Jahr für Jahr unter Beweis

Modell für gelungene Integration im Quartier

VIVAWEST und RAG Montan Immobilien treiben das Projekt „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“ weiter voran

Auf dem Weg zu einem Modellquartier für gute Nachbarschaft und gelungene Integration haben VIVAWEST und RAG Montan Immobilien im Jahr 2017 entscheidende Etappen zurückgelegt. Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, übernahm die Schirmherrschaft für das Projekt „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“. Es ist Teil des Programms „Glückauf Zukunft!“, mit dem RAG-Stiftung, RAG AKTIENGESELLSCHAFT sowie Evonik Industries AG den Steinkohlenbergbau in Deutschland würdig verabschieden und Zukunftsimpulse setzen wollen.

Zum Start des Projektes 2016 hatten Wissenschaftler unterschiedlicher Disziplinen in einer „Denkfabrik“ Thesen dafür entwickelt, wie Integration im Quartier gelingen kann. Diese bildeten die Grundlage für die Werkstattphase, in der vier internationale Planungsteams aus Architekten, Stadtplanern und Soziologen konkrete Vorschläge für das VIVAWEST-Quartier Duisburg Vierlinden und die Fläche des ehemaligen Bergwerks Friedrich-Heinrich in Kamp-Lintfort der RAG Montan Immobilien erarbeiteten. Kernfragen waren: Was sind Grundvoraussetzungen für gelungene Integration? Welche Elemente müssen dafür im Quartier geschaffen werden? Und was sind notwendige Angebote? Dabei geht es nicht nur um die Integration von Flüchtlingen. Vielmehr stellt sich generell die Frage, wie der Zusammenhalt von Bewohnern verschiedener Altersgruppen, unterschiedlicher Bildung, Religion oder sozialer Herkunft über aktive Quartiersentwicklung gefördert werden kann.

„Der Prozess des Projektes ‚Glückauf Nachbarn‘ stellt etwas ganz Besonderes dar: Wir verbinden hier eine theoretische Thesenentwick-

lung mit dem konkreten Planen. Das ist ein einmaliges Experiment. Ich kenne auch international keinen anderen Prozess, der eine solche Allianz aus Expertenwissen und planerischer Konzeption verfolgt“, sagt Prof. Christa Reicher, Leite-



Prof. Christa Reicher, Leiterin des Fachgebietes Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung, moderierte die Vorstellung der Ergebnisse

rin des Fachgebiets Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung der TU Dortmund, die das Projekt eng begleitet. Die Voraussetzungen in Duisburg Vierlinden und Friedrich-Heinrich sind sehr unterschiedlich. Die entwickelten Ideen lassen sich deshalb auf verschiedene Quartiere im Ruhrgebiet übertragen.

Begonnen hatte die konkrete Arbeit an den Modellen im Februar mit einer zweitägigen Live-Werkstatt, in der sich die Planungsteams mit den Initiatoren aus beiden Städten sowie den Experten der Denkfabrik zu den Aspekten Wohnen, Bildung, Freizeit, Nahversorgung und lokale Ökonomie austauschten. Auch die Bewohner der Quartiere wurden in die Diskussion einbezogen. Im Juli stellten die Planungsteams raum & kommunikation (Wien) und Teleinternetcafe (Berlin) ihre Lösungsvorschläge für das Quartier Duisburg Vierlinden vor, Schulze + Grasso (Frederiksberg) und De Zwarte Hond (Groningen/Köln) die für die Fläche Friedrich-Heinrich. Herausgekommen ist ein großer Strauß an visionären Ideen, aber auch sehr praktischen Vorschlägen für die Weiterentwicklung der Quartiere.

ORT DER FREIZEIT UND DER KURZEN WEGE

Das Team raum & kommunikation stellte die Quartiersentwicklung unter das Motto „Kosmos Vierlinden“. Die „Gemeinschaft aus der Grube“ soll auf Basis ihrer Geschichte eine neue Identität entwickeln, die sich im öffentlichen Raum wiederfindet. Das Quartier mit durchmischten Wohnangeboten soll ein Ort für Freizeit und der kurzen Wege sein. Das Team schlägt kleine Begegnungszonen als Stätten der Nachbarschaft vor, aber auch „Experimentier-Räume“, die Entwicklung von Mietergärten oder einen so genannten „Kosmos-Platz“ als Spiel- und Begegnungsbereich.

Die Arbeit von Teleinternetcafe steht unter dem Motto „aufMischen“ und arbeitet die Bedeutung von Vernetzung und Mobilität für Integration und einen vielfältigen Ort des Zusammenlebens heraus. So soll ein „grünes Netz“ gewoben werden, indem kleine grüne Restflächen und Zwischenräume verbunden werden. Wege sollen alltagstauglicher werden, etwa durch Mobi-



Vorstellung der Idee „Kosmos Vierlinden“ für das Duisburger Quartier

4

EXPERTENTEAMS

Internationale Architekten- und Planungsbüros erarbeiteten einen großen Strauß an Ideen für die Weiterentwicklung der Quartiere

litätsstationen für Fahrräder, E-Rollatoren und E-Mobile. Vorgeschlagen werden eine stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten wie auch mehr gemeinschaftliche Wohnformen.

Das Planungsteam Schulze + Grasso stellte seine Arbeit für die Entwicklung der Fläche Friedrich-Heinrich unter die Überschrift „Die Buntkaue“; De Zwarte Hond arbeitete mit dem Begriff „Open City“.

BLAUPAUSE FÜR WEITERE QUARTIERE

Die VIVAWEST-Geschäftsführer Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen zeigten sich beeindruckt von den umfassenden Modellen und vielen guten Anregungen, die VIVAWEST einen Werkzeugkasten für die Quartiersentwicklung nicht allein in Duisburg Vierlinden, sondern auch darüber hinaus bieten. Die Konkretisierung möglicher Umsetzungen in VIVAWEST-Quartieren hat bereits 2017 begonnen. Deutlich wurde, dass Integration große Anforderungen stellt, die nur in Zusammenarbeit mit Kommunen, sozialen Trägern und Bewohnern bewältigt werden können.



Kleine Kicker ganz groß: Mieterkinder bei einer der stark begehrten Fußball-Ferienfreizeiten von VIVAWEST

Wir-Gefühl fördern

Die Vivawest Stiftung unterstützt viele nachbarschaftliche Projekte, um Quartiere lebenswerter zu machen

Eine gute Nachbarschaft, ein angenehmes Umfeld, ein reibungsloses Zusammenleben unabhängig von Alter, Kultur oder Geschlecht – um dieses Gefühl des Zuhause-seins zu stärken, finanziert die Vivawest Stiftung eine Vielzahl von Projekten und Aktivitäten in den Wohnquartieren von VIVAWEST. Sie unterstützt vor allem ehrenamtliche Helfer in den Siedlungen in ihrem Bemühen, Nachbarn zusammenzubringen. Diese „guten Geister“ vermitteln zwischen Mieter und Vermieter oder weisen auf mögliche Missstände in den Quartieren hin. Sie sind Zuhörer, Streitschlichter oder Hinweisgeber. Viele setzen sich auch als Spielplatzpaten, Mietpaten, Seniorenpaten oder Nachbarschaftshelfer für die Gemeinschaft ein.

Um Zusammenhalt und nachbarschaftliches Miteinander zu fördern, gibt es in mehr als 40 Quartieren von VIVAWEST Gemeinschaftsräume für Treffs oder andere Aktivitäten. Bewohnergruppen vor Ort kooperieren dafür mit lokal

verankerten sozialen Trägern oder Vereinen und organisieren meist in Eigenregie Veranstaltungen oder Feste. Die Kosten für die Räume übernimmt die Stiftung. Sie beteiligt sich auch an der Finanzierung der Feste und unterstützt dabei, neue Projektideen für die einzelnen Quartiere zu entwickeln und umzusetzen.

DANK UND WERTSCHÄTZUNG

Als Dankeschön für die ehrenamtliche Unterstützung in den einzelnen Wohnquartieren organisiert die Vivawest Stiftung jährlich einen Ehrenamtstag. So lernen sich die Paten untereinander kennen und können sich über ihre Erfahrungen und Probleme austauschen. 2017 fand das Familienfest der Ehrenamtlichen im Europahaus in Essen statt. Dort hatte Kabarettist Ludger Stratmann mit seinem Programm „Dat Schönste“ die Lacher auf seiner Seite. Der Tag endete mit einem gemeinsamen Essen. Die Geschäftsführer der Stiftung, Uwe Goemann und Dr. Stephan Schmidt,



sowie VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen machten die neue Ansprechpartnerin rund ums Thema Ehrenamt bekannt: „Wir freuen uns sehr, Ihnen mit Claudia Peter unsere neue und kompetente Ansprechpartnerin für alle 300 Ehrenamtlichen von VIVAWEST vorzustellen“, sagte Giesen. „Ihre Ernennung zeigt, welch hohes Maß an Wertschätzung unser Unternehmen dem Ehrenamt entgegenbringt und wie wichtig Ihre Arbeit für den Zusammenhalt in unseren Quartieren ist.“



Ehrenamtsbeauftragte Claudia Peter mit VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen (2. v. re.) und den Stiftungsgeschäftsführern Uwe Goemann (li.) und Dr. Stephan Schmidt

FERIENFREIZEITEN ZUM NEUNTEN MAL

Nach dem Motto „alle Jahre wieder“ finanzierte die Vivawest Stiftung 2017 zum neunten Mal die Ferienfreizeit für Mieterkinder von VIVAWEST in den Quartieren. Das Organisationsteam, bestehend aus Mitarbeitern und Auszubildenden von VIVAWEST sowie lokalen Kooperationspartnern, hatte sich wieder einiges einfallen lassen, um rund 230 Mieterkinder jeweils eine Woche lang zu unterhalten. So konnten die Kinder in Essen, Krefeld und Marl gemeinsam in Gruppen und unter fachlicher Anleitung Holzhäuschen bauen. Fertiggestellt erinnerten die an kleine Dörfchen. In Hamm, Duisburg, Dortmund und Oer-Erkenschwick wandelten die Kinder auf den Spuren Özils, Neuers oder Lewandowskis. Hier fanden in Kooperation mit heimischen Fußballvereinen die beliebten Fußballcamps statt. Bei den Abschlussturnieren konnten die jungen Kicker zei-

910.000 €

FÜR DEN GUTEN ZWECK

Auch in 2017 hat die Vivawest Stiftung viele Projekte gefördert. Insgesamt 910.000 Euro kamen gemeinnützigen Vorhaben zugute

gen, was sie gelernt hatten. Handwerklicher ging es in Lünen zu. Hier zimmerten die Kids einen Leuchtturm sowie ein Bühnenbild für das Musical „Arche Noah“ zusammen. In Dorsten lernten die Kinder, wie Korn zu Brot wird. Am Ende der Woche konnte jeder kleine Bäcker sein eigenes Brot mit nach Hause nehmen. Zum Abschluss der Ferienfreizeit gab es für alle jungen Teilnehmer Medaillen und Urkunden.

SOZIAL ENGAGIERT

Neben den nachbarschaftsfördernden Projekten unterstützt VIVAWEST auch andere soziale Aktionen im Revier. So haben Mitarbeiter des Konzerns 2017 bei einem Sommerfest Geld für den guten Zweck „erklettert“. Sie erklommen 321 Mal den Nordsternurm und bezwangen somit insgesamt 139.314 Stufen. Für jede erlaufene Stufe spendete VIVAWEST fünf Cent. Das Kinderhospiz Arche Noah in Gelsenkirchen konnte sich so über einen Scheck in Höhe von insgesamt 7.000 Euro freuen.

Ein Herz für Tiere zeigte die Stiftung mit ihrer Spende in Höhe von 1.000 Euro an den Tierschutzverein Marl-Haltern e. V. Mit dem Geld wird eine Quarantäne- und Krankenstation für Hunde aufgebaut. Das Grundstück, das der Tierschutzverein seit mehreren Jahrzehnten von VIVAWEST gepachtet hat, wurde für den symbolischen Betrag von 100 Euro an den Verein verkauft.

2017 hat die Vivawest Stiftung insgesamt 910.000 Euro für gemeinnützige Zwecke in die Hand genommen und damit viele weitere Projekte unterstützt. Wie bereits in den Vorjahren wurde ein Sonderbudget von 100.000 Euro für Flüchtlinge und deren Integration eingestellt.



Am Ehrenamtsstag sorgte Kabarettist Ludger Stratmann mit seinem Programm „Dat Schönste“ für viele Lacher

Engagement für den Sport in der Region

Als Hauptsponsor des VIVAWEST-Marathons und der VIVAWEST-Ruhrpott Tour macht sich das Unternehmen stark für Breitensport und Bewegung im Revier

Das Ruhrgebiet hat sich im Frühjahr 2017 wieder von seiner sportlichen Seite gezeigt. Über 9.000 Läufer gingen beim fünften VIVAWEST-Marathon an den Start und stellten damit einen neuen Teilnehmer-Rekord auf.

Das Sport-Event erfreut sich wachsender Beliebtheit und hat sich in der Region als Großveranstaltung fest etabliert, nicht zuletzt dank des Hauptsponsors und Namensgebers VIVAWEST. Rund 100.000 Zuschauer feuerten die Sportler an und sorgten für gute Stimmung. Die anspruchsvolle und abwechslungsreiche Marathonstrecke verbindet die Städte Gelsenkirchen, Essen, Bottrop und Gladbeck und führt damit durch das Herz des Ruhrgebietes.

Neben den 1.158 Marathonis liefen 3.814 Sportler den Halbmarathon. 1.517 Teilnehmer waren beim 10-Kilometer-Lauf dabei. Bei den Staffelläufen gingen insgesamt 636 Erwachsene und 1.946 Schülerinnen und Schüler auf die unterschiedlichen Strecken durch das Ruhrgebiet. „Wir freuen uns sehr über das kontinuierlich steigende Interesse der breiten Bevölkerung am VIVAWEST-Marathon“, sagt Ralf Giesen, Geschäftsführer von VIVAWEST. „Zeigt es doch einmal mehr, wie stark die Verbundenheit der Menschen mit dieser Region und ihren beeindruckenden Landmarken der Industriekultur ist.“

Auf besonders positive Resonanz stieß 2017 eine Streckenänderung in Bottrop. Erstmals bot sich den Läufern die Möglichkeit, mitten durch die einmalige Kulisse der letzten noch aktiven Steinkohlenzeche des Ruhrgebietes zu laufen: Der Standort Prosper II des Bottroper Bergwerks Prosper-Haniel öffnete während des Marathons für ein paar Stunden die Pforten des Geländes, zu dem in der Regel nur Bergwerksangehörige Zutritt haben.



Prominente Staffel: die OBs Frank Baranowski, Frank Dudda, Thomas Geisel und Bernd Tischler (v. l.)

PROMINENTE OBERBÜRGERMEISTER-STAFFEL

Auch bei den Staffelläufen gab es in 2017 eine Premiere: Zum ersten Mal ging eine prominent besetzte Oberbürgermeister-Staffel an den Start. Einige der Stadtoberhäupter waren in den letzten Jahren schon einzeln beim VIVAWEST-Marathon mitgelaufen. 2017, im Jahr der Rekorde, stellten sich gleich vier Oberbürgermeister gemeinsam der sportlichen Herausforderung. Neben Frank Baranowski aus Gelsenkirchen, Bernd Tischler aus Bottrop und Dr. Frank Dudda aus Herne war mit dem Düsseldorfer Oberbürgermeister Thomas Geisel auch ein „Nicht-Revierler“ dabei, um für das Ruhrgebiet und das Sportland Nordrhein-Westfalen zu werben.

DER SECHSTE VIVAWEST-MARATHON

Am 27. Mai 2018 geht der VIVAWEST-Marathon in die sechste Runde. Die Organisatoren wollen den Rekord aus dem letzten Jahr toppen und haben sich das ehrgeizige Ziel von über 10.000 Anmeldungen gesteckt. Der Revier-Lauf





Ein buntes Bild: Läufer beim VIVAWEST-Marathon



Radsportprofis legen sich bei der VIVAWEST-Ruhrpott Tour in die Kurve

würde damit zum Kreis der zehn teilnehmerstärksten Marathons in Deutschland zählen. „Der VIVAWEST-Marathon spiegelt mit seinen zahlreichen Laufangeboten, dem abwechslungsreichen Rahmenprogramm, der tollen musikalischen Begleitung und Stimmung entlang der Strecke immer mehr die Vielfalt des Ruhrgebietes wider. „Ich denke, er hätte zu Recht einen Platz unter den größten Marathonlaufveranstaltungen in Deutschland verdient“, sagt VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld.

SONDERLAUF „GLÜCKAUF ZUKUNFT!“

Ende 2018 werden mit Prosper-Haniel und der Zeche Ibbenbüren die letzten beiden noch aktiven Steinkohlenbergwerke Deutschlands geschlossen. Eine Ära deutscher Industrie geht damit zu Ende. Ein guter Grund, einen ganz besonderen Lauf in das Wettkampf-Programm aufzunehmen. Unter dem Motto „Glückauf-Zukunft-Lauf!“ werden sich Kumpel und Mitarbeiter von mit dem Bergbau verbundenen Unterneh-



Zuschauer machen Stimmung an der Strecke

men gemeinsam auf den Weg von der Zeche Prosper-Haniel II zur ehemaligen Zeche Nordstern machen.

