

## Umwelterklärung 2013 / 2014

# VIVAWEST\* im Überblick zum 31.12.2013

	Daten	Veränderung zum Vorjahr
<b>Anzahl bewirtschafteter Wohnungen</b>	121.684	-4,8 %
<b>Anzahl Mitarbeiter**</b>	1.008	+0,6 %
<b>Anzahl der in 2013 energetisch modernisierten Wohnungen</b>	1.652	+2,6 %
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen im VIVAWEST Wohnungsbestand</b> (Bezugsgröße: Heizenergie)		
absolut in Tonnen /Jahr:	422.811	-3,0 %
relativ in kg/m <sup>2</sup> Wohnfläche:	53,63	-2,1 %
<b>Versiegelungsgrad der bebauten Flächen in %:</b>	17,1 %	+0,9 %
<b>Abkoppelungs-/Entsiegelungsmaßnahmen</b> absolut in m <sup>2</sup> :	348.093	+1,9 %
<b>Energieverbrauch an den Verwaltungsstandorten</b> (Bezugsgröße: Endenergie Heizung und Strom)		
absolut in MWh:	5.171,9	+7,0 %
relativ in kWh/m <sup>2</sup> :	170,1	+5,6 %
<b>Restabfallmenge an den Verwaltungsstandorten</b> absolut in m <sup>3</sup> /Jahr:	529	-7,0 %
relativ in Liter je Mitarbeiter:	524,5	-9,0 %
<b>Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten</b> absolut in m <sup>3</sup> /Jahr:	7.529	+10,3 %
relativ in m <sup>3</sup> je Mitarbeiter:	7,47	+9,7 %

\* Die Angaben beziehen sich auf die Vivawest Wohnen GmbH und die zertifizierten Tochtergesellschaften Marienfeld Multimedia GmbH, Skibatron Gesellschaft für Mess- und Abrechnungssysteme mbH und Skiba Ingenieurgesellschaft mbH.

\*\* Anzahl Mitarbeiter inkl. Auszubildende

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Konzernporträt</b>	<b>4</b>
1.1 Beteiligungsstruktur	5
1.2 Zertifizierte Verwaltungsstandorte	6
1.3 Beschreibung der zertifizierten Standorte	7
<b>2. Die Umweltpolitik von VIVAWEST</b>	<b>14</b>
<b>3. Aufbau und Gliederung des Umweltmanagementsystems</b>	<b>15</b>
<b>4. Aktivitäten und Ergebnisse</b>	<b>17</b>
4.1 Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand	17
4.2 Bauaktivitäten	20
4.3 Kundeninformation und Beratung	22
4.4 Ressourcenverbrauch im Verwaltungsbereich	23
<b>5. Das Umweltprogramm</b>	<b>29</b>
5.1 Ergebnisse Umweltprogramm 2014	28
5.2 Das Umweltprogramm 2015	31
<b>6. Gültigkeitserklärung</b>	<b>34</b>

# 1. Konzernporträt

Die Vivawest GmbH, ursprünglich unter dem Namen Evonik Immobilien GmbH ein Tochterunternehmen des Essener Industriekonzerns Evonik Industries AG, und deren 50-prozentige Beteiligung, die THS GmbH, haben Anfang 2012 die operative Bewirtschaftung ihrer Wohnimmobilienbestände (60.000 Wohnungen Evonik Immobilien und 70.000 Wohnungen THS) in dem Gemeinschaftsunternehmen Vivawest Wohnen GmbH zusammengeführt. Die gesellschaftsrechtliche Zusammenführung der beiden Unternehmen erfolgte im Sommer 2013. Das Unternehmen vereint die Traditionen, Werte und Kompetenzen beider Herkunftsgesellschaften, die in der Metropolregion Ruhr verwurzelt sind. Kerngeschäft der Gesellschaft ist die Vermietung von Wohnraum an private Haushalte.

Die Vivawest Wohnen GmbH ist heute mit über 120.000 Wohnungen in 76 Kommunen an Rhein und Ruhr der größte Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (Stand 12/2013). Sitz der Gesellschaft ist Essen. Die Hauptverwaltung befindet sich in Gelsenkirchen auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern.

Die Angebotspalette von VIVAWEST wird um Handwerkerleistungen, ein umfassendes Grünflächenmanagement, Multimediaversorgung sowie Mess- und Abrechnungsdienste ergänzt. Ebenfalls zum Jahresbeginn 2012 haben die Vorgängergesellschaften von VIVAWEST ihre Immobiliendienstleistungsgesellschaften unter die gemeinsame Führung der Vivawest Dienstleistungen GmbH gestellt, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Vivawest Wohnen GmbH.

Die VIVAWEST Gesellschafter sind seit Juli 2013 RAG-Stiftung (30,0 Prozent), IG BCE (26,8 Prozent), Evonik Pensionstreuhand (25,0 Prozent), Evonik Industries AG (10,9 Prozent) und RAG AG (7,3 Prozent).

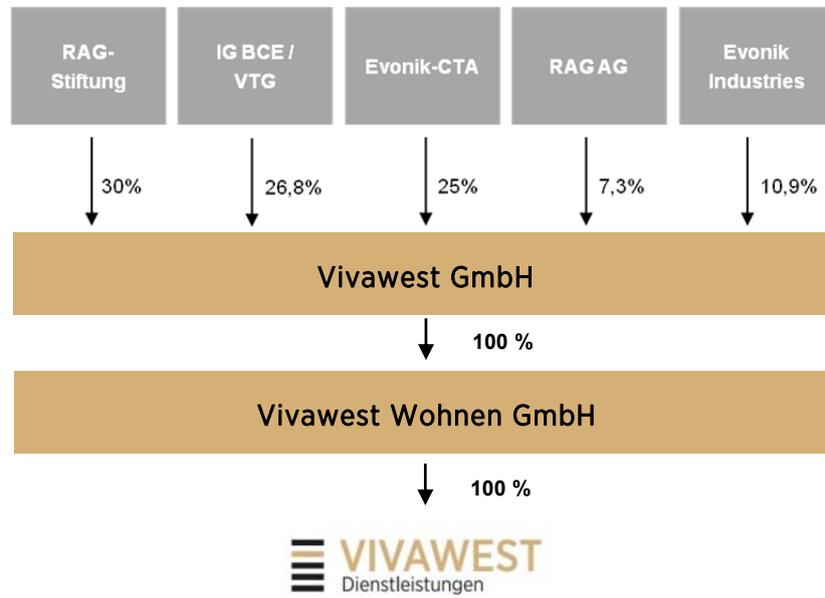
VIVAWEST gibt etwa 300.000 Menschen in 76 Städten in Nordrhein-Westfalen ein Zuhause und verbindet nachhaltige Wertsteigerung und kaufmännische Ansprüche mit den Zielsetzungen einer sozial verpflichteten Wohnungswirtschaft. Im Bewusstsein der Verantwortung gegenüber Kunden, Mitarbeitern und der Region verfolgen VIVAWEST und ihre Gesellschafter ein langfristiges Geschäftsmodell.

„Wohnen, wo das Herz schlägt“ – dieser Claim unterstreicht den Anspruch von VIVAWEST an besonders große Kundennähe, besonders guten Service und lebenswerten Wohnraum. Mit 14 Kundencentern, vier Außenstellen und annähernd 50 Servicebüros ist VIVAWEST stark in der Fläche präsent. Die Dienstleistungstochtergesellschaften HVG Grünflächenmanagement, RHZ Handwerkszentrum, Marienfeld Multimedia und Skibatron kümmern sich um Serviceleistungen rund ums Wohnen, von der Freiflächenpflege über Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, TV, Radio, Internet und Telefonie bis hin zur Messung und Ablesung verbrauchsabhängiger Nebenkosten.