DIE VIVAWEST-RUHRPOTT TOUR

Auch in 2017 hat sich VIVAWEST als Sponsor der Ruhrpott Tour engagiert und die deutsche Radsportelite ins Ruhrgebiet geholt. Die Etappen-Radrennen in Gelsenkirchen, Duisburg und in Recklinghausen boten jede Menge Spannung und Spaß entlang der Strecken und lockten zahlreiche Zuschauer an. Da, wo der Parcours durch VIVAWEST-Siedlungen führte, waren auch viele Mieter dabei.

NEUE STRECKE DURCH VIVAWEST-QUARTIER

In 2018 geht die VIVAWEST-Ruhrpott Tour in die dritte Runde. Neben der sportlichen Herausforderung wird ein buntes Rahmenprogramm für große und kleine Zuschauer die Rennen zu einem Fest für die ganze Familie machen. Wie in den Jahren zuvor umfasst die Ruhrpott Tour 2018 drei Veranstaltungen: Los geht es am 8. April in Duisburg-Walsum, am 30. Mai wird in Gelsenkirchen die zweite Wertung ausgefahren. Das Finale ist für Sonntag, 22. Juli in Recklinghausen vorgesehen. Dabei werden die Radrennsportler zum ersten Mal ihre Runden durch das Quartier „Neue Stadtgärten“ drehen. Die Häuser in der Siedlung südlich der Recklinghäuser Innenstadt stammen aus den 1970er Jahren. Von 2013 bis 2015 hatte VIVAWEST das Quartier umfassend modernisiert. Heute ist es eine angesehene Wohnadresse und bei Familien, Singles und Paaren gleichermaßen beliebt. Auf der nahe gelegenen Breuskesbachstraße befindet sich der Start- und Zielbereich bei der Finalrunde der VIVAWEST-Ruhrpott Tour.



Teilnehmer der zweiten KOLLEG-Maßnahme bei der Auftaktveranstaltung in Essen



Auszubildende von VIVAWEST beim Girls' Day 2017

Attraktive Arbeitswelt

VIVAWEST sind die Mitarbeiter wichtig. Die Ausbildung genießt hohen Stellenwert und für Beschäftigte gibt es viele Qualifizierungsangebote

Die fachgerechte Ausbildung junger Nachwuchskräfte hat im Vivawest-Konzern einen hohen Stellenwert. Sie ist ein wichtiger Baustein der Personalentwicklung, um aus den eigenen Reihen Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen. VIVAWEST bildet in kaufmännischen und handwerklichen Berufen aus. Während des Ausbildungsprozesses werden die vielseitigen Inhalte der unterschiedlichen Berufsbilder und die wesentlichen Aufgabenbereiche der Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen vermittelt. Eigenmotivation, Engagement und Flexibilität sind erforderlich, um die betrieblichen und schulischen Anforderungen zu bewältigen. Unterstützung erhalten die Auszubildenden durch Fachvorträge, Seminare und zusätzlichen betrieblichen Unterricht. Die guten Prüfungsergebnisse belegen die hohe Motivation der Auszubildenden. Vorbildliche Leistungen und Einsatzbereitschaft der VIVAWEST-Nachwuchskräfte wurden 2017 durch die IHK Nord Westfalen, die Kreishandwerkerschaft Emscher-Lippe-West sowie durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ausgezeichnet. Ein Absolvent

erhielt ein Stipendium des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. für ein berufsbegleitendes Bachelor-Studium im Studiengang Real Estate.

Ein professionelles Ausbildungsmarketing ist unverzichtbar, um geeignete Bewerber zu gewinnen. Dabei sind die Azubis oft selbst aktiv als Experten und Botschafter der Ausbildung bei VIVAWEST. Bei Messen und Veranstaltungen der IHK präsentieren sie die Möglichkeiten, die sich im Konzern bieten. Ebenso engagieren sie sich als Schulbotschafter, um für das Unternehmen zu werben. Eine Karriereseite auf der Unternehmenshomepage adressiert auch Berufseinsteiger. Die zielgruppenspezifische Ansprache soll motivieren, den Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb VIVAWEST kennenzulernen. Interessierte Bewerber erhalten Informationen zu den Berufsbildern, aber auch einen Eindruck davon, was einen guten Arbeitgeber ausmacht. Die Bewerbung kann direkt online erfolgen.

PERSONALENTWICKLUNG

Die Bandbreite der Herausforderungen, denen sich die Personal- und Führungskräfteentwick-

AUSBILDUNG

Immobilien

Anzahl Auszubildende: 54
Davon 2017 gestartet: 15
Ausbildungsberufe: 2
Ausbildungsquote: 5,6 %

Immobilien dienstleistungen

Anzahl Auszubildende: 66
Davon 2017 gestartet: 16
Ausbildungsberufe: 12
Ausbildungsquote: 6,9 %

Konzern

Anzahl Auszubildende: 120
Davon 2017 gestartet: 31
Ausbildungsberufe: 14
Ausbildungsquote: 6,2 %



Tobias Hofmann (Mi.) ist einer von drei GdW-Stipendiaten im Studiengang Real Estate

lung in Zukunft stellen muss, ist groß. Bei VIVAWEST versteht sich der Bereich als zentraler Unterstützer, Mentor und Förderer und ist gleichzeitig Umsetzer und Mitgestalter. Der Unternehmenserfolg hängt ganz wesentlich von den Mitarbeitern ab, von deren Fachwissen, Kompetenzen, Engagement und Veränderungsbereitschaft. Personalentwicklung im Vivawest-Konzern unterstützt einerseits den individuellen beruflichen Fortschritt, andererseits die Entwicklung von Teams und Organisationseinheiten. Zu den Formaten für Führungskräfte, Nachwuchskräfte, Schlüsselkräfte und Mitarbeiter im Unternehmen gehören: ManagementFORUM, FührungskräfteDIALOG, Führungswerkstatt, ImmobilienKOLLEG und weitere zielgruppenorientierte Formate. So wurden 2017 im Konzern erstmals Trainings für Teamleiter angeboten, die in ihrer Rolle Verantwortung für die Führung kleinerer Organisationseinheiten übernehmen. Ob die Gratwanderung zwischen Durchsetzen und Kooperieren, die Übernahme von Verantwortung oder die erfolgreiche Führung eines Teams – all das wurde in diesen praxisorientierten Workshops reflektiert und trainiert.

Der FührungskräfteDIALOG „Führung und Gesundheit“ fokussierte auf Gesundheit und Beschäftigungsfähigkeit im Arbeitsalltag und darauf, wie gesunde Führung gelingen kann. Ein weiterer FührungskräfteDIALOG bot bereichs- und hierarchieübergreifend die Möglichkeit, aktiv den Prozess zum Aufbau einer gelebten Gesund-

heitskultur zu gestalten. Ziel war die gemeinsame Entwicklung von Leitsätzen zum Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement.

Das ManagementFORUM 2017 für Führungskräfte des Vivawest-Konzerns in Münster stand unter der Überschrift „Wir sind EINS – VIVAWEST“. In umfassenden und facettenreichen Beiträgen wurden die inhaltlichen Schwerpunkte Portfoliostrategie und Digitalisierungsstrategie sowie die Reorganisation des Bestandsmanagements und die Integration des Konzerns erläutert und diskutiert.

Das ImmobilienKOLLEG hat sich als fester Bestandteil der Personal- und Führungskräfteentwicklung etabliert. Drei Jahre nach der Premiere des VIVAWEST-ImmobilienKOLLEGs startete 2017 das zweite ImmobilienKOLLEG mit 24 Teilnehmern für das Junior- und NachwuchskräfteKOLLEG. Präsenzmodule und Projektarbeit sollen die erforderlichen Kompetenzen für den Konzern langfristig sicherstellen und den Teilnehmern Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

KONZERNWEITES GESUNDHEITS- UND BESCHÄFTIGUNGSFÄHIGKEITSMANAGEMENT
Der Bereich Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement (GBM) machte Mitarbeitern zahlreiche Angebote, zum Teil unterstützt von Krankenkassen und externen Beratungsfirmen. Zudem wurden Mitarbeiter intern zu GBM-Koordinatoren geschult. Sie nehmen fortan

BERUF UND STUDIUM

Mit mehr als 75.000 Euro wurden in 2017 rund 50 Studiengänge, Fortbildungsmaßnahmen oder Fernlehrgänge gefördert. Zum Jahreswechsel 2017/18 erhielten 27 Mitarbeiter eine finanzielle Förderung. Neun Mitarbeiter begannen mit einer berufsbegleitenden Fortbildung oder einem Studium, 15 schlossen eine Fortbildung bzw. ein Studium ab

INTERNE WEITERBILDUNG

Im Jahr 2017 nahmen etwa 1.000 Mitarbeiter von VIVAWEST an Veranstaltungen zu Fach- und Kompetenzthemen teil. Durch Feedback und gezielte individuelle Coachings zur Förderung und Entwicklung der methodischen, persönlichen und sozialen Kompetenz konnten zudem Mitarbeiter erfolgreich unterstützt und gefördert werden

EXTERNE WEITERBILDUNG

296 Mitarbeiter – davon 28 Führungskräfte – nahmen in 2017 zur gezielten fachlichen Weiterbildung an flankierenden externen Seminaren, Lehrgängen, Fachtagungen und Kongressen teil

die Rolle von Ansprechpartnern und Multiplikatoren im Unternehmen ein.

Bewegung und Ernährung waren Schwerpunktthemen in 2017. Bei einer Schrittzähler-Challenge traten 480 Teilnehmer an. Insgesamt sind im Aktionszeitraum 98.348.813 Schritte erlaufen worden. Durch Vermittlung von VIVAWEST können Mitarbeiter Gesundheitspakete günstiger beziehen. Die Pakete ermöglichen umfangreiche Fitness- und Präventionsmaßnahmen mit den Schwerpunkten Bewegung, Rückengesundheit, Yoga und gesunde Ernährung. Die mitarbeiterorientierten Angebote können während der Mittagspause, nach Arbeitsende oder auch am Wochenende wahrgenommen werden.

Bei der ersten VIVAWEST-Radtour traten Beschäftigte aus unterschiedlichen Bereichen des Konzerns in die Pedale. Von zwei Startpunkten aus radelten sie auf geführten Themenrouten durch das Ruhrgebiet. Die Aktion trug dazu bei, die Kommunikation untereinander zu fördern – mit dem schönen Nebeneffekt, dass die Mitarbeiter Bewegung an der frischen Luft bekamen.

An verschiedenen Aktionstagen innerhalb des Konzerns wurde das Schwerpunktthema Ernährung auf informative und unterhaltsame Weise beleuchtet. Ein Parcours mit Diagnostik-Stationen und Messungen, eine Ausstellung sowie Impulsvorträge lieferten Informationen und Tipps, um das eigene Verhalten zu überprüfen und zu optimieren. Kantinen- und Küchenchecks durch externe Dienstleister rundeten die Aktionen zur Ernährung ab.

Die Ferienbetreuung für Mitarbeiterkinder hat VIVAWEST erstmals auch während der Oster- und Herbstferien angeboten, gemeinsam mit dem Kooperationspartner Kinderhaus Rasselbande in Gelsenkirchen. Besonders stark wurde das Ferienprogramm auf Nordstern während der Sommerferien in Anspruch genommen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Anmeldezahlen um über 48 Prozent.

Zur Verbesserung des Arbeitsschutzes wurde die Entscheidung getroffen, ein digitales Verbandbuch einzuführen. Damit können Unfälle



Mitarbeiter beim konzernweiten Fest unter dem Motto „Wir sind EINS“

unternehmensweit zeitnah erfasst und die erforderlichen Schutzmaßnahmen unmittelbar definiert sowie direkt nachverfolgt werden.

MITARBEITERFEST – WIR SIND EINS

Am 9. September 2017 hat das konzernweite Mitarbeiterfest auf dem Campus Nordstern stattgefunden. 540 Mitarbeiter sind trotz unbeständigen Wetters unter dem Motto „Wir sind EINS“ auf der großen Wiese zwischen Werkstattgebäude, Neubau und Nordsternurm zusammengekommen. Sie konnten bei musikalischer Begleitung durch verschiedene Bands und in lockerer Atmosphäre ins Gespräch kommen. Das förderte auch den Austausch unter Mitarbeitern verschiedener Konzerngesellschaften.

Die Auszubildenden aus dem Konzern betreuten die Cocktail-Lounge, die unter Federführung von RHZ selbst gebaut worden war. Neben Getränkewagen und Cocktail-Lounge gab es verschiedene Foodtrucks, in denen für das leibliche Wohl gesorgt wurde. Zur Unterhaltung standen Tischkicker sowie Fotoboxen mit verschiedenen Themenhintergründen in der Lichthalle bereit.

Wer sich sportlich betätigen wollte, konnte für den guten Zweck am Nordsternurm-Lauf teilnehmen. Insgesamt wurden 139.314 Stufen gemeinsam erklommen – eine Leistung, die von der Geschäftsführung mit 5 Cent pro Stufe für einen guten Zweck belohnt wurde.



WICHTIGE THEMEN

VIVAWEST betrachtet die Auswirkungen von demografischem Wandel und zunehmender Digitalisierung auf die Beschäftigungsfähigkeit

ARBEITEN, WO DAS HERZ SCHLÄGT

Mit rund 2.000 Arbeitsplätzen ist VIVAWEST ein attraktiver Arbeitgeber in der Region. Unser wichtigstes Kapital sind unsere Mitarbeiter. Beginnend bei der Ausbildung wird Mitarbeiterförderung über die gesamte berufliche Laufbahn bei VIVAWEST großgeschrieben. Sichere Arbeitsplätze, eine attraktive, leistungsgerechte Vergütung, Entwicklungschancen, eine werteorientierte Unternehmenskultur und soziales Engagement machen VIVAWEST als Arbeitgeber aus.

Digitalisierung, demografischer Wandel und Fachkräftemangel sind wichtige Einflussfaktoren auf dem Arbeitsmarkt und haben auch Auswirkungen auf das Recruiting. Dabei steigt der Konkurrenzdruck unter den Unternehmen stetig. VIVAWEST verfolgt deshalb eine digitale Recruitingstrategie. Interessierte Bewerber können sich auf Plattformen wie XING und Kununu direkt über das Unternehmen informieren, erste Eindrücke gewinnen und durch Bewertungen von aktiven oder ehemaligen Mitarbeitern eine Vorstel-

lung vom Arbeitsklima bekommen. Wer mehr wissen möchte, erhält viele übersichtlich aufbereitete Informationen auf der Karriereseite der Unternehmenshomepage. Offene Stellen sind in der Stellenbörse zu finden. Hier besteht auch die Möglichkeit, Initiativbewerbungen zu platzieren. Alle Bewerbungen werden online abgewickelt, das Verfahren ist schnell und unkompliziert. Die eingesetzte Software bietet dem Unternehmen den Vorteil, dass ein Überblick über alle Bewerber in einer Datenbank dargestellt werden und der Status quo gut nachvollzogen werden kann. Auch der konzernweite Austausch von Bewerbungen wird über die Software erleichtert.

HOCHSCHULMARKETING

Seit dem Wintersemester 2017/18 fördert Vivawest Wohnen sechs junge Studierende in den Fachrichtungen Bauingenieurwesen und Architektur im Rahmen des Deutschlandstipendiums. Das Deutschlandstipendium unterstützt Studierende, deren Werdegang herausragende Leistungen in Studium und Beruf erwarten lässt. Dieses Stipendium wird hälftig vom Bund und von dem jeweiligen Förderer getragen. Der direkte Austausch von Mitarbeitern des Unternehmens und Studierenden ermöglicht den Studierenden Einblicke in die Praxis. Auf der anderen Seite können die Unternehmen talentierte Nachwuchskräfte gewinnen.

CHARTA DER GLEICHSTELLUNG

Im März haben VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen und die Betriebsratsvorsitzende Natalie Frase gemeinsam mit Edeltraud Glänzer, stellvertretende Vorsitzende der IG BCE, die Charta der Gleichstellung unterschrieben. Die Unterzeichner setzen sich ebenso für dieselbe Entlohnung von Frauen und Männern ein wie für gleiche berufliche Entwicklungschancen. „Wir unterstützen die Charta der Gleichstellung, weil lebensphasenorientierte Arbeitszeiten, gleiches Entgelt für Frauen und Männer und gleiche berufliche Entwicklungschancen bei VIVAWEST selbstverständlich sind“, sagte Ralf Giesen.



Edeltraud Glänzer (IG BCE), Ralf Giesen und Natalie Frase bei der Unterzeichnung der Charta der Gleichstellung (v. l.)

„Wir sind eins“

Die Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte (ARGE) berichtet über ein bewegtes Jahr

Mit dem Start der VIVAWEST-Organisation als integrierter Konzern zum Jahresbeginn 2017 sind die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen enger zusammengewachsen. Die ARGE, in der die Gremien der betrieblichen Mitbestimmung des Vivawest-Konzerns gebündelt sind, hat die Integration engagiert begleitet und sich den neuen Herausforderungen gestellt. „Unsere Zusammenarbeit als Betriebsräte in der ARGE habe ich als sehr vertrauensvoll und partnerschaftlich erlebt“, sagt Natalie Frase. „Durch einen intensiven Dialog haben wir uns im Laufe des Jahres 2017 immer besser kennen- und schätzen gelernt und somit den integrierten Konzern auch auf Ebene der Mitbestimmung gelebt“, so die Vorsitzende des Betriebsrates von Vivawest Wohnen.

RICHTLINIE ZUM WECHSEL IM KONZERN

Um für die Mitarbeiter bestmögliche Bedingungen zu schaffen, haben die Betriebsräte den Integrationsprozess intensiv und in konstruktiven Verhandlungen mit dem Arbeitgeber mitgestaltet. Eine von der ARGE initiierte Arbeitsgruppe entwickelt in Kooperation mit dem Arbeitgeber eine Richtlinie, die bei Wechseln von Arbeitnehmern innerhalb des Konzerns greift. „Dabei ist es besonders hilfreich, dass wir auf konkrete Erfahrungen aus dem Jahr 2017 aufbauen können“, sagt Jörg Schneidinger, kommissarischer Vorsitzender der ARGE. Die Richtlinie soll Modalitäten bei einem Wechsel regeln, also beispielsweise Einkommenssicherung oder Vorbeschäftigungszeiten.

MODERNE ARGE IM INTEGRIERTEN KONZERN

Auf der Klausurtagung in 2017 haben die Betriebsräte gemeinschaftlich Ideen entwickelt, wie sie sich die ARGE im Sinne des integrierten Konzerns zukünftig vorstellen. Zentrale Fragen waren dabei: Wie können wir den integrierten Konzern in den Gremien der Mitbestimmung darstellen? Welche Möglichkeiten gibt es, die ARGE in einem Unternehmen wie VIVAWEST moderner



Natalie Frase, Vorsitzende des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH, und Jörg Schneidinger, kommissarischer Vorsitzender der ARGE

aufzustellen und gleichzeitig zu signalisieren, dass wir ein Konzern sind und uns auf Augenhöhe begegnen?

AUSGEWOGENES VERHÄLTNIS

Im Februar 2018 wurde bei VIVAWEST ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Zuvor hatten die Kollegen der ARGE intensiv darüber diskutiert, wie sich die Arbeitnehmervertreter des Konzerns hierbei aufstellen sollten. Gemeinschaftlich wurde beschlossen, mit zwei Listen anzutreten und damit für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den einzelnen Gesellschaften im Vivawest-Konzern zu sorgen. Im März 2018 folgten die Betriebsratswahlen in den einzelnen VIVAWEST-Gesellschaften. Ein ausdrückliches Dankeschön richtet die ARGE an alle Wahlvorstände und Wahlhelfer sowie die Kandidatinnen und Kandidaten.



Besucher der multimedialen Ausstellung. Hier leben unter anderem die Zeiten „auf Kohle“ noch einmal auf

„Wandel is immer“

Im Nordsternurm hat eine neue Dauerausstellung die Türen geöffnet

Was interessiert und fasziniert ausnahmslos alle Besucher der ehemaligen Zeche Nordstern? Es ist die spannende und wechselvolle Geschichte des Standortes. Diese Erfolgsgeschichte sucht ihresgleichen und ist das zentrale Thema einer neuen multimedialen Ausstellung im Nordsternurm.

In den Jahren 2012 bis 2016 hatte VIVAWEST im Turm, der das weithin sichtbare Aushängeschild des Firmenstandortes ist, wechselnde Ausstellungen mit hochkarätiger Videokunst gezeigt. Mit „Wandel is immer“ erwartet die Besucher nun eine populäre Dauerausstellung mit sehr spezifischem Ortsbezug. Auf sechs Etagen werden Filmbeiträge, Bilder und andere Exponate präsentiert, die verschiedene Aspekte und Etappen des Wandels auf Nordstern dokumentieren und beleuchten.

Mit der Ausstellung werden die Zeiten „auf Kohle“ wieder lebendig. Die besondere Fördertechnik des Nordsternturms wird erläutert und der Turm als seltener Repräsentant der Bergbauarchitektur der Nachkriegszeit gewürdigt.

Seit den 1990er Jahren ist die Zollverein-Schwesterzeche Schauplatz einer ständigen

Verwandlung und Weiterentwicklung gewesen: von der großen Steinkohlenzeche zum Spielort der Bundesgartenschau 1997 bis hin zum attraktiven Ausflugsziel und prosperierenden Landschafts- und Gewerbepark, in den weiter kräftig investiert wird. Nach der letzten Schicht gab die BUGA als Projekt der Internationalen Bauausstellung Emscher Park dabei den entscheidenden Strukturimpuls für die Zukunft: In der Folge entwickelte sich der Landschafts- und Gewerbepark Nordstern. Mit der Ansiedlung von VIVAWEST wurde 2003 der Kern des Geländes umgebaut und wiederbelebt. Nachdem das Herz von Nordstern wieder schlug, entwickelten sich auch die umgebenden Flächen kontinuierlich weiter. Nordstern förderte wieder – und zwar Unternehmerteil und Investitionen.

Einen neuen gestalterischen Akzent verlieh dem Nordsternurm der Ausbau zum Hochpunkt mit weithin sichtbarer Herkules-Skulptur Ende 2010. Aber auch alte Identitäten bleiben gewahrt. Bestes Beispiel: der Stahl-Tannenbaum, der jedes Jahr im Advent wieder leuchtet über Gelsenkirchen-Horst – und über den neuen Baustellen im Nordsternpark.

15.000

BESUCHER

Der Nordsternurm mit der neuen Ausstellung stieß 2017 bei den Gästen auf große Resonanz





VERANTWORTUNG

Wir investieren in Nachhaltigkeit

MIT IHREM GESCHÄFTSMODELL VERFOLGT
VIVAWEST NEBEN DEM LANGFRISTIGEN
ÖKONOMISCHEN ERFOLG GLEICHERMASSEN
ÖKOLOGISCHE WIE SOZIALE ZIELE

51,2 %

WENIGER CO₂-EMISSIONEN

In den Wohnungsbeständen von VIVAWEST wurden die jährlichen CO₂-Emissionen seit 1990 um 354.191 Tonnen gesenkt. Dies ist eine Verringerung je Quadratmeter Wohnfläche von 51,2 Prozent. Die von der alten Bundesregierung gewünschte Reduzierung von mindestens 40 Prozent bis 2020 hat VIVAWEST damit bereits heute deutlich übertroffen

Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST

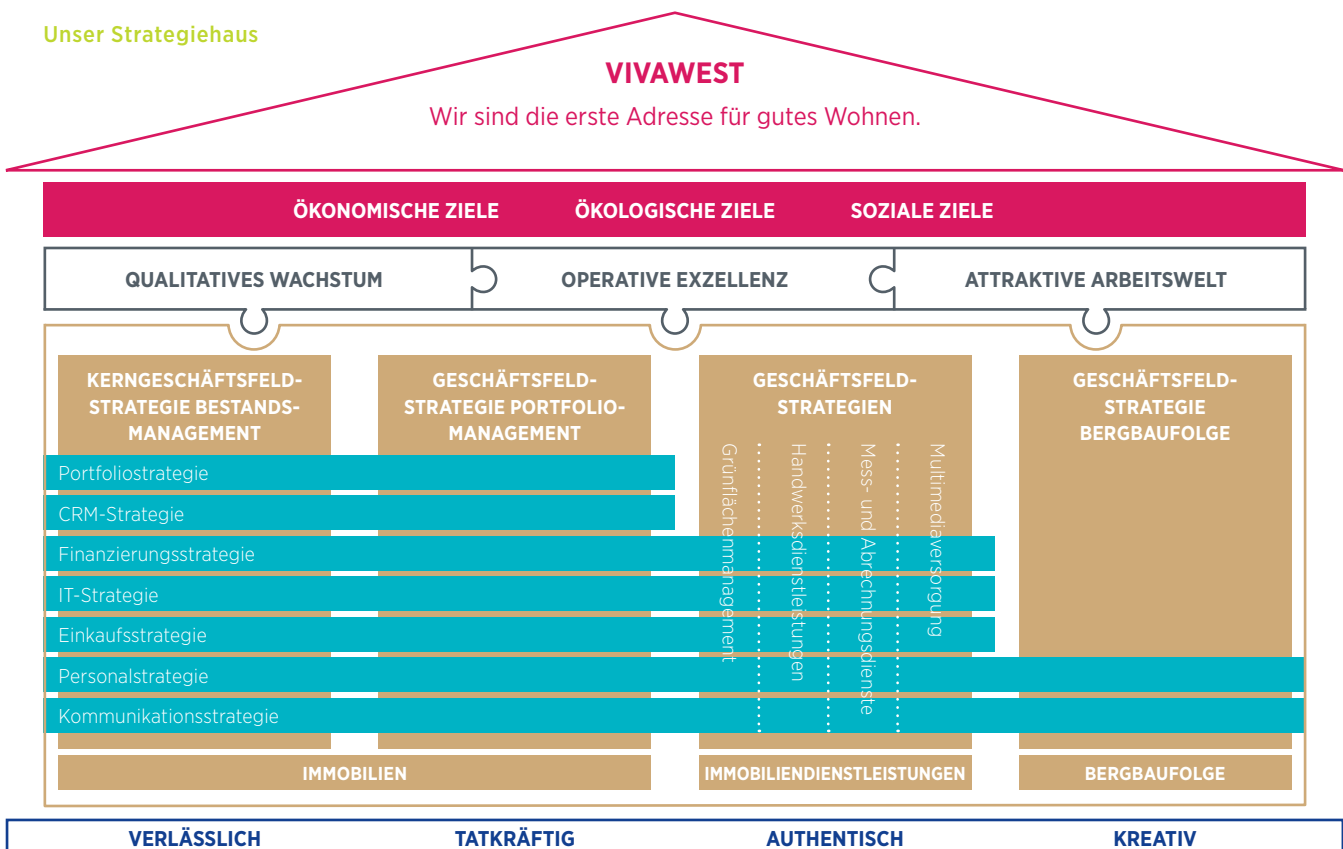
Ausgewogenheit von Ökonomie, Ökologie und Sozialem zur erfolgreichen Umsetzung eines nachhaltigen Geschäftsmodells

DNK/G4 = Verweis auf den jeweiligen Indikator in der Entsprechenserklärung gemäß Deutschem Nachhaltigkeitskodex (DNK)

DNK 2 Das Markt- und Wettbewerbsumfeld von VIVAWEST gestaltet sich zunehmend dynamischer und differenzierter, wodurch der Konzern immer wieder vor neuen Herausforderungen steht. Diese gilt es zu bewältigen und als Chancen für die Differenzierung gegenüber den Wettbewerbern zu begreifen. Die hohe Heterogenität des Wettbewerbsumfeldes und die zahlreichen regulatorischen Rahmenbedin-

gungen in Deutschland sind nur eine Seite der Medaille. Die andere Seite sind die Megatrends, die zu tiefgreifenden Veränderungen führen. Bedingt durch die Urbanisierung, Seniorisierung und Singularisierung geht die demografische Entwicklung einher mit entsprechenden Anpassungsbedarfen im Wohnungsbestand. Aufgrund der Internationalisierung steigen die Anforderungen an die

Unser Strategiehaus



Integration von Migranten in den Quartieren. Mit der Energiewende wachsen die Ansprüche an die Energieeffizienz und die Reduzierung der CO₂-Emissionen, vor allem in Bezug auf den Wohnungsbestand. Die Digitalisierung erfordert Veränderungen im Denken und Handeln aufgrund des sich ändernden Informations- und Kommunikationsverhaltens.

DNK 1 Unter Berücksichtigung des Markt- und Wettbewerbsumfeldes und der Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein, ist VIVAWEST bestrebt, langfristigen ökonomischen Erfolg bei gleichzeitiger Übernahme von ökologischer und sozialer Verantwortung im Sinne eines nachhaltigen Geschäftsmodells sicherzustellen. Mit diesem Anspruch wurde die im Jahr 2016 erarbeitete Strategie VIVAWEST 2025 im laufenden Jahr fortentwickelt. Sie umfasst sieben Geschäftsfeld- und sieben Funktionsbereichsstrategien, in denen die relevanten Themen der Nachhaltigkeit ausdrücklich berücksichtigt und auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen werden. Um das nachhaltige Denken und Handeln sichtbar zu positionieren, wurden die Nachhaltigkeitsziele explizit als Elemente im VIVAWEST-Strategiehaus aufgenommen. Nachhaltigkeit ist folglich ein integraler Bestandteil des Geschäftsmodells und der strategischen Ausrichtung von VIVAWEST, weshalb sich eine eigens formulierte Nachhaltigkeitsstrategie erübrigt.

G4-56 Das Fundament der nachhaltigen Ausrichtung von VIVAWEST liegt in dem eigenen Selbstverständnis, das durch vier Unternehmenswerte geprägt wird. Hiernach sind die Beschäftigten von VIVAWEST

verlässlich, indem sie verantwortungsvoll und nachhaltig handeln und Zusagen einhalten,

tatkräftig, indem sie konsequent die gemeinsamen Ziele verfolgen,

authentisch, indem sie offen, ehrlich und tolerant handeln wie die Menschen in der Region, sowie

kreativ, indem sie die Zukunft gestalten.

Diese Unternehmenswerte, welche auch in der konzerninternen Verfassung niedergeschrieben sind, lebt VIVAWEST gegenüber allen Stakeholdern.

NACHHALTIGKEITSZIELE

Mit der Entwicklung der Strategie VIVAWEST 2025 wurden klare Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet.

DNK 3

ÖKONOMISCHE ZIELE

- Steigerung der Werthaltigkeit des Konzerns
- Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung

ÖKOLOGISCHE ZIELE

- Erhöhung der Energieeffizienz und Senkung der CO₂-Emissionen in den Bestandsgebäuden um jährlich 2 Prozent
- Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung
- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs und Senkung der CO₂-Emissionen an den VIVAWEST-Standorten

DNK 12

SOZIALE ZIELE

- Fortführung des gesellschaftlichen Engagements mit einem Gesamtvolumen von rund 2 Millionen Euro
- Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität für derzeitige und neue Mitarbeiter/-innen
- Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung

Diese Ziele werden im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements durch Ableitung der erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm überführt. Der Umsetzungsstand des jeweiligen Nachhaltigkeitsprogramms wird jährlich transparent im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht (Seite 84–85).

AUFGABEN UND VERANTWORTLICHKEITEN

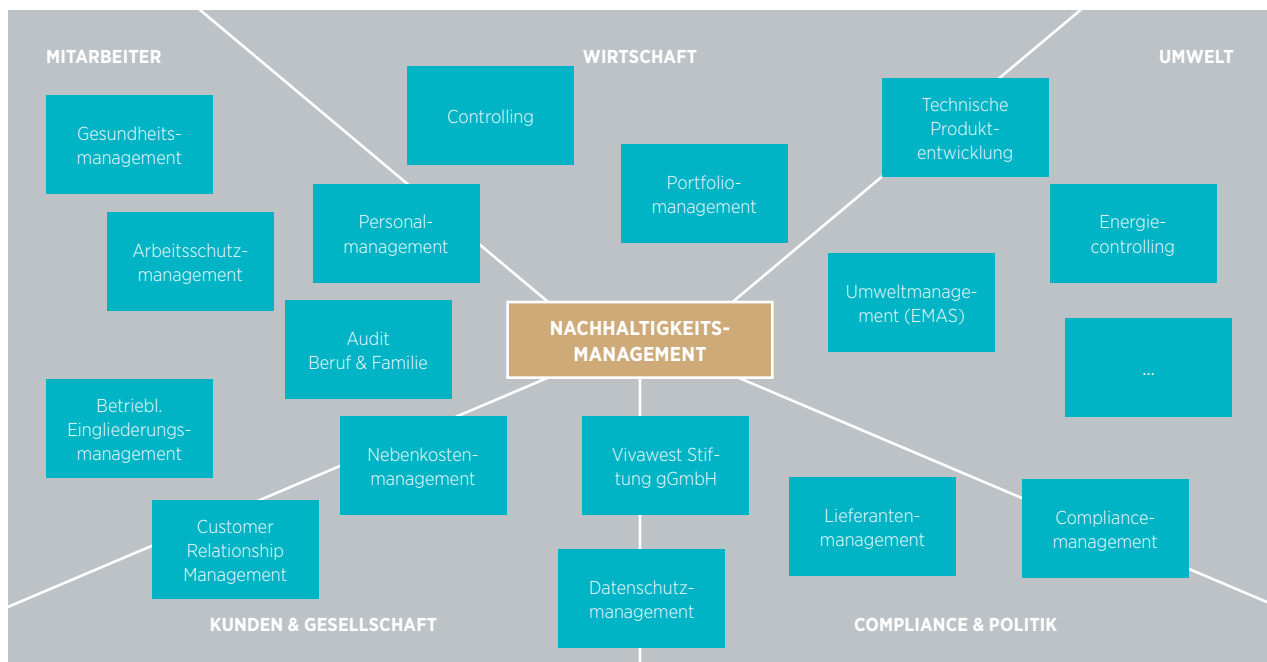
DNK 5 Das Nachhaltigkeitsmanagement ist als Funktion fest in der Organisationsstruktur von VIVAWEST verankert. Die Gesamtverantwortung liegt bei der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft. Diese hat eine Nachhaltigkeitsbeauftragte im Bereich Strategie ernannt, welche die Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit im Konzern bündelt und koordiniert.

Das zentrale Steuerungsgremium ist der Konzernlenkungskreis Nachhaltigkeit, der sich aus Führungskräften aller hierfür relevanten Bereiche aus den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen sowie Vertretern der betrieblichen Mitbestimmung zusammensetzt. Im Sinne des integrierten Konzerns VIVAWEST gewährleistet dies eine ganzheitliche und segmentübergreifende Betrachtung aller wichtigen Nachhaltigkeitsthemen.