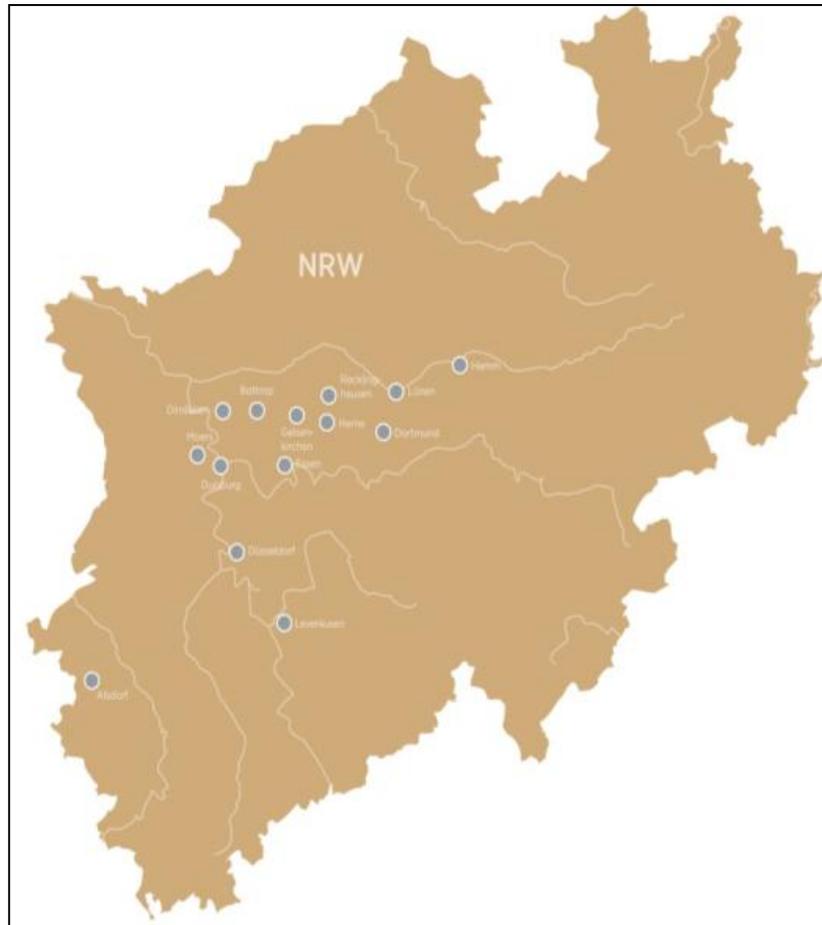
Bestandserhalt und nachhaltige Quartiersentwicklung definiert VIVAWEST als ihre Kernaufgaben. Verlässlich, authentisch, tatkräftig und kreativ – so sieht sich das Unternehmen als Partner der Kunden sowie der Städte und Kommunen. Der Name VIVAWEST steht außerdem für richtungsweisende Modernisierungskonzepte, attraktive Neubaumaßnahmen und marktgerechte Mietpreisentwicklung. So werden qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen, die den individuellen Bedürfnissen der Kunden entsprechen und die gleichzeitig wertvolle Beiträge zur Stadtentwicklung leisten.

Das Umweltmanagementsystem erstreckt sich auf die Vivawest Wohnen GmbH mit Hauptverwaltung in Gelsenkirchen und ihre 14 Kundencentern in Alsdorf, Bottrop, Dinslaken, Dortmund, Duisburg, Düsseldorf, Essen, Gelsenkirchen, Hamm, Herne, Leverkusen, Lünen, Moers und Recklinghausen sowie die Tochtergesellschaften Skibatron und Marienfeld Multimedia mit Standort in Gelsenkirchen und die Skiba Ingenieurgesellschaft mit Sitz in Herne.

# 1.1 Beteiligungsstruktur



## 1.2 Zertifizierte Verwaltungsstandorte



Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

Kundencenter Aachen, Eschweiler Str. 109, 52477 Alsdorf  
Kundencenter Bottrop, Dickebank 1, 46238 Bottrop  
Kundencenter Dinslaken, Duisburger Str. 168, 46535 Dinslaken  
Kundencenter Dortmund, Kronprinzenstr. 53, 44143 Dortmund  
Kundencenter Duisburg, Hufstr. 27, 47166 Duisburg  
Kundencenter Düsseldorf, Wäschlacker Weg 4, 40231 Düsseldorf  
Kundencenter Essen, Johanniskirchstr. 76, 45329 Essen  
Kundencenter Gelsenkirchen, Knappschaftsstr. 3, 45886 Gelsenkirchen  
Kundencenter Hamm, Otto-Krafft Platz 21, 59065 Hamm  
Kundencenter Herne, Wanner Str. 12, 44649 Herne  
Kundencenter Leverkusen, Hauptstr. 119, 51373 Leverkusen  
Kundencenter Lünen, Friedenstr. 17, 44532 Lünen  
Kundencenter Moers, Taubenstr. 47, 47443 Moers  
Kundencenter Recklinghausen, Lessingstr. 65, 45657 Recklinghausen