Nachhaltigkeit betrifft als Querschnittsthema nahezu alle Bereiche des Konzerns. Demzufolge stellt das Nachhaltigkeitsmanagement bei VIVAWEST eine unternehmensweite Aufgabe dar. Die Kernaufgaben der Nachhaltigkeitsbeauftragten liegen in der Schaffung von Transparenz inklusive der jährlichen Berichterstattung, der Abstimmung aller Aktivitäten sowie der fortlaufenden Sensibilisierung für das Thema Nachhaltigkeit im Konzern. Die konsequente Umsetzung von Maßnahmen gewährleisten die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche, die auf unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze zurückgreifen sowie einem systematischen Monitoring unterliegen.

DNK 6

Steuerung der Nachhaltigkeit über verschiedene Managementsysteme/-ansätze



DNK 9 BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN

VIVAWEST hat in verschiedenen internen Arbeitsgruppen im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses im Jahr 2014 die nachfolgenden acht Anspruchsgruppen (Stakeholder) identifiziert und seither jährlich bestätigt.

Stakeholder von VIVAWEST

G4-27 Vor dem Hintergrund ihrer unterschiedlichen Interessen wird dem regelmäßigen Dialog mit den Stakeholdern von VIVAWEST eine hohe Bedeutung beigemessen. Der strukturierte Austausch zu Unternehmensaktivitäten, aber auch zu Ansprüchen und Interessen der unterschiedlichen Personengruppen und Institutionen erfolgt auf vielfältige Weise. Exemplarisch sind Zufriedenheitsbefragungen, Sitzungen, Versammlungen, Internet, Kundenportal, Social Media, zentraler Kundenservice, Mieterzeitung, Kundencenter vor Ort, Veranstaltungen, Intranet oder die Mitwirkung in themenbezogenen Arbeitskreisen zu nennen. Die gewonnenen Erkenntnisse sowie weitere wichtige Nachhaltigkeitsthemen aus Stakeholdersicht, die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wurden, fließen in das Nachhaltigkeitsmanagement ein und finden so Berücksichtigung im Rahmen von Unternehmensentscheidungen.

WESENTLICHKEITSANALYSE

Zur Bestimmung der Relevanz von Nachhaltigkeitskriterien aus Sicht von VIVAWEST und den jeweiligen Stakeholdern führt der Konzern alle zwei Jahre eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Dabei setzt VIVAWEST auf ein vereinfachtes Verfahren in Form einer internen Befragung von Beschäftigten, die im regelmäßigen Dialog mit den relevanten Stakeholdern stehen. Im Zuge dessen finden die unterschiedlichen Geschäftstätigkeiten der Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen Beachtung. Folglich fließen nicht nur die Themen des wohnungswirtschaftlich geprägten Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) in das Bewertungsverfahren ein, sondern auch ausgewählte Aspekte aus der Global Reporting Initiative (GRI) nach dem Standard G4 sowie darüber hinaus als wesentlich identifizierte unternehmensspezifische Nachhaltigkeitsthemen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und konzernspezifischen Besonderheiten insgesamt 37 Kriterien systematisch abgeleitet. Die Darstellung der Entwicklung von VIVAWEST in Bezug auf diese Kriterien ist Teil der jährlichen Berichterstattung und damit Gegenstand des nachfolgenden Textes. Im Sinne des Zwei-Jahres-Rhythmus zur Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse gelten die Ergebnisse aus 2016 auch für das Geschäftsjahr 2017 (siehe Matrix Seite 62).

DNK 2

DNK 2 Einschätzung der Relevanz von Nachhaltigkeitskriterien für VIVAWEST



► A Ökonomie

A1	Wirtschaftliche Entwicklung
A2	Bestandsentwicklung
A3	Mietenentwicklung
A4	Beschaffung

► B Ökologie

B1	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
B2	Abfallaufkommen
B3	Biodiversität
B4	Energieverbrauch (außerhalb der Organisation)
B5	Energieverbrauch (innerhalb der Organisation)
B6	CO ₂ -Emissionen (Gebäude)
B7	CO ₂ -Emissionen (Fuhrpark)
B8	Sonstige klimarelevante Emissionen
B9	Prozesse/Verfahren zur Schonung natürlicher Ressourcen
B10	Neue Techniken zur Reduktion des Energieverbrauchs

► C Soziales: Arbeitgeber-Attraktivität

C1	Mitarbeervielfalt
C2	Beruf und Familie
C3	Gleichbehandlung
C4	Aus-, Fort- und Weiterbildung

C5	Führungskräfteentwicklung
C6	Gesundheitsförderung
C7	Arbeitssicherheit
C8	Anreizsysteme
C9	Arbeitnehmerrechte
C10	Mitarbeiterfluktuation

► D Soziales: Kunden & Gesellschaft

D1	Nebenkosten
D2	Kundengesundheit und -sicherheit
D3	Kundenzufriedenheit und -bindung
D4	Schutz der Privatsphäre des Kunden
D5	Mieterstruktur
D6	Entwicklung von Quartieren
D7	Gesellschaftliches Engagement

► E Soziales: Compliance & Politik

E1	Korruptionsbekämpfung
E2	Korruptionsfälle und Bußgelder
E3	Menschenrechte in der Lieferkette
E4	Menschenrechtsverstöße
E5	Mitgliedschaften
E6	Spenden

DNK 7 KONTROLLE UND BERICHTERSTATTUNG

Das Nachhaltigkeitsmanagement von VIVAWEST folgt einem klassischen Regelkreis und ist eingebettet in den Strategie- und Planungsprozess. Für die Umsetzung des Nachhaltigkeitsmanagements greifen die Verantwortlichen auf unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze zurück. Die Begleitung der Umsetzung von Maßnahmen aus dem Nachhaltigkeitsprogramm erfolgt primär durch ein zentrales Maßnahmen- und Projektmanagement. Darüber hinaus dient die regelmäßige Berichterstattung im Rahmen des Controllings als Kontrollinstrument für die Umsetzung der relevanten Maßnahmen. Als zusammenführendes Kontrollinstrument zur Erfolgsmessung dienen letztlich die jährliche Berichterstattung und Auditierung.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 erfolgt eine komprimierte Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit in einem gesonderten Kapitel in der Jahrespublikation von VIVAWEST. Die

Inhalte werden anhand der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales strukturiert. Die als wesentlich bewerteten Kriterien und ihre Indikatoren bilden dabei die Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung. Die wesentlichen Kennzahlen beziehen sich in der Regel auf die vergangenen drei Geschäftsjahre und werden entsprechend jährlich fortgeschrieben. Die veröffentlichten Daten und Fakten gelten in den meisten Fällen für den gesamten Konzern und damit für alle Geschäftsfelder.

Ergänzend zum vorliegenden Bericht gibt VIVAWEST jährlich die Entsprechenserklärung zum DNK und zu dessen wohnungswirtschaftlicher Ergänzung ab. Darüber hinaus veröffentlicht der Konzern mit Bezug auf die Dimension Ökologie eine Umwelterklärung nach EMAS (Eco-Management and Audit Scheme).

Nachhaltigkeit bei VIVAWEST folgt einem klassischen Regelkreis


Ökonomie

Das Geschäftsmodell von VIVAWEST ist geprägt von ökonomischer Effizienz und einer langfristigen unternehmerischen Perspektive. Zwei wesentliche ökonomische Ziele sind die Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung sowie die Steigerung der Werthaltigkeit des Konzerns. Der Handlungsrahmen für damit verbundene unternehmerische Entscheidungen und Aktivitäten wird im Kern über den jährlichen Strategieentwicklungs- und den sich daran anschließenden Planungsprozess definiert.

Ein zentraler Bestandteil des Strategieentwicklungsprozesses ist der Portfoliostrategieprozess. In diesem erfolgt die strukturierte Auswahl der Investitions- und Desinvestitionsprojekte, indem der gesamte Wohnungsbestand sorgfältig analysiert wird. Die Ergebnisse werden herangezogen, um die Investitions- und Instandhaltungsmittel gezielt zu allokalieren sowie strategiekonforme Desinvestitionen im Sinne der qualitativen Verbesserung der Portfoliostruktur zu planen.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses alle relevanten markt- und unternehmensspezifischen Herausforderungen je Geschäftsfeld und Funktionsbereich analysiert, bewertet sowie konkrete Handlungsbedarfe abgeleitet. Diese werden wiederum in strategische Maßnahmen überführt und im Rahmen eines strategischen Maßnahmenmanagements einem systematischen Monitoring unterzogen.

Mit der Verabschiedung der fortentwickelten Konzernstrategie im Rahmen der jährlichen Strategieklausur beginnt der Prozess der Mittelfristplanung, die einen Planungszeitraum von fünf Jahren umfasst. In diesem Rahmen werden die strategischen Ziele in operative Ziele überführt, die letztlich die Basis für die operative Steuerung bilden.

Die wirtschaftliche Leistung des Konzerns wird detailliert im Finanzbericht 2017 dargestellt. Im Sinne einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung werden jedoch die als wesentlich identifizierten ökonomischen Kriterien und die damit verbundenen Indikatoren im folgenden Abschnitt kurz erläutert.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG (A1)

G4-EC1

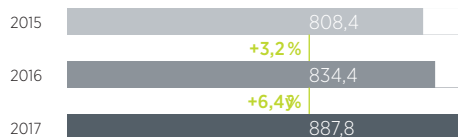
Der Konzern VIVAWEST hat seine positive Geschäftsentwicklung der letzten Jahre auch im Jahr 2017 weiter fortsetzen können. Im Wesentlichen ist dies auf das Segment Immobilien zurückzuführen, welches durch kontinuierlich steigende Ergebnisbeiträge aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge einer intensivierten Portfolioumschichtung stark gestiegenen Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb, getragen wird. Gemeinsam mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten so die finanziellen Erwartungen an den Konzern erneut übertraffen und die Ergebnisse gegenüber dem Vorjahr weiter gesteigert werden. Mit einem Gesamtumsatz in Höhe von rund 888 Millionen Euro wurde im Geschäftsjahr 2017 ein EBITDA von rund 373 Millionen Euro erwirtschaftet.

Die erfolgreiche Entwicklung des Konzerns schlägt sich auch in den Funds From Operations (FFO) nieder – der weiteren finanziellen Zielgröße von VIVAWEST. Mit rund 228 Millionen Euro konnte der Vorjahreswert um 5,0 Prozent gesteigert werden. Die positive Wertentwicklung des Konzerns drückt sich unter anderem im Net Asset Value (NAV), dem wirtschaftlichen Eigenkapital, aus. Dieser erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresendwert um mehr als 10 Prozent und lag zum 31. Dezember 2017 bei 4.082 Millionen Euro. Die Erhöhung resultiert vor allem aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen sowie dem Ergebnis aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungsleistung.

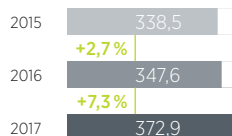
Wirtschaftliche Entwicklung

in Millionen Euro

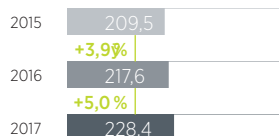
Umsatz



Bereinigtes EBITDA



Funds From Operations (FFO)



Net Asset Value (NAV)

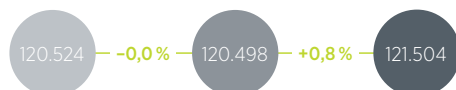


123,3 Prozent auf insgesamt 519 Millionen Euro angehoben. Dies ist mit Abstand der höchste Wert seit dem Bestehen von VIVAWEST.

Bestandsentwicklung

Wohnungsbestand

Wohneinheiten



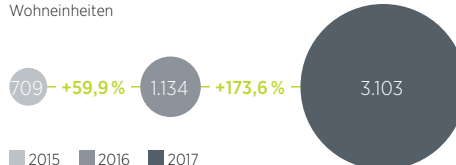
Modernisierungen

Wohneinheiten



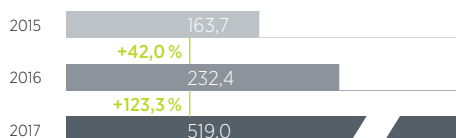
Bestandszugang (Erwerb und Neubau)

Wohneinheiten



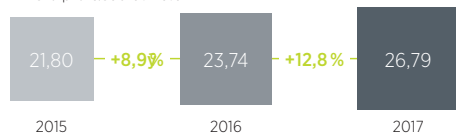
Investitionen in den Immobilienbestand

in Millionen Euro



Technische Ausgaben

in Euro pro Quadratmeter



Insgesamt wurden 3.103 Bestandszugänge aus Neubau und Erwerb verzeichnet. Der Erwerb von Bestandsimmobilien liegt weit über den Vorjahren, was insbesondere auf die angekauften Wohnungsbestände der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung (WBG) und der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH (GSG) in Köln zurückzuführen ist. Darüber hinaus erfolgte die Fertigstellung von 1.978 Modernisierungen. Damit beträgt der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen

DNK 5-7
Branchen-
spezifische
Ergänzung

BESTANDSENTWICKLUNG (A2)

Mit einem Wohnungsbestand von 121.504 Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 2017 verfolgt VIVAWEST das Konzept einer langfristigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes, wertsteigernde Investitionen in Form von (energetischen) Modernisierungen, Erwerben und Neubaumaßnahmen sowie zielgerichtete Desinvestitionen hohe Priorität haben. Folglich sind die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und belaufen sich in 2017 auf 26,79 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche.

Mit Blick auf den Entwicklungspfad qualitatives Wachstum, der unter anderem eine kontinuierliche, wertorientierte Portfolioentwicklung zum Gegenstand hat, hat VIVAWEST das Niveau der Modernisierungs-, Neubau- und Erwerbsinvestitionen im Vergleich zum bereits investitionsstarken Vorjahr um

DNK 5-7
Branchen-
spezifische
Ergänzung

DNK 5-7
Branchen-
spezifische
Ergänzung

im Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2017 rund 51,6 Prozent*, das sind 0,6 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Neben den energetischen Anforderungen berücksichtigt VIVAWEST im Zuge von Modernisierungen und Neubauvorhaben zudem die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden Nachfrage nach barrierearmen und generationsübergreifenden Wohnkonzepten. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren insgesamt 8,1 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entweder barrierearm, schwellenlos oder rollstuhlgeeignet.

*Die Bestände der WBG/GSG sind in dieser Auswertung noch nicht berücksichtigt.

**Unter-
nehmens-
spezifikum**

MIETENENTWICKLUNG (A3)

Infolge der aufgeführten qualitätssteigernden Investitionen, aber auch durch Mietanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen und durch die Angleichung von bestehenden Mietverhältnissen an die Entwicklung der Mietspiegel ist die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete zum Bilanzstichtag von 5,31 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr auf 5,48 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Die Abweichung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete zum Vorjahr ist stark geprägt durch die angekauften Wohnungsbestände und die fertiggestellten Neubauten.

Mietenentwicklung

Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete*

in Euro pro Quadratmeter



*Nur Wohneinheiten.
Die Berechnungsgrundlage wurde 2017 geändert. Zur Vergleichbarkeit wurden die Daten der Vorjahre angepasst.

BESCHAFFUNG (A4)

DNK 4

Im Segment Immobilien nimmt der Konzern alle branchenüblichen Wertschöpfungsstufen wahr, die einer aktiven Bewirtschaftung von Wohnimmobilien zuzuordnen sind. Im Vergleich zu den meisten Wettbewerbern verfügt VIVAWEST über einen eigenen technischen Bereich und erbringt im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erhebliche Leistungen über alle wesentlichen Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) hinweg. Darüber hinaus erbringt VIVAWEST über konzernerneigene Gesellschaften wohnungsnaher Dienstleistungen in den vier Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement, Handwerksdienstleistungen, Multimediaversorgung sowie Mess- und Abrechnungsdienste. Hierdurch ist VIVAWEST im Vergleich zu vielen Wettbewerbern nicht nur in der Lage, ihren Mietern die wesentlichen Leistungen rund um das Wohnen aus einer Hand anzubieten, sondern kann auch – bedingt durch die höhere Wertschöpfungstiefe – den Qualitätsansprüchen der Kunden in besonderer Weise Rechnung tragen.

In den vorgelagerten Wertschöpfungsstufen arbeitet VIVAWEST vor allem mit regionalen Partnern zusammen. Zur Sicherstellung einer effektiven und qualitätsbewussten Beschaffung verfügt VIVAWEST über ein Lieferantenmanagementsystem. Dabei werden bei der Auswahl der Lieferanten auch soziale und ökologische Kriterien berücksichtigt, zu deren Einhaltung sich die Lieferanten über die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) verpflichten müssen. Die strategischen Lieferanten unterliegen diesbezüglich einer jährlichen Prüfung. Bislang sind ökologische oder soziale Probleme nicht bekannt.

Ökologie

DNK 12 Vor dem Hintergrund ihrer ökologischen Verantwortung hat sich VIVAWEST die Erhöhung der Energieeffizienz, die Senkung der CO₂-Emissionen, die Reduktion des Ressourcenverbrauchs und die Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsentwicklung als Ziele gesetzt. Die zur Zielerreichung definierten Maßnahmen finden sich im Nachhaltigkeits- bzw. Umweltprogramm (Seite 84–85) wieder.