Marienfeld Multimedia GmbH, Bergmannsglückstr. 35, 45896 Gelsenkirchen

Skibatron Gesellschaft für Mess- und Abrechnungssysteme mbH, Bergmannsglückstr. 35, 45896 Gelsenkirchen

Skiba Ingenieurgesellschaft mbH, Edmund-Weber Str. 206, 44651 Herne

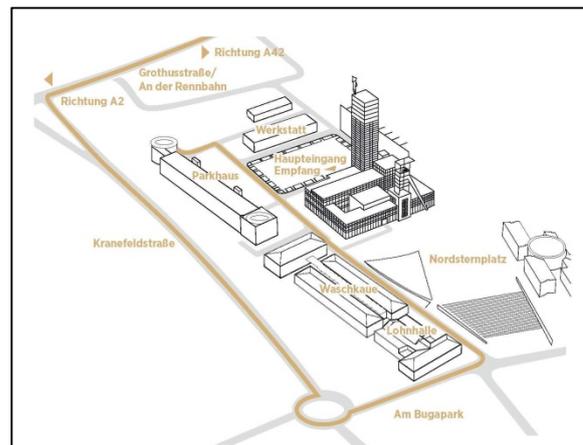
# 1.3 Beschreibung der zertifizierten Standorte

## Standort Nordstern

- Hausanschrift: Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen
- Lage: umgenutzte Fläche der Zeche Nordstern; Gewerbefläche mit angrenzender Wohnbebauung und Parkfläche
- Sonstiges: Eigentum sowie angemietete Gebäude auf Altlasten sanierter Fläche



Die zentrale Verwaltung der Vivawest Wohnen GmbH mit rund 650 Mitarbeitern ist im Gebäudeensemble der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen-Horst inmitten des Landschafts- und Gewerbeparks Nordstern angesiedelt. Die Liegenschaft des Hauptgebäudes umfasst 8.000 m<sup>2</sup>, wovon 6.200 m<sup>2</sup> überbaut sind. Die Bürofläche beläuft sich auf 16.900 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wurde 1998 als Altlasten sanierte Fläche von der Nordsternpark Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwertung mbH erworben. Heute sind dort ausschließlich Büroarbeitsplätze untergebracht, eine Produktion findet nicht statt. In das Gebäude integriert ist ein Mitarbeiterrestaurant mit Küche. Weitere Arbeitsplätze der Vivawest Wohnen am Standort befinden sich in den angemieteten Räumlichkeiten der Lohnhalle, der Waschkau und im angekauften ehemaligen Werkstattgebäude. Als Materiallager nutzt VIVAWEST das angrenzende und angemietete ehemalige Schreinereigebäude. In den Verwaltungsgebäuden am Standort Nordstern findet kein Kundenverkehr statt. Die Betreuung der VIVAWEST Mieter erfolgt quartiersnah über 14 Kundencenter.



### **Kundencenter Aachen**

Anschrift: Eschweiler Str. 109, 52477 Alsdorf  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Aachen betreut mit 29 Mitarbeitern die VIVAWEST Wohnungsbestände im Aache-ner Kohlerevier. Der Bestand umfasst insgesamt 7.500 Wohnungen in Aachen, Aldenhoven, Alsdorf, Baesweiler, Erkelenz, Eschweiler, Herzogenrath, Hückelhoven, Mönchengladbach, Übach-Palenberg, Wasserberg, Wegberg und Würselen.



### **Kundencenter Bottrop**

Anschrift: Dickebank 1, 46238 Bottrop  
Lage: Wohngebiet, Erdgeschoss einer Wohnanlage  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt; Gebäude wird in 2014 erweitert

Das Kundencenter Bottrop ist standortnah im Erdgeschoss eines Wohngebäudes inmitten einer VIVAWEST-Siedlung gelegen. 20 Mitarbeiter betreuen von hier aus rund 7.500 Wohneinheiten in Bottrop, Dorsten und Gladbeck.