Zur Steuerung der Umweltaktivitäten greift VIVAWEST auf ein nach der europäischen Norm EMAS III zertifiziertes Umweltmanagementsystem zurück, welches von einem Umweltmanagementbeauftragten im Bereich Strategie konzernweit verantwortet wird. Durch seine zentrale Rolle und die Unterstützung von zum Beispiel Umweltkoordinatoren und internen Auditoren wird sichergestellt, dass alle ökologischen Handlungsfelder und Maßnahmen ganzheitlich betrachtet und systematisch vorangetrieben werden. Das Umweltmanagementsystem, das alle wesentlichen ökologischen Themen abdeckt, ist damit wichtiger Bestandteil des Nachhaltigkeitsmanagements.

Zur Einhaltung der EMAS-Anforderungen hat VIVAWEST sieben Leitlinien festgelegt, die ein ressourcen- und umweltschonendes Verhalten im gesamten Konzern sicherstellen. Diese Leitlinien werden gemäß der EMAS-Systematik als „Umweltpolitik“ bezeichnet. Ergänzend wird die Erreichung der ökologischen Ziele jährlich über einen externen Gutachter im Rahmen eines Umweltmanagement-Audits geprüft. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in einer Umwelterklärung veröffentlicht.

RESSOURCENMANAGEMENT

Im Themenfeld Ressourcenmanagement berichtet VIVAWEST über die Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen und das Abfallaufkommen.

DNK 11 INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN (B1)

Den größten Anteil der in Anspruch genommenen Ressourcen stellen Energie, Treibstoff, Wasser, Flächen und Baustoffe dar. Während der Verbrauch der erstgenannten Ressourcen

im Einzelnen bewertet wird, können über den Verbrauch von Baustoffen aktuell nur bedingt Angaben gemacht werden, sodass dieser Verbrauchswert nicht aufgeführt wird. Der Verbrauch von Energie und Treibstoffen wird unter den Kriterien B4 und B5 dargelegt.

Der Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten umfasste im Berichtsjahr 9.996 Kubikmeter und ist im Vorjahresvergleich um 3,2 Prozent gesunken. Eine standortbezogene Aufschlüsselung des Frischwasserverbrauchs steht in der aktuellsten Umwelterklärung zur Verfügung.

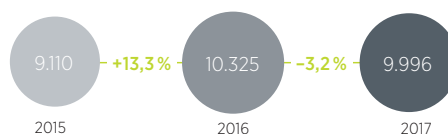
G4-EN8

Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

G4-EN1

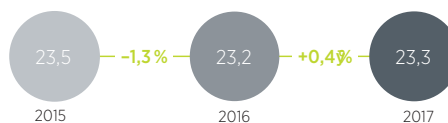
Frischwasserverbrauch der Verwaltungsgebäude

in Kubikmeter



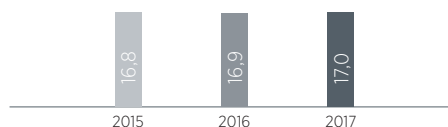
Bebaute Grundstücksfläche

in Millionen Quadratmeter



Versiegelungsgrad

in Prozent



Darüber hinaus bewirtschaftete VIVAWEST zum Stichtag 31. Dezember 2017 rund 23,3 Millionen Quadratmeter bebaute Grundstücksfläche. Für die Bewertung der Inanspruchnahme von Fläche als Ressource ist der Versiegelungsgrad ein wichtiger Indikator. Durch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und Regenwassernutzung (334.055 Quadratmeter) oder Dachbegrünung (68.746 Quadratmeter) wirkt VIVAWEST nicht nur in Neubaugebieten, sondern auch in bestehenden Quartieren einer zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und trägt so zum Erhalt der Biodiversität in den

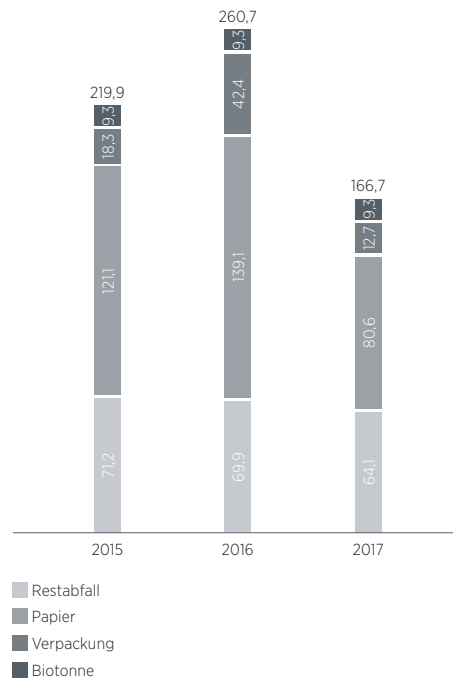
Quartieren bei. Im Berichtsjahr erreichte VIVAWEST einen Versiegelungsgrad von insgesamt 17,0 Prozent. Damit erhöhte sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte. Dies liegt jedoch in der Portfoliumschichtung begründet, da dicht mit Mehrfamilienhäusern bebaute Flächen angekauft und eher gering mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute beziehungsweise unbebaute Flächen verkauft wurden.

G4-EN23 ABFALLAUFKOMMEN (B2)

Das Abfallaufkommen wird nur an den Verwaltungsstandorten erfasst und betrug im Geschäftsjahr 2017 rund 167 Tonnen. Aufgrund zahlreicher Maßnahmen zur Verbesserung der Wertstofftrennung konnte das Restmüllaufkommen im Vergleich zum Vorjahr um 8,3 Prozent reduziert werden. Eine standortbezogene Aufschlüsselung des Restabfallaufkommens kann der aktuellsten Umwelterklärung entnommen werden.

Abfallaufkommen in den Verwaltungsgebäuden

in Tonnen



Die Menge der produktionsbedingten Abfälle im Segment Immobiliendienstleistungen, welche jedoch auftragsbedingt hohen Schwankungen unterliegen kann, betrug im Berichtsjahr rund 9.872 Tonnen. Das Abfallaufkommen auf den Baustellen wird nicht digital erfasst und kann deshalb nicht ausgewertet werden.

Im Wohnungsbestand werden unterschiedliche Maßnahmen zur Verminderung des Abfallaufkommens von VIVAWEST durchgeführt. Hierzu zählen vor allem die systematische Aufklärung von Mietern und das konsequente Trennen der Abfälle. Darüber hinaus erprobt VIVAWEST den Einsatz von Unter- bzw. Niederfluranlagen. Jüngst wurden insgesamt 300 Halbunterflurbehälter im VIVAWEST-Quartier an der Grabenstraße in Duisburg-Aldenrade eingebaut. Das Müllvolumen in den Wohnungsbeständen wird allerdings nicht erfasst, sodass Entwicklungen quantitativ nicht untermauert werden können.

ENERGIEVERBRAUCH

G4-EN6

VIVAWEST unterscheidet aufgrund der jeweiligen Mengenverhältnisse zwischen dem Energieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation, hat aber in beiden Fällen die kontinuierliche Senkung durch Steigerung der Energieeffizienz zum Ziel.

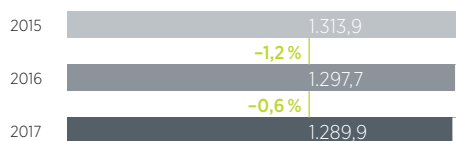
AUSSERHALB DER ORGANISATION (B4)

Im Sinne der Energiewende strebt VIVAWEST an, den Verbrauch an Heizenergie durch die Mieter zu senken. Aufgrund vielfältiger Maßnahmen – vorwiegend energetische Modernisierungen, Erneuerungen von veralteten Heizanlagen und Optimierungen bestehender Heizanlagen – konnte in den letzten Jahren der Energieverbrauch kontinuierlich gesenkt werden. Mit einem Heizenergieverbrauch von rund 163 Kilowattstunden pro Quadratmeter in 2017 wurde die Energieintensität im Vergleich zum Vorjahr um weitere 1,0 Prozent reduziert. Damit zeigt sich, dass die umgesetzten Maßnahmen, die aus der Energetischen Positionierung VIVAWEST abgeleitet wurden, greifen.

Energieverbrauch im Wohnungsbestand*

G4-EN1 Energieverbrauch

in Gigawattstunden



Energieintensität

in Kilowattstunden pro Quadratmeter



*Heizenergie.

Zudem bietet VIVAWEST in Kooperation mit den Stadtwerken Duisburg einen grünen Spezialtarif für Ökostrom an. Mieter von VIVAWEST erhalten so günstigen Strom aus erneuerbaren Energiequellen von einem zuverlässigen Versorger mit fairen Vertragsbedingungen. Ergänzend wurde die Beschaffung des Allgemeinstroms gebündelt und auf kostengünstigeren, zertifizierten Ökostrom umgestellt.

G4-EN3 INNERHALB DER ORGANISATION (B5)

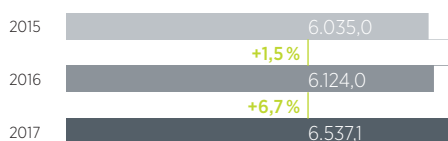
Für die Verwaltungsstandorte ermittelt VIVAWEST sowohl den Verbrauch der Heizenergie als auch den Stromverbrauch. Zusammengefasst sind beide Verbräuche im

Vorjahresvergleich um 6,7 Prozent angestiegen. Dies ist vor allem auf den höheren Stromverbrauch zurückzuführen, der sich aus den im Vergleich zum Vorjahr wesentlich wärmeren Sommermonaten und der damit einhergehend stärkeren Nutzung der strombetriebenen Kühlanlage am Verwaltungsstandort Nordstern ergibt.

Energieverbrauch in den Verwaltungsgebäuden*

Energieverbrauch

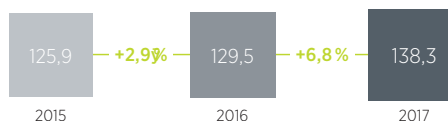
in Megawattstunden



G4-EN1

Energieintensität

in Kilowattstunden pro Quadratmeter



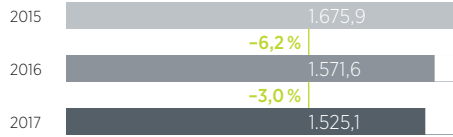
*Heizenergie und Strom.

Der Fuhrpark von VIVAWEST umfasste im Berichtsjahr 797 mit Diesel oder Benzin betriebene Fahrzeuge. Darunter waren ähnlich wie im Vorjahr 280 PKW und eine Vielzahl verschiedener LKW und Baufahrzeuge. Letztere kommen vor allem im Segment Immobiliendienstleistungen zum Einsatz. Zur Reduktion des Treibstoffverbrauchs werden im Segment Immobiliendienstleistungen kontinuierlich Maßnahmen zur Optimierung der EDV-gestützten Disposition von Monteuren und der Routenplanung vorgenommen. Zudem erfolgte im Berichtsjahr für erste Fahrzeuge eine Geschwindigkeitsdrosselung auf 120 Kilometer pro Stunde (siehe auch Nachhaltigkeitsprogramm). Bedingt durch die verschiedenen abgeschlossenen und laufenden Maßnahmen konnte der Treibstoffverbrauch in 2017 um 3,0 Prozent gesenkt werden.

Energieverbrauch im Fuhrpark

G4-EN1 Treibstoffverbrauch

in Tausend Liter



DNK 13 KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

Im Themenfeld klimarelevante Emissionen erachtet VIVAWEST vorrangig die CO₂-Emissionen im Gebäudebestand als wesentliches Kriterium. Zur Senkung der CO₂-Emissionen setzt VIVAWEST aber auch im Fuhrpark zahlreiche Maßnahmen um und behält sonstige klimarelevante Emissionen stets im Blick.

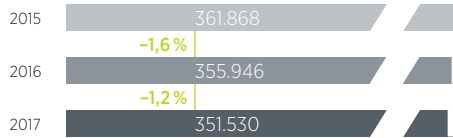
G4-EN16 CO₂-EMISSIONEN IM GEBÄUDEBESTAND (B6)

Im gesamten Wohnungsbestand wurde absolut ein CO₂-Ausstoß von 351.530 Tonnen in 2017 verursacht. Dies ist eine Reduktion um 1,2 Prozent im Vorjahresvergleich. Die Verwaltungsstandorte weisen mit 742 Tonnen CO₂-Ausstoß in 2017 eine Erhöhung von 23,9 Prozent auf, die sich vor allem durch die aus Energieeffizienzgründen erfolgte Umstellung von Fernwärme auf Gas am Standort Bergmannsglückstraße 35 erklären lässt.

G4-EN19 CO₂-Emissionen im Gebäudebestand

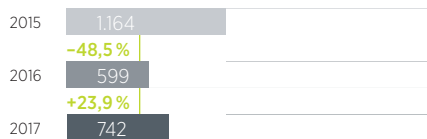
CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand

in Tonnen



CO₂-Emissionen der Verwaltungsgebäude

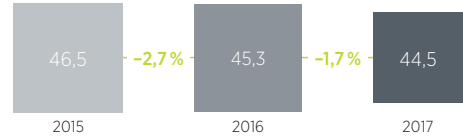
in Tonnen



CO₂-Intensität des Gebäudebestandes

CO₂-Intensität des Wohnungsbestandes

Kilogramm pro Quadratmeter



CO₂-Intensität der Verwaltungsgebäude

Kilogramm pro Quadratmeter



DNK 5-7
Branchen-
spezifische
Ergänzung

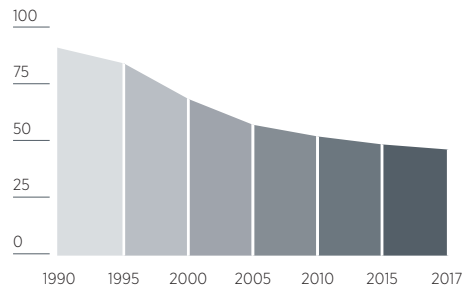
Von 1990 bis Ende 2017 konnten im Wohnungsbestand die CO₂-Emissionen insbesondere durch energetische Modernisierungen, die Erneuerung veralteter Heizanlagen, den Abriss von energetisch schlechter Bausubstanz und den Neubau energieeffizienter Gebäude um 354.191 Tonnen reduziert werden. Dies entspricht einem Rückgang je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche von 51,2 Prozent. Die politisch gewünschte Reduzierung von mindestens 40,0 Prozent bis 2020 hat VIVAWEST folglich bereits heute übertroffen.

DNK 5-7
Branchen-
spezifische
Ergänzung

Entwicklung der CO₂-Emissionen seit 1990

CO₂-Emissionen im Wohnungsbestand

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche



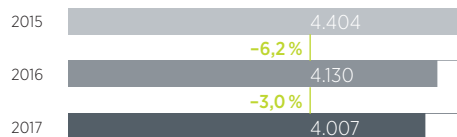
*Heizenergiebedarf.

G4-EN15 CO₂-EMISSIONEN IM FUHRPARK (B7)

Für den Fuhrpark ergibt sich für das Berichtsjahr ein CO₂-Ausstoß von 4.007 Tonnen. Die Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 3,0 Prozent liegt in der allgemeinen Reduktion des Kraftstoffverbrauchs begründet.

G4-EN19 CO₂-Emissionen im Fuhrpark**CO₂-Emissionen**

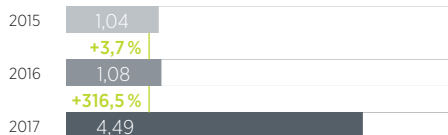
in Tonnen

**G4-EN17** SONSTIGE KLIMARELEVANTE EMISSIONEN (B8)

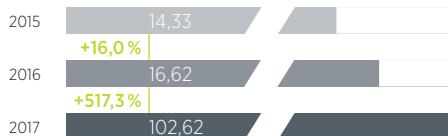
Weitere klimarelevante Emissionen der selbst betriebenen Feuerungsanlagen aller Verwaltungsstandorte, wie Kohlenstoffmonoxid (CO), Stickoxide (NO_x) und Schwefeldioxyde (SO_x), sind verhältnismäßig gering. Im Berichtsjahr betrug der gesamte CO-Ausstoß 4,49 Kilogramm und der NO_x-Ausstoß 102,62 Kilogramm. Diese Werte stellen zwar einen deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr dar, dieser ergibt sich aber aus der Umstellung von Fernwärme auf Gas am Standort Bergmannsglückstraße 35.

Sonstige klimarelevante Emissionen der Verwaltungsgebäude**G4-EN19****CO-Emissionen**

in Kilogramm

**NO_x-Emissionen**

in Kilogramm

**SO_x-Emissionen**

in Kilogramm

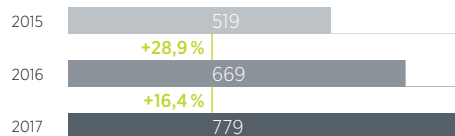
2015	0,00
2016	0,00
2017	0,00

VIVAWEST setzt im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen vorrangig Dachziegel ein, die Luftschadstoffe neutralisieren können. Durch die Beimischung eines Katalysators in der Endbeschichtung der verwendeten Betondachsteine werden mittels Fotokatalyse Stickoxide in ungefährliche Nitrate umgewandelt. Allein in 2017 wurden 49.422 Quadratmeter Dachfläche im Bestand von VIVAWEST mit diesen sogenannten Climalife-Dachziegeln eingedeckt. Laut Berechnungen des Fraunhofer-Institutes werden hierdurch jährlich 779 Kilogramm an gefährlichen Stickoxiden in der Luft neutralisiert. Dies entspricht den Emissionen von 4,3 Millionen Kilometern Fahrleistung eines Diesel-PKW.