### **Kundencenter Dinslaken**

Anschrift: Duisburger Str. 168, 46535 Dinslaken  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Dinslaken betreut mit 21 Mitarbeitern rund 8.000 Wohneinheiten in Dinslaken, Hamminkeln, Hünxe, Oberhausen und Voerde.



### **Kundencenter Dortmund**

Anschrift: Kronprinzenstr. 53, 44143  
Dortmund  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Dortmund betreut mit 29 Mitarbeitern einen Bestand von rund 9.300 Wohnungen in Dortmund, Hagen, Holzwickede, Iserlohn und Schwerte.



### **Kundencenter Duisburg**

Anschrift: Hufstr. 27, 47166 Duisburg  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Duisburg ist nach Moers das zweitgrößte Kundencenter von VIVAWEST. Vom Standort Hufstraße aus betreuen 35 Mitarbeiter rund 11.000 Wohneinheiten im Großraum Duisburg.



### **Kundencenter Düsseldorf**

Anschrift: Wäslacker Weg 4, 40231  
Düsseldorf  
Lage: Wohngebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Düsseldorf betreut mit 16 Mitarbeitern rund 5.000 Wohneinheiten in Düsseldorf, Erkrath, Krefeld, Meerbusch, Mettmann, Neuss, Ratingen, Wuppertal und Langenfeld.



### **Kundencenter Essen**

Anschrift: Johanniskirchstr. 76, 45329 Essen  
Lage: Wohngebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Essen ist verkehrsgünstig im Essener Norden im Stadtteil Altenessen gelegen. Im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes inmitten eines VIVAWEST Mehrgenerationenquartiers sind hier rund 30 Mitarbeiter für mehr als 11.000 Wohneinheiten in Essen und Mülheim an der Ruhr zuständig.



### **Kundencenter Gelsenkirchen**

Anschrift: Knappschaftsstr. 3, 45886  
Gelsenkirchen  
Lage: Wohngebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Gelsenkirchen betreut mit 25 Mitarbeitern einen Bestand von rund 8.500 Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Herten.



### **Kundencenter Hamm**

Anschrift: Otto-Krafft-Platz 21, 59065 Hamm  
Lage: umgebaute Villa inmitten eines  
Wohngebiets  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Die 16 Mitarbeiter des Kundencenters Hamm stehen den Mietern von rund 8.200 Wohnungen in Hamm, Ahlen, Beckum, Kamen, Münster, Unna und Bönen als Ansprechpartner zur Verfügung.



### **Kundencenter Herne**

Anschrift: Wanner Straße 12, 44649 Herne  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Herne verwaltet mit 24 Mitarbeitern rund 7.500 Wohneinheiten in Herne, Castrop-Rauxel, Bochum und Witten.



### **Kundencenter Leverkusen**

Anschrift: Hauptstraße 119, 51373 Leverkusen  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: gemietet von der Bayer-AG; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Leverkusen ist verkehrsgünstig in der Innenstadt von Leverkusen gelegen. Rund 30 Mitarbeiter betreuen hier unsere Mieter von etwa 8.000 Wohneinheiten in Leverkusen, Dormagen, Köln, Hürth und Bonn.



### **Kundencenter Lünen**

Anschrift: Friedensstraße 17, 44532 Lünen  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Lünen betreut mit 33 Mitarbeitern mehr als 10.000 Wohnungen in Lünen, Bergkamen, Olfen, Selm, Werne und Waltrop.



### **Kundencenter Moers**

Anschrift: Taubenstraße 47, 47443 Moers  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Moers ist das größte Kundencenter von VIVAWEST. 23 Mitarbeiter betreuen über 12.000 Wohneinheiten in den Städten Issum, Kamp-Lintfort, Kempen, Moers, Neukirchen-Vluyn, Rheurdt, Wachtendonk und Weeze.



### **Kundencenter Recklinghausen**

Anschrift: Lessingstrasse 65, 45657 Recklinghausen  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Das Kundencenter Recklinghausen betreut mit 30 Mitarbeitern mehr als 10.000 Wohneinheiten in Recklinghausen, Oer-Erkenschwick, Marl, Datteln und Haltern.