Sonstige klimarelevante Emissionen der Wohnungsbestände

Neutralisierte Stickoxide durch Climalife-Dachziegel

in Kilogramm



DNK 10 INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT

Die beiden Kriterien Prozesse und Verfahren zur Schonung natürlicher Ressourcen (B9) und neue Techniken zur Reduktion des Energieverbrauchs (B10) werden ganzheitlich als Themenfeld Innovations- und Produktmanagement behandelt, da eine inhaltliche Trennung der Kriterien wenig zielführend ist.

Wie in der Wohnungswirtschaft üblich, werden bei VIVAWEST keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und auf ihre Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der Entwicklung von Quartieren und in der Nutzung von Neuerungen und Technologien, welche auf die Steigerung der Energieeffizienz und damit auf die Senkung von CO₂-Emissionen gerichtet sind.

In 2017 standen Themen wie das Modellprojekt Plusenergiehaus, Produkte zur Verbesserung des Raumklimas und der Raumhygiene oder der Einsatz von LED-Leuchtmitteln im Fokus. Im Rahmen der Durchführung von Feldversuchen und Pilotprojekten erfolgt ein systematisches Monitoring, um aus den Erkenntnissen Handlungsempfehlungen für den generellen Einsatz in den Wohnungsbeständen ableiten zu können.

Seit zwei Jahren legt die Arbeitsgruppe Technische Produktentwicklung/Standards Bauteile fest, die als Standard von VIVAWEST

und den technischen Dienstleistern im Rahmen von Neubauten, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verpflichtend zu verwenden sind. Auf Grundlage eines umfangreichen Projektplans wurden hierbei alle wesentlichen und in der Regel sichtbaren Bauteile berücksichtigt. Unterschieden werden dabei die Ausstattungslinien „Komfort“ und „Premium“, die vorwiegend im Rahmen von Instandhaltungen und Modernisierungen, aber auch im Neubau anzuwenden sind, sowie die Ausstattungslinie „Hochwertiger Neubau“, die ausschließlich im Neubau eingesetzt wird. Somit ist gewährleistet, dass die bei VIVAWEST eingesetzten Produkte nach einem vorgegebenen Kriterienkatalog ausgewählt werden. Dieser berücksichtigt insbesondere die Qualität, die Langlebigkeit, die Verfügbarkeit am Markt und eine ökologische Bewertung.

Seit 2016 engagiert sich VIVAWEST zusammen mit der RAG Montan Immobilien GmbH (RAG Montan), Essen, in dem Zukunftsprojekt „Glückauf Nachbarn – Modellquartier Integration“. Zum Start des Projektes hatten Experten unterschiedlicher Disziplinen in einer „Denkfabrik“ Thesen dafür entwickelt, wie Integration im Quartier gelingen kann. Diese bildeten die Grundlage für die Werkstattphase im Jahr 2017, in der vier internationale Planungsteams aus Architekten, Stadtplanern und Soziologen konkrete Vorschläge auf Basis des VIVAWEST-Quartiers Duisburg Vierlinden und der ehemaligen Bergwerksfläche Friedrich-Heinrich in Kamp-Lintfort der RAG Montan erarbeiteten. Die Ergebnisse wurden von RAG Montan und VIVAWEST auf der EXPO REAL vorgestellt.

Ebenfalls in 2016 startete im Segment Immobiliendienstleistungen das strategisch wichtige Projekt „DGM Feldtest 400“, dessen Fokus in der Erprobung eines digitalen Gebäudemanagementsystems liegt. Insgesamt werden in diesem Zusammenhang rund 400 Gebäude mit einer Technik zur zentralen Heizanlagenüberwachung und -steuerung ausgestattet. Im Rahmen des Projektes werden die Funktionalitäten des Systems geprüft sowie definierte Dienste und Anwendungen getestet. Der Vorteil für die Mieter liegt insbesondere in einer nutzerorientierten und effizienteren

Energieversorgung. Zudem ist eine bessere technische Betreuung der Immobilien durch die Dienstleistungsunternehmen des Konzerns möglich.

DNK 13 Der Einsatz regenerativer Energien hat bei VIVAWEST Tradition. Angeeigneten Standorten setzt VIVAWEST bereits seit 1991 Solarthermie ein. Mit ihrer 2008 in Gelsenkirchen-Schaffrath errichteten Photovoltaik-Anlage ist VIVAWEST Besitzerin einer der größten Solarsiedlungen in Deutschland. Auch andere Formen der Nutzung regenerativer Energien werden bei VIVAWEST eingesetzt, wie zum Beispiel Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen oder Wärmepumpen mit unterschiedlichen Energiequellen. Letztere umfassen sogar einen Latentwärmespeicher in Form eines Eisspeichers.

Die geplanten Feldversuche und Pilotprojekte für 2018 können dem Nachhaltigkeits- bzw. Umweltprogramm entnommen werden (Seite 84 – 85).

Soziales

Die soziale Verantwortung umfasst aus Sicht von VIVAWEST drei Kategorien: Arbeitgeberattraktivität, Kunden und Gesellschaft sowie Compliance und Politik. Aufgrund der Vielfältigkeit der Themen erfolgt die Steuerung über sehr unterschiedliche Instrumente und Managementansätze. Diese reichen von der Personal- und Führungskräfteentwicklung, einem Aus- und Weiterbildungsmanagement über ein Lieferantenmanagementsystem bis hin zum Compliance-Managementsystem.

Die zentralen Ziele, die sich VIVAWEST im Sinne der sozialen Verantwortung auferlegt hat, sind die Fortführung des gesellschaftlichen Engagements, die Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität sowie die Steigerung der Kundenzufriedenheit und -bindung.

Arbeitgeber-Attraktivität

VIVAWEST setzt sich für Chancengerechtigkeit, die Qualifizierung der Beschäftigten, Gesundheit und Arbeitssicherheit sowie Arbeitnehmerbelange ein. Damit ist VIVAWEST nicht nur ein verlässlicher und attraktiver Arbeitgeber, sondern auch Impulsgeber und aktiver Gestalter der beruflichen Zukunft der Beschäftigten.

CHANGENGERECHTIGKEIT

VIVAWEST räumt ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter und körperlichen Beeinträchtigungen gleiche Chancen ein. Neben der Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen werden über Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen Prozesse zur Chancengleichheit, zur angemessenen Bezahlung, zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie, zur flexiblen Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung sowie zur Integration von schwerbehinderten Menschen definiert.

DNK 15

MITARBEITERVIELFALT (C1)

Ende 2017 waren bei VIVAWEST 2.132 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 120 Auszubildende. Der Frauenanteil im Konzern ist zwar geringer als der Männeranteil, dies lässt sich aber vor allem durch die handwerklich geprägten Geschäftsfelder im Segment Immobiliendienstleistungen erklären. Im Segment

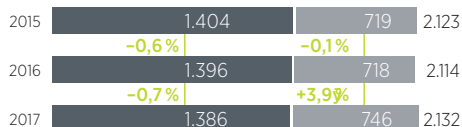
G4-LA12

Immobilien arbeiten annähernd gleich viele Frauen und Männer.

Mitarbertervielfalt

Belegschaft

Mitarbeiter/-innen*

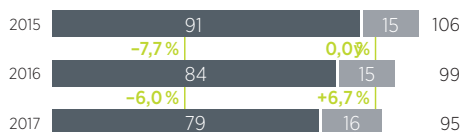


*Inklusive Auszubildenden, Führungskräften und Geschäftsführungen der operativen Einheiten

■ männlich ■ weiblich

Führungskräfte

Anzahl**

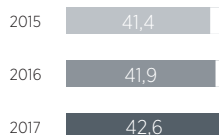


**Erste und zweite Führungsebene des Konzerns (inklusive Geschäftsführungen der operativen Einheiten)

■ männlich ■ weiblich

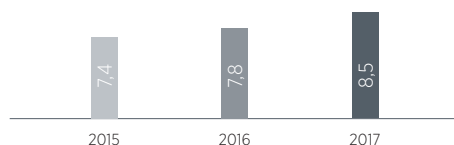
Durchschnittsalter

in Jahren



Schwerbehindertenquote

in Prozent



DNK 16 Das Durchschnittsalter der Beschäftigten im Konzern nimmt stetig zu. Um den Folgen der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken, wurden in den einzelnen Gesellschaften eigene Tarifverträge Demografie abgeschlossen, in deren Fokus altersgerechte Arbeitsbedingungen und die Gesundheit sowie die Beschäftigungsfähigkeit stehen. Unabhängig davon haben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch die gesetzliche Neuregelung zum abschlagsfreien Renteneintritt nach 45

Beitragsjahren in Anspruch genommen. In Ergänzung dazu wird durch den Tarifvertrag Langzeitkonten im Segment Immobilien die Möglichkeit eröffnet, Urlaubstage sowie Gehaltsbestandteile anzusparen und in eine längere Freistellung während des Beschäftigungsverhältnisses oder vor Eintritt in die Rente umzuwandeln.

Der Anteil der Schwerbehinderten, die im Konzern beschäftigt sind, liegt mit 8,5 Prozent deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von 5,0 Prozent.

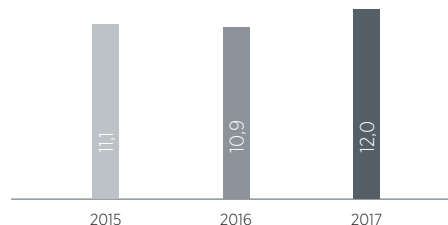
BERUF UND FAMILIE (C2)

Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu ermöglichen, ergreift VIVAWEST vielfältige Maßnahmen und lässt sich dieses Engagement im Rahmen des Audits berufundfamilie der gemeinnützigen Hertie-Stiftung regelmäßig zertifizieren. Die Basis für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bilden dabei Regelungen zur flexiblen Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung. Mit 129 verschiedenen Teilzeitmodellen allein im Segment Immobilien geht das Unternehmen auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Beschäftigten ein. Derzeit nutzen 12,0 Prozent der Konzernbelegschaft – 1,1 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr – die Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung. Ergänzend wird eine konzernweite Kinderbetreuung angeboten, sowohl in den Ferien als auch kurzfristig im Fall von Betreuungsgengpässen.

Beruf und Familie

Mitarbeiter/-innen in Teilzeit

in Prozent



GLEICHBEHANDLUNG (C3)

Es ist das erklärte Ziel von VIVAWEST, keinen Mitarbeiter, Stellenbewerber, Kunden oder Geschäftspartner aus Gründen der Rasse oder

wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu benachteiligen oder zu begünstigen. Alle Beschäftigten haben bei ihrer Geschäftstätigkeit die Rechte und herkunftsspezifischen sowie kulturellen Unterschiede eines jeden Einzelnen zu respektieren. Jede Führungskraft ist mit ihrem eigenen Verhalten Vorbild und hat für ein diskriminierungs- und belästigungsfreies Arbeitsumfeld zu sorgen. Dies ist im „Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance“ festgeschrieben, der für alle Beschäftigten von VIVAWEST verbindlich ist.

Im März 2017 hat VIVAWEST zudem die Charta der Gleichstellung unterzeichnet, die ein öffentliches Bekenntnis für gleiches Entgelt für Frauen und Männer ebenso wie für gleiche berufliche Entwicklungschancen ist.

G4-HR3 In 2017 wurden wie in den Vorjahren keine Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) bekannt.

DNK 16 QUALIFIZIERUNG

Damit der Konzern wettbewerbsfähig bleibt, nimmt VIVAWEST die Entwicklung und Förderung der Beschäftigten systematisch vor und stellt bei ihnen den Aufbau der erforderlichen Qualifikationen und Kompetenzen sicher, die sich durch neue und veränderte Anforderungen ergeben und für eine erfolgreiche Aufgabenerledigung notwendig sind. Dies gilt über alle Funktionsbereiche und Hierarchieebenen hinweg.

AUS-, FORT- UND WEITERBILDUNG (C4)

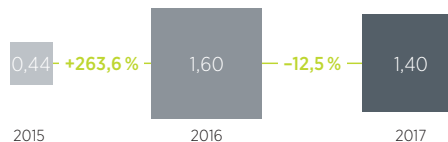
G4-LA9 Zu den Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gehören zum Beispiel zielgruppen- und themenspezifische Seminare und Workshops, Einzelmaßnahmen als Training on the Job sowie flankierende externe Weiterbildungs- und Individualmaßnahmen.

Im Segment Immobilien wurden im Berichtsjahr durchschnittlich 1,4 Seminartage pro Mitarbeiter/-in durchgeführt. Dies ist ein leichter Rückgang im Vergleich zum Vorjahr. Die im Folgenden beschriebenen Führungskräfteentwicklungsmaßnahmen sind in dieser Zahl nicht enthalten.

Fort- und Weiterbildung (Segment Immobilien)

Fort- und Weiterbildungstage

Seminartage pro Mitarbeiter/-in



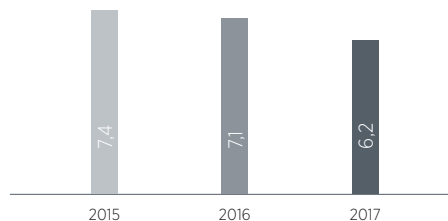
Der Konzern weist eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausbildungsquote auf. Um möglichst vielen jungen Menschen eine berufliche Perspektive bieten zu können, bildet der Konzern über den eigenen Bedarf hinaus aus. Eine fachgerechte und gezielte Ausbildung kann bei VIVAWEST in 14 verschiedenen Berufsbildern absolviert werden. Dazu zählen sowohl kaufmännische als auch handwerkliche Berufe.

DNK 14-16
Branchen-
spezifische
Ergänzung

Ausbildung

Ausbildungsquote

in Prozent



FÜHRUNGSKRÄFTEENTWICKLUNG (C5)

Die Führungskräfteentwicklung ist bei VIVAWEST ein wichtiger Bestandteil der Personalstrategie mit dem Ziel, Führungskräfte, den Führungsnachwuchs und die Schlüsselkräfte für ihre Aufgaben zu qualifizieren und auf die künftigen Anforderungen vorzubereiten. Das ImmobilienKOLLEG, welches 2014 entwickelt wurde, hat sich als ein fester Bestandteil der Personal- und Führungskräfteentwicklung im Konzern etabliert. Unter Beteiligung der Führungskräfte und Einbindung der betrieblichen Mitbestimmung wurde in 2017 das nächste Programm für Potenzial- und Leistungsträger im Konzern gestartet. Insgesamt 24 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Konzern

werden in den nächsten zwei Jahren gezielt in kleinen Gruppen fachlich-methodisch gefördert.

Ergänzend hierzu gibt es weitere Formate, wie das ManagementFORUM, die Führungswerkstatt und den FührungskräfteDIALOG, die der gezielten Führungskräfteentwicklung dienen. In 2017 wurden insgesamt sechs Führungskräfteveranstaltungen durchgeführt.

GESUNDHEIT UND ARBEITSSICHERHEIT

DNK 16 Gesundheit und Arbeitssicherheit spielen im Konzern eine wesentliche Rolle. Ein konzernweites Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement sowie das Arbeitsschutzmanagementsystem sind hier die entscheidenden Managementansätze, auf die VIVAWEST zurückgreift.

DNK 15 GESUNDHEITSFÖRDERUNG (C6)

In Zusammenarbeit mit der Mitbestimmung wird das Thema Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement als strategisches Handlungsfeld in der Personalarbeit des Konzerns vorangetrieben. Zur ganzheitlichen Koordination und Steuerung der Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und Prävention gibt es bei VIVAWEST den Fachbereich Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement (GBM) im Bereich Personal/Führungskräfte.

Ein ganzheitliches Konzept mit dem Titel VIVAfit dient der Sicherstellung eines effektiven Angebots zur Gesundheitsförderung. Seit 2016 werden sukzessive neue, bedarfsgerechte Angebote aufgesetzt, die die Gesundheit der Beschäftigten fördern sollen. In 2017 gehörten hierzu vor allem die Vorsorgeuntersuchung für Bildschirmarbeitsplätze, Fitnessangebote in der Mittagspause und erneut ein Schrittzählerwettbewerb zur Förderung der Bewegung im Alltag. Darüber hinaus wurden im Rahmen des FührungskräfteDIALOGs alle Führungskräfte von VIVAWEST in Bezug auf das Thema „Führung und Gesundheit“ geschult.

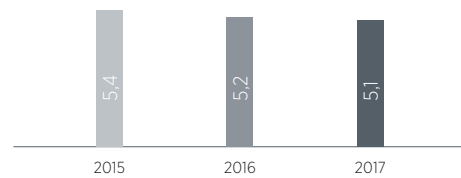
G4-LA8 Gesundheits- und Sicherheitsthemen werden in einer Vielzahl unterschiedlicher Betriebsvereinbarungen behandelt. Exemplarisch können hierfür die Betriebsvereinbarung für Telearbeit und die Betriebsvereinbarung Mobiles Arbeiten genannt werden.

Gesundheitsförderung

G4-LA6

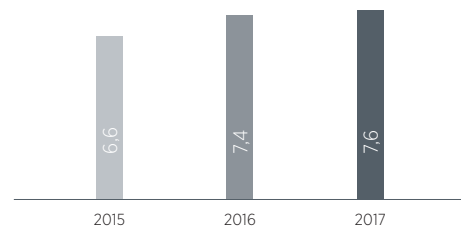
Krankenquote ohne Langzeitranke

in Prozent



Krankenquote mit Langzeitranke

in Prozent



ARBEITSSICHERHEIT (C7)

DNK 15

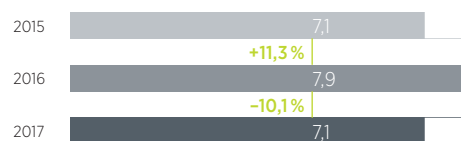
Die Arbeitssicherheit hat insbesondere im Segment Immobiliendienstleistungen einen hohen Stellenwert, da hier ein Großteil der Belegschaft körperliche Tätigkeiten ausführt und deutlich höheren Unfallgefahren ausgesetzt ist. Um hohe Sicherheitsstandards und eine umfassende Prävention mit vertretbarem Aufwand umzusetzen, ist es erforderlich, den Arbeitsschutz gezielt zu planen, zu organisieren sowie systematisch und konsequent zu steuern. Ein aktives Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS) schafft deshalb sichere Arbeitsbedingungen und fördert die Gesundheit der Beschäftigten. Die Unfallhäufigkeit ist im Vorjahresvergleich um 10,1 Prozent zurückgegangen.

Arbeitssicherheit

G4-LA6

Unfallhäufigkeit

Anzahl*



*Berechnet auf 1 Million Arbeitsstunden.

ARBEITNEHMERBELANGE

Unter einem zukunftsorientierten Personalmanagement versteht VIVAWEST nicht nur das Schaffen von flexiblen Arbeitsbedingungen und einem gesunden Arbeitsklima, sondern auch eine leistungsorientierte Vergütung und die Wahrung der Arbeitnehmerrechte.

DNK 8 ANREIZSYSTEME (C8)

Die Vergütung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist über die Manteltarifverträge und weitere Tarifverträge transparent geregelt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der oberen Tarifgruppen, nicht leitende außertarifliche und leitende Angestellte sowie die oberste Leitung erhalten eine leistungsorientierte Vergütung. Geknüpft ist diese an das Erreichen von quantitativen Unternehmenszielen und von persönlichen, überwiegend qualitativ geprägten Zielen.

G4-51a

Zu den quantitativen Unternehmenszielen zählen die Kennzahlen EBITDA und FFO. Die weiteren, überwiegend qualitativ geprägten Ziele werden individuell bezogen auf den jeweiligen Verantwortungsbereich und die persönliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Unternehmensstrategie und der operativen Teilziele der verschiedenen (Fach-)Bereiche festgelegt. Da sich die Nachhaltigkeitsziele in den Unternehmenszielen widerspiegeln, werden diese systemimmanent in den Zielvereinbarungen berücksichtigt. Die jährliche Bewertung des Zielerreichungsgrades obliegt jeweils der nächsthöheren Führungskraft. Die Bewertung des Zielerreichungsgrades der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft obliegt dem Aufsichtsrat.

Darüber hinaus gibt es für die Bereichsleiter im Segment Immobilien, für die Geschäftsführungen im Segment Immobiliendienstleistungen sowie für die Konzerngeschäftsführung ein Long-Term-Incentive (LTI) zur Bindung und Motivation der oberen Führungskräfte durch Schaffung langfristig orientierter Leistungsanreize.

DNK 14 ARBEITNEHMERRECHTE (C9)

VIVAWEST ist ausschließlich in Deutschland tätig und ist zur Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet.

Zudem ist VIVAWEST ein tarifgebundener Konzern. Die bestehenden Manteltarifverträge wurden Ende 2011 zwischen der Industriewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE) und den verschiedenen Gesellschaften im Konzern geschlossen. Darüber hinaus werden die Interessen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über Betriebsräte in den Einzelgesellschaften sowie durch die IG BCE vertreten.

Eine spezielle Förderung der Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Nachhaltigkeitsmanagement erfolgt nicht, da Nachhaltigkeit integraler Bestandteil des Geschäftsmodells ist und im Zuge der Umsetzung alle Beschäftigten automatisch Einfluss auf die Ausgestaltung von Prozessen sowie Produkten/Leistungen nehmen. Organisatorisch werden die Mitarbeiterinteressen durch die Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Konzernlenkungskreis Nachhaltigkeit dauerhaft vertreten.

MITARBEITERFLUKTUATION (C10)

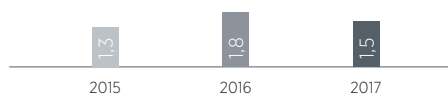
Die besondere Attraktivität von VIVAWEST als Arbeitgeber spiegelt sich in der geringen Mitarbeiterfluktuation und der langen durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit wider. Nur 1,5 Prozent der Beschäftigten haben in 2017 den Konzern verlassen. Die Mitarbeiterfluktuationsquote in Deutschland ist mit über 10,0 Prozent deutlich höher. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 14,8 Jahren.

DNK 14-16
Branchen-
spezifische
Ergänzung

Mitarbeiterfluktuation

Mitarbeiterfluktuation

in Prozent



Betriebszugehörigkeit

in Jahren



Kunden und Gesellschaft

VIVAWEST übernimmt gegenüber ihren Kunden und der Gesellschaft – insbesondere in der Region – eine hohe Verantwortung. Der Fokus aller Bemühungen liegt auf der Erfüllung der Kundenbedürfnisse, denn VIVAWEST will sich in Kombination mit einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis durch eine konsequente Kundenorientierung von ihren Wettbewerbern abgrenzen. Die Kontrolle der erfolgreichen Umsetzung der Aktivitäten im Rahmen des Customer Relationship Management (CRM) erfolgt über eine monatliche CRM-Berichterstattung, während das gesellschaftliche Engagement vor allem über die gemeinnützige Vivawest Stiftung gesteuert wird.

PRODUKTVERANTWORTUNG

Das Thema Produktverantwortung und damit einhergehend die Kriterien Nebenkosten, Kundengesundheit und -sicherheit, Kundenzufriedenheit und -bindung sowie Schutz der Privatsphäre des Kunden wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse zusätzlich zum DNK als relevante Kriterien identifiziert.

Unternehmensspezifikum

NEBENKOSTEN (D1)

Während VIVAWEST auf die Miete unmittelbar Einfluss nehmen kann, besteht auf die Wohnnebenkosten nur mittelbarer Einfluss. Ziel des Nebenkostenmanagements ist es, die Nebenkosten möglichst gering zu halten beziehungsweise ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis zu erreichen und ein hohes Maß an Transparenz und Fairness zu gewährleisten.

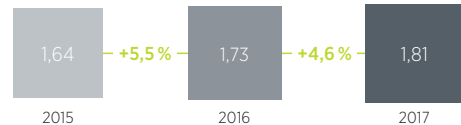
Durch eine effiziente Bestandsbewirtschaftung und als integrierter Konzern, der wohnungsnah Leistungen aus einer Hand erbringt, ist VIVAWEST stets bestrebt, die Betriebskosten gering zu halten. Im Geschäftsjahr betragen die monatlichen Betriebskosten durchschnittlich 1,81 Euro pro Quadratmeter. Die Erhöhung um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist auf erhöhte Gebäudeversicherungen und Entwässerungsgebühren zurückzuführen. Über die Höhe des Heizenergieverbrauchs entscheidet vor allem das Nutzungsverhalten der Mieter. Dennoch versucht VIVAWEST mit vielfältigen Maßnahmen, die Kosten für den Verbrauch der Heizenergie zu senken (siehe

auch Energieverbrauch außerhalb der Organisation (B4)). Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten lagen 2017 bei 0,80 Euro pro Quadratmeter und damit 5,9 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Nebenkostenentwicklung

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten

in Euro pro Quadratmeter



Durchschnittliche monatliche Heizkosten

in Euro pro Quadratmeter



KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT (D2)

G4-EN1

Grundlage für gesundheitlich unbedenklichen Wohnraum ist die Verwendung geeigneter Baustoffe, deren Einsatz auch über den Bedarf an Primärenergie entscheidet, der für die Gebäudeerstellung notwendig wird. Gleichzeitig sind sie wichtige Parameter für den Energieverbrauch und das Wohnklima und bestimmen den im Fall eines Abrisses später erforderlichen Aufwand für die Baustofftrennung. Mit der sukzessiven Erweiterung und Pflege eines Baustoffkatalogs trägt VIVAWEST diesem Thema seit Jahren Rechnung. Die Erkenntnisse und Innovationen rund um Baustoffe, ihren Primärenergieverbrauch und ihre Gesundheitsaspekte werden in dem Baustoffkatalog gesammelt und fortgeschrieben und stehen allen Planern und Bauleitern im Konzern online zur Verfügung.

KUNDENZUFRIEDENHEIT UND -BINDUNG (D3)

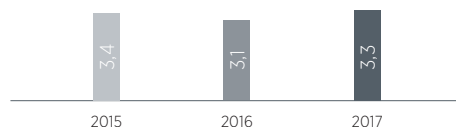
VIVAWEST ist in hohem Maße kundenorientiert ausgerichtet und bietet ihren Kunden einen guten Service an. Ein wichtiger Indikator zur Messung der Kundenzufriedenheit ist die Beschwerdequote, welche bisher jedoch nur im Segment Immobilien zentral ausgewertet wird. Die Beschwerdequote ist mit 3,3 Prozent grundsätzlich auf einem sehr niedrigen Niveau.

Um dem eigenen Anspruch der durchgängigen Kundenorientierung auch zukünftig gerecht werden zu können, führt VIVAWEST regelmäßig verschiedene Zufriedenheitsbefragungen durch, deren Ergebnisse bei Bedarf in konkrete Maßnahmen überführt werden.

Kundenzufriedenheit und -bindung

G4-PR5 (Mieter-)Beschwerdequote im Segment Immobilien

in Prozent



Durchschnittliche Mietvertragsdauer

in Jahren



SCHUTZ DER PRIVATSPHÄRE DES KUNDEN (D4)

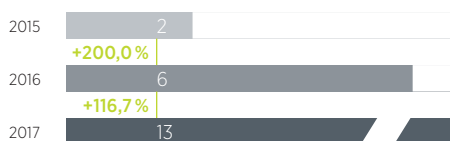
Im Rahmen der voranschreitenden Digitalisierung und aufgrund der Vielzahl der Berichterstattungen in den Medien werden die Menschen zunehmend sensibler im Umgang mit personenbezogenen Daten. Folglich ist die Anzahl der Anfragen zum Thema Datenschutz von 2015 auf 2017 durchgängig angestiegen. Dennoch sind im Berichtszeitraum, in den die Einführung des Kundenportals fällt, keine begründeten Beschwerden in Bezug auf die Verletzung der Privatsphäre und den Verlust von Daten gemeldet worden. Das Ausbleiben von Datenschutzvorfällen, die nach den internen Richtlinien sofort an die Konzerndatenschutzbeauftragte gemeldet werden müssten, zeigt, dass alle Mechanismen zum Schutz der Privatsphäre der Kunden Wirkung zeigen.

Schutz der Privatsphäre des Kunden

G4-PR8

Datenschutzanfragen

Anzahl



GEMEINWESEN

DNK 18

Im Themenfeld Gemeinwesen werden die Kriterien Mieterstruktur, Entwicklung von Quartieren und das gesellschaftliche Engagement als wesentlich bewertet.

MIETERSTRUKTUR (D5)

VIVAWEST bietet bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für breite Schichten der Bevölkerung. Dies spiegelt sich auch in der Vielzahl von Nationalitäten wider, denen VIVAWEST ein Zuhause bietet. Darüber hinaus ergänzt VIVAWEST das Wohnungsangebot sukzessive um höherwertige Neubauten, die nicht nur energieeffizient, sondern auch weitestgehend barrierefrei errichtet werden.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Segmentierung der Zielgruppen angepasst, um die Differenzierung in der Ausrichtung auf die jeweils jungen und reifen Zielgruppen sowie die erforderliche Abbildung von Starter-Haushalten mit geringem und mittlerem Einkommen vornehmen zu können.

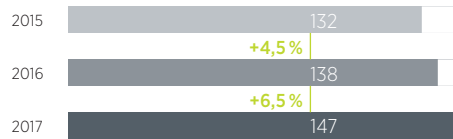
Insgesamt ist der Anteil an Seniorenhaushalten mit über 30 Prozent weiterhin relativ hoch. Vor diesem Hintergrund und dem Trend der Seniorisierung scheint eine zunehmende Ausrichtung auf die besonderen Bedürfnisse der Zielgruppe Senioren zwingend erforderlich (siehe Nachhaltigkeitsprogramm, Seite 84–85).

Unternehmensspezifikum

Mieterstruktur

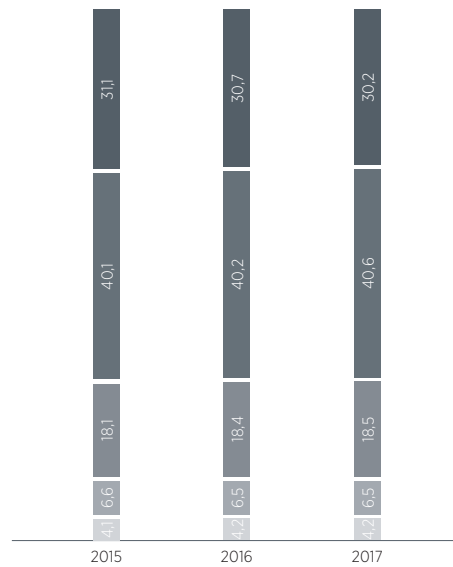
Nationalitäten

Anzahl



Haushalte

in Prozent



- Starter-Singles (18 bis 29 Jahre)
- Starter-Paare und -Familien (18 bis 29 Jahre)
- Singles (30 bis 64 Jahre)
- Paare und Familien (30 bis 64 Jahre)
- Senioren (ab 65 Jahre)

Unternehmensspezifikum

ENTWICKLUNG VON QUARTIEREN (D6)

Bei VIVAWEST werden die Wohnquartiere im Zuge des aktiven Portfoliomanagements ganzheitlich betrachtet und bewirtschaftet, um so qualitätvollen Lebensraum für unterschiedliche Zielgruppen sowie einen Mehrwert für die Region zu schaffen. Neben durchgängig hohen baulichen und ökologischen Standards ist dabei eine Reihe ganz individueller Anforderungen zu berücksichtigen, abhängig davon, in welchem Umfeld und für welche Zielgruppe(n) ein Quartier zukunftsfähig weiterentwickelt werden soll. VIVAWEST übernimmt Verantwortung für die Entwicklung von Quartieren, die weit über bauliche Standards hinausgeht: Nachbarschaftliches Miteinander, soziale

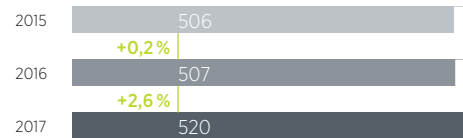
Ausgewogenheit, ehrenamtliches Engagement sowie ausreichende Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen sind Themen, mit denen sich VIVAWEST intensiv auseinandersetzt. Dabei achtet VIVAWEST auf die Anforderungen und Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen, bindet lokale Akteure und Partner ein und setzt auf bewährte Netzwerke im Quartier.

Ein Schwerpunkt des sozialen Engagements von VIVAWEST ist die Schaffung und Förderung funktionierender Nachbarschaften. Dazu tragen die derzeit 60 Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffpunkte bei, die von sozialen Trägern betrieben und von VIVAWEST über ihre Stiftung mit finanziellen Mitteln unterstützt werden. Gefördert werden sowohl Vereine aus der Mieterschaft als auch kleine örtlich verwurzelte Träger, die mit viel Engagement und Kreativität aktiv sind und das nachbarschaftliche Miteinander stärken.

Entwicklung von Quartieren

Quartiere

Anzahl



Nachbarschaftstreffpunkte

Anzahl



GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT (D7)

Als Partner der Region engagiert sich der Konzern über das Kerngeschäft hinaus in unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen. Der Fokus liegt dabei auf sozialen, kulturellen und sportlichen Engagements. Mehr als 0,9 Millionen Euro fließen in die Unterstützung von Nachbarschaftstreffpunkten mit sozialen Angeboten, die Förderung des Ehrenamtes, Spenden in Quartieren, Kinderferienfreizeiten und die Soforthilfe für Flüchtlinge. Weitere rund 0,8 Millionen Euro fließen über Sponsoring in

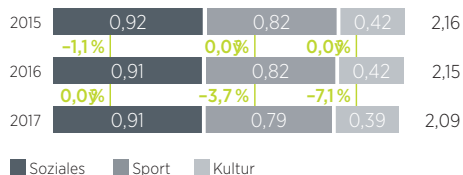
DNK 5-7
Branchenspezifische
Ergänzung

die Sportförderung. Hier sind vor allem der VIVAWEST-Marathon und die VIVAWEST-Ruhrpott Tour (Radrennen) zu nennen, die als Breitensportveranstaltungen die Region verbinden. Um das kulturelle Erbe der Region zu erhalten, werden von VIVAWEST rund 0,4 Millionen Euro eingesetzt. Dazu gehören der Betrieb des Nordsterturms mit Museum und Besucherterrasse sowie die Beteiligung an kulturellen Veranstaltungen, wie zum Beispiel der „Extraschicht“. Der leichte Rückgang der kulturellen Aufwendungen liegt in den geringeren Betreiberkosten des Nordsterturms begründet.