### **Skiba Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH**

Anschrift: Edmund-Weberstr. 206b, 44651 Herne  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Eigentum, keine Altlasten bekannt

Die Skiba Ingenieurgesellschaft ist eine Tochter von VIVAWEST mit Sitz in Herne. Sie erbringt mit 42 Mitarbeitern interne und externe Planungsleistungen der Technischen Gebäudeausrüstung.



**Marienfeld Multimedia GmbH und Skibatron  
Gesellschaft für Mess- und Abrechnungssysteme  
mbH**

Anschrift: Bergmannsglückstr. 35, 45896  
Gelsenkirchen  
Lage: Mischgebiet  
Sonstiges: Mietobjekt; keine Altlasten  
bekannt

Die VIVAWEST Tochtergesellschaften Marienfeld Multimedia und Skibatron haben in 2011 ihren Geschäftssitz vom Campus Nordstern nach Gelsenkirchen-Hassel verlegt. Sie erbringen mit 91 Mitarbeitern sowohl intern wie externe wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen wie beispielsweise Telekommunikation- und Breitbandkabelausstattung sowie Ablese- und Abrechnungsserviceleistungen.



## 2. Die Umweltpolitik von VIVAWEST

Die Umweltpolitik wurde seit dem Vorjahr nicht verändert, sie lautet wie folgt:

### **Nachhaltig wirtschaften**

VIVAWEST hat den Umweltschutz in ihrem strategischen Handeln fest verankert. Wir sind uns unserer Verantwortung für die Nachhaltigkeit unternehmerischer Aktivitäten bewusst. Im Rahmen unserer wirtschaftlichen Tätigkeit verpflichten wir uns, die geltenden Umweltvorschriften einzuhalten, die natürlichen Ressourcen zu schonen und Umweltbelastungen zu vermeiden. Wir hinterfragen unsere Umweltleistung regelmäßig und versuchen, diese kontinuierlich zu steigern. Dies unterstützt unser Ziel, langfristig wirtschaftlichen Erfolg zu haben und die Qualität der VIVAWEST Wohnungsbestände stetig zu verbessern.

### **Umweltschutz als Führungsaufgabe**

Umweltschutz verstehen wir als Führungsaufgabe. Daher tragen alle unsere Führungskräfte eine Verantwortung bei der Umsetzung der Unternehmensziele zum Umweltschutz und gehen mit gutem Beispiel voran.

### **Die Mitarbeiter einbinden**

Umweltschutz im Unternehmen muss durch jeden einzelnen Mitarbeiter gelebt werden. Daher ist die regelmäßige Information und Einbindung der Mitarbeiter sowie die Förderung ihrer Eigenverantwortung im Hinblick auf umweltbewusstes Denken und Handeln wesentlicher Bestandteil eines umfassenden Umweltschutzkonzeptes bei VIVAWEST.

### **Die Partner in die Pflicht nehmen**

Ganzheitlicher Umweltschutz beschränkt sich nicht allein auf die Aktivitäten des eigenen Konzerns, sondern beinhaltet auch die Einbindung unserer Vertragspartner, auf die wir im Sinne unserer Grundsätze und Vorgaben einwirken.

### **Offene, transparente Kommunikation gegenüber den Kunden**

Wir informieren unsere Kunden über Maßnahmen zum Umweltschutz und fördern ihr umweltorientiertes Handeln durch eine offene und regelmäßige Kommunikation.

### **Umweltcontrolling**

Um die Effektivität unserer Maßnahmen zur Senkung des Ressourcenverbrauchs erfassen zu können, haben wir verschiedene Messsysteme sowohl für unsere Verwaltungsgebäude als auch für unsere Wohnungsbestände entwickelt. Wir verbessern diese Systeme kontinuierlich mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch sowie die Kosten zu senken.