Gesellschaftliches Engagement

Aufwendungen

in Millionen Euro



Compliance und Politik

VIVAWEST lebt vom Vertrauen der Kunden, Geschäftspartner, Anteilseigner, Mitarbeiter und der Öffentlichkeit. Deswegen ist Compliance bei VIVAWEST integraler Bestandteil der Unternehmenskultur. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten und die Einhaltung der Menschenrechte haben für VIVAWEST höchste Priorität. Politisch ist VIVAWEST nicht aktiv.

DNK 20 GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN

G4-S03 Die Integrität von VIVAWEST ist ein wichtiges Fundament für korrektes Wirtschaften und glaubwürdiges Handeln. Daher wird die ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit über ein Compliance-Managementsystem, ein Risikomanagementsystem, ein Internes Kontrollsystem (IKS) sowie eine Interne Revision sichergestellt. Das heißt, Organisationseinheiten und Prozesse im Unternehmen werden durch die Interne Revision regelmäßig auf Ordnungsmäßigkeit geprüft. Durch das Interne Kontrollsystem werden Vorkehrungen zur Sicherstellung von regelkonformem Verhalten geschaffen.

Eine Prüfung erfolgt aber nur im Verdachtsfall. Eine systematische Prüfung aller Organisationseinheiten erfolgt nicht.

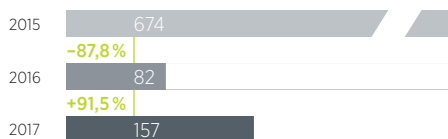
KORRUPTIONSBEKÄMPFUNG (E1)

Der „Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance“ fasst die wichtigsten Grundsätze und Normen für ein rechtmäßiges Verhalten zusammen. Zur Vertiefung dieses Regelwerkes führt der verantwortliche Fachbereich Compliance Präsenzs Schulungen durch und sensibilisiert die Beschäftigten zusätzlich über Videoclips hinsichtlich unterschiedlicher Compliance-Themen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 157 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschult.

Korruptionsbekämpfung

Geschulte Mitarbeiter/-innen

Anzahl



KORRUPTIONSFÄLLE UND BUSSGELDER (E2)

In den letzten drei Jahren lagen keine bestätigten Korruptionsfälle vor und daher wurden auch keine spezifischen Maßnahmen zur Korruptionsverhinderung ergriffen. Der Erfolg der präventiven Maßnahmen zeigt sich in der geringen Anzahl an Compliance-Verdachtsfällen, die zu entsprechenden Compliance-Prüfungen führten, von denen aber keine zu monetären Strafen geführt hat.

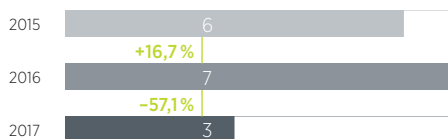
G4-S05

G4-S08

Korruptionsfälle

Compliance-Verdachtsfälle

Anzahl



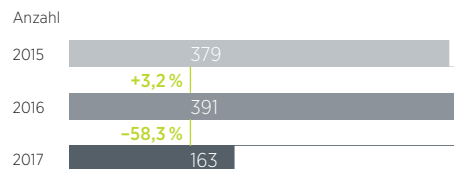
DNK 17 MENSCHENRECHTE

Zur Sicherstellung der Einhaltung von Menschenrechten orientiert sich VIVAWEST an international anerkannten Mindeststandards des UN Global Compact, den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) sowie dem „Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance“ von VIVAWEST, welcher auf der VIVAWEST-Website frei einsehbar ist.

G4-HR1 MENSCHENRECHTE IN DER LIEFERKETTE (E3)

In den vorgelagerten Wertschöpfungsstufen arbeitet VIVAWEST vor allem mit regionalen Partnern zusammen. In den AGB, die von allen Vertragspartnern anerkannt werden müssen, ist geregelt, dass die oben genannten Standards sowie der von VIVAWEST aufgesetzte „Verhaltenskodex für Lieferanten“ eingehalten werden müssen. Hier sind unter anderem Regelungen zu den Aspekten illegale Beschäftigung, Schwarzarbeit, Sicherheit und Gefahrstoffe getroffen.

G4-HR10 Im Rahmen des Lieferantenmanagements werden die strategischen Lieferanten regelmäßig geprüft. Der deutliche Rückgang geprüfter Lieferanten im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Definition der strategischen Lieferanten im Sinne des integrierten Konzerns VIVAWEST zurückzuführen, da diese Anpassung letztlich zu einer deutlichen Reduktion der als strategisch zu bezeichnenden Lieferanten im Segment Immobiliendienstleistungen geführt hat.

Menschenrechte in der Lieferkette**Geprüfte Lieferanten****MENSCHENRECHTSVERSTÖSSE (E4)**

Im Berichtsjahr 2017 konnten, wie auch in den vergangenen Jahren, keine Menschenrechtsverstöße festgestellt werden. Im Falle des Bekanntwerdens von Menschenrechtsverstößen durch einen Lieferanten würde die Geschäftsbeziehung mit sofortiger Wirkung durch VIVAWEST beendet werden.

G4-HR11**POLITISCHE EINFLUSSNAHME**

VIVAWEST ist politisch nicht aktiv. Gleichwohl wird die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST von einer Vielzahl gesetzlicher Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel Mietrechtsnovellierungsgesetz, Energieeinspargesetz, Baugesetz und Bundesdatenschutzgesetz sowie die Gesetzgebung im Wirtschafts-, Handels- und Unternehmensrecht, beeinflusst. Darüber hinaus hat in Politik und Gesellschaft die Aufmerksamkeit für das Thema Wohnen in den letzten Jahren immer stärker zugenommen.

DNK 19**MITGLIEDSCHAFTEN IN VEREINEN UND VERBÄNDEN (E5)**

VIVAWEST und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter engagieren sich für die unternehmerischen Anliegen im Rahmen ihrer Mitgliedschaften in den interessenvertretenden Verbänden und Vereinen. Diese befinden sich ausschließlich in Deutschland und sind weder Regierungsorganisationen noch Parteien.

SPENDEN (E6)

VIVAWEST nimmt keinen politischen Einfluss. Folglich wurden im Berichtsjahr, wie auch in den Vorjahren, keine Spenden an politische Parteien geleistet.


















G4-S06

Fazit für 2017

VIVAWEST kann auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 blicken. Das nachhaltige Geschäftsmodell und damit das Verständnis, Nachhaltigkeit ganzheitlich und als integralen Bestandteil der Strategie zu verstehen, zahlt sich aus. Durch die konsequente Umsetzung des Nachhaltigkeitsprogramms konnte VIVAWEST letztlich in allen drei Dimensionen positive Entwicklungen verzeichnen. Darüber hinaus konnte durch die kontinuierliche Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements und der damit einhergehenden Berichterstattung ein hohes Maß an Transparenz geschaffen werden. Diese Transparenz wiederum kann nun herangezogen werden, um die Managementsysteme und -ansätze zur aktiven Steuerung im Bedarfsfall weiterzuentwickeln.

DNK 3 Nachhaltigkeitsprogramm VIVAWEST (Stand 31.12.2017)

ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN	
ÖKONOMIE					
Steigerung der Werthaltigkeit des Konzerns	Wertorientierte Ausrichtung aller Geschäftsfelder gemäß der Strategie VIVAWEST 2025	laufend			
	Konsequente Umsetzung des Entwicklungspfades qualitatives Wachstum	laufend			
	Erhöhung des Integrationsgrades im Konzern VIVAWEST	laufend			
Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung	Steigerung der Erlöse unter anderem durch eine marktübliche Entwicklung der Preise, insbesondere der Mieten	laufend			
	Erhöhung der operativen Exzellenz, vor allem durch die fortlaufende Optimierung aller Prozesse und Schnittstellen	laufend			
ÖKOLOGIE (UMWELTPROGRAMM)					
Erhöhung der Energieeffizienz und Senkung der CO ₂ -Emissionen in den Bestandsgebäuden um jährlich 2 Prozent	Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 84,1 Mio. Euro (2017); 99,4 Mio. Euro (2018)	laufend			
	Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 131,3 Mio. Euro (2017); 221,7 Mio. Euro (2018)	laufend			
	Erneuerung von Heizanlagen im Bestand gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 4,5 Mio. Euro (2017); 4,5 Mio. Euro (2018)	laufend			
	Zukunftsorientierter Erfahrungsaufbau durch Erprobung innovativer Technologien im Rahmen von Pilotprojekten				
	Prüfung des Einsatzes von LED-Leuchtmitteln in allgemein zugänglichen Bereichen im Bestand unter Einbeziehung wirtschaftlicher Aspekte	2017			
	Erstellung einer detaillierten Verbrauchsanalyse für acht Projekte mit Kraft-Wärme-Kopplung	2017			
	Erstellung einer Verbrauchsanalyse des Pilotprojektes „Plusenergiehaus im Bestand“ und Monitoring der Ergebnisse	2017			
	Durchführung des „Feldtest 400“ zur zentralen Betriebsführung von Heizanlagen und zur gebäudebezogenen Erfassung der Energieverbräuche	2018			
	Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung	Einsatz von Bauteilen zur Reduzierung von Luftschadstoffen			
		Einsatz von Climalife-Ziegeln bei Dachneueindeckungen	laufend		
Prüfung des wirtschaftlich sinnvollen Einsatzes weiterer Bauteile zur NO _x -Reduzierung u. Bewertung der Pilotpflasterfläche aus 2016 im Hinblick auf weitere Einsatzbereiche		2017			
Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Standardfestlegung von Bauteilen und Baustoffen		laufend			
Prüfung von Technologien und Produkten zur Reduzierung der Schimmelbelastung im Bestand					
Realisierung von drei Pilotprojekten zur kontrollierten Wohnraumbelüftung im Bestand		2017			
Auswertung der Erkenntnisse aus den Pilotprojekten zur kontrollierten Wohnraumbelüftung		2018		NEU	
Realisierung eines Pilotprojektes mit einer feuchteregulierenden Oberflächenbeschichtung		2017			
Auswertung der Erkenntnisse aus dem Pilotprojekt mit einer feuchteregulierenden Oberflächenbeschichtung		2018		NEU	
Umsetzung des Folgeprojektes E-Mobility Ruhrmetropolen II		2017			
Prüfung des Bedarfs von VIVAWEST-Mietern an E-Ladesäulen	2018		NEU		
Drosselung von Einsatzfahrzeugen des RHZ auf maximal 120 km/h	2018		NEU		
Realisierung von Artenschutzprojekten bei Bestandsmodernisierungen, insbesondere das Nistkastenprogramm	laufend				
Prüfung des Einsatzes von akkubetriebenen Gerätschaften im Grünflächenmanagement	2018		NEU		


ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN
Reduktion des Ressourcenverbrauchs und Senkung der CO ₂ -Emissionen an den VIVAWEST-Standorten	Aufbau eines strukturierten Monitoringsystems für die Nebenkosten der Verwaltungsstandorte des Konzerns	2018		Modulweise Einführung des Systems, Verzögerungen aufgrund der Inventarisierung des Neubaus (Nordstern)
	Sukzessive energetische Optimierung der Verwaltungsstandorte			
	Energetische Modernisierung der Standorte Bergmannsglückstraße (BMG) 30 und 35	2018		Umsetzung der Maßnahmen für 2017 ist planmäßig erfolgt, weiterführende Maßnahmen für 2018 sind geplant
	Energetische Modernisierung des Standortes Moers	2018		Verschoben aufgrund der Reorganisation des Bestandsmanagements und damit zu klärender Standortfragen
	Erhöhung der Wertstofftrennung an den Standorten BMG 30 und 35 zur Reduzierung des Restabfallaufkommens um 10 Prozent	2018		Umsetzung der Maßnahmen für 2017 ist planmäßig erfolgt, weiterführende Maßnahmen für 2018 sind geplant
	Erhöhung des Einsatzes von Recyclingpapier am Standort BMG 35 durch Umstellung der Abrechnungsunterlagen bei SKIBATRON und durch Umstellung der Papiertuchspender	2017		
	Einrichtung von drei E-Ladesäulen am Standort BMG 35 und Prüfung der Nutzbarkeit von E-Fahrzeugen als Einsatzfahrzeuge für die Dienstleistungsgesellschaften	2018		NEU
SOZIALES				
Fortführung des gesellschaftlichen Engagements mit einem Gesamtvolumen von rund 2 Millionen Euro	Förderung von Nachbarschaften in Quartieren in einem Umfang von rund 700.000 Euro	laufend		
	Stärkung des Ehrenamts in den Quartieren durch qualitative Unterstützung der Menschen sowie durch die Steigerung der Anzahl der Ehrenamtlichen	laufend		
	Initiierung und Unterstützung von Projekten zur Integration und zur Flüchtlingshilfe	laufend		
	Weiterführung des Sportsponsorings unter dem Motto „VIVAWEST bewegt die Region“	laufend		
	Fortsetzung des kulturellen Engagements unter anderem durch den Betrieb des Nordsternturms	laufend		
Sicherstellung einer hohen Arbeitgeber-Attraktivität für derzeitige und neue Mitarbeiter	Weiterführung der Aktivitäten rund um das Zertifikat „audit berufundfamilie“	laufend		
	Beibehaltung des hohen Ausbildungsniveaus und Ausbildung über den Eigenbedarf hinaus	laufend		
	Weiterentwicklung des Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements	laufend		
	Fortführung der Personal- und Führungskräfteentwicklung, unter anderem durch KOLLEG-Maßnahmen und Fortbildungsmaßnahmen	laufend		
Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung	Durchführung von Kundenzufriedenheitsanalysen	laufend		
	Entwicklung eines wirtschaftlichen Konzeptes für einen differenzierten Kundenservice	2017		
	Weiterentwicklung des neu eingeführten internetbasierten Kundenportals	2017		
	Zielgruppenorientierte Ausrichtung in der Leistungserbringung unter besonderer Berücksichtigung der Zielgruppe Senioren	2018		Erweiterung um die Identifikation potenzieller Kooperationspartner
	Optimierung der Kundenkontaktmöglichkeiten im Rahmen des Servicekonzeptes 2020	2020		NEU


 Umsetzungsfortschritt und Ergebnis entsprechen der Planung

 Umsetzungsplanung und/oder Ergebnis sind gefährdet

 Umsetzungsplanung und/oder Ergebnis können nicht gehalten werden

 Maßnahme ist abgeschlossen

 Maßnahme ist in Bearbeitung

 Maßnahme ist in Vorbereitung

Aufsichtsrat der Vivawest GmbH

DR. HELMUT LINSSEN

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

PETER HAUSMANN

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ehemaliges Mitglied des geschäftsführenden Hauptvorstandes der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

ALEXANDER BERCHT (SEIT 15. MAI 2017)

Leiter des Vorstandsbüros Berlin der Industriegewerkschaft

Bergbau, Chemie, Energie

BÄRBEL BERGERHOFF-WODOPIA

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

DR. LUDGER DIESTELMEIER

Zentralbereichsleiter der Evonik Industries AG

FRANK FAULHABER

Mitglied der Geschäftsführung der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG BE mbH

NATALIE FRASE

Vorsitzende des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

MICHAEL GROLL

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

KURT HAY (BIS 30. APRIL 2017)

Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

PATRICK HESSE (SEIT 19. JANUAR 2017)

Mitglied des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

CHRISTIANE KUNZE

Abteilungsleiterin Finanzen der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

RALF LEIDAG

Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

MARKUS PLISKA (SEIT 19. JANUAR 2017)

Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

JÖRG SCHNEIDINGER

Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Vivawest-Konzern

Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

PROF. DR. PETER SCHÖRNER

Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre an der EBZ Business School GmbH

PETER SCHRIMPF

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

THOMAS WESSEL

Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

IMPRESSUM

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Claudia Goldenbeld, Ralf Giesen

Chefredaktion Thomas Wels (V.i.S.d.P.)

Redaktion Hans-Willy Bein (Textchef), Dr. Marie Mense

Autoren Barbara Csáki, Natalie Frase, Dr. Rainer Fuchs,
Uwe Goemann, Michael Groll, Lisa Halbeisen, Jana
Janduda, Inge Kemper, Robert Kurth, Maik Lindner,
Bernd-Michael Link, Michael Marx, Dr. Marie Mense,
Brigitte Momm, Thomas Papakonstantinou, Uwe Schäfer,
Sabrina Schardien, Volker Schlutt, Dr. Stephan Schmidt,
Jörg Schneidinger, Dietrich Schulz, Thomas Wels,
Ludger Wiesemann, Gaby Will, Frank Winkelkötter,
Jeanette Wojtena, Sabine Wolter

Konzept, Gestaltung und Realisation

BISSINGER[+] GmbH, An der Alster 1, 20099 Hamburg

Anschrift der Redaktion Nordsternplatz 1,
45899 Gelsenkirchen, Telefon 0209 380-0,
E-Mail: info@vivawest.de

Litho EINSATZ Creative Production GmbH & Co. KG,
Hamburg

Druck WOESTE DRUCK + Verlag GmbH & Co KG,
Essen-Kettwig

Copyright © by Vivawest GmbH

Titelillustration gutentag-hamburg

Bildnachweise Dirk Bannert, Martin Daniels,
gutentag-hamburg, Axel Heise, Matthias Ibeler,
Claudia Kempf, Nico Kleemann, Friedhelm Krischer,
Carsten Paul, Michael Wolff