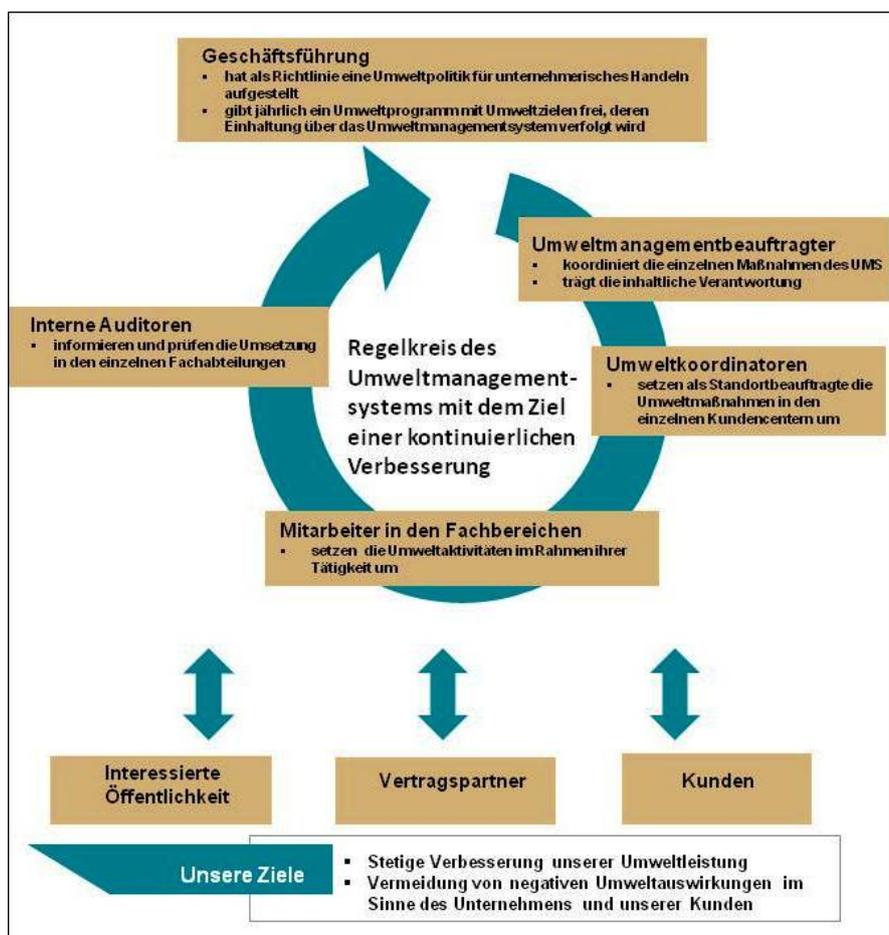
### **Rechenschaft ablegen**

Die systematische Bilanzierung unserer Maßnahmen zum Umweltschutz führen wir in regelmäßigen Abständen durch und kommunizieren die Ergebnisse an die Mitarbeiter und die interessierte Öffentlichkeit.

### 3. Aufbau und Gliederung des Umweltmanagementsystems

Die Vivawest Wohnen GmbH hat im Fachbereich Technisches Management eine interne Umweltberatung etabliert und einen Umweltmanagementbeauftragten benannt. Die Umweltberatung initiiert und begleitet fachlich die Umweltschutzaktivitäten in allen Unternehmensbereichen. Neben der zentralen Umweltberatung ist an jedem Standort von VIVAWEST ein Umweltkoordinator aktiv, der die Umweltschutzaktivitäten vor Ort betreut. Weiterhin sind in zentralen Fachbereichen einzelne Mitarbeiter als Multiplikatoren für Umweltschutzaktivitäten tätig. Die Berücksichtigung von Umweltbelangen durch die Fachbereiche im Rahmen der Unternehmensprozesse ist in Verfahrensleitungen geregelt.

Das Zusammenspiel der Akteure des Umweltmanagementsystems ist in der folgenden Grafik dargestellt.



## **Akteure des Umweltmanagementsystems**

Die **Geschäftsführung** gibt die Leitlinien der Umweltaktivitäten innerhalb von VIVAWEST vor. Sie verabschiedet die Umweltpolitik, das Umweltprogramm und die Umwelterklärung. Sie prüft jährlich die Funktionsweise des Umweltmanagementsystems anhand des Berichts des Umweltmanagementbeauftragten im Rahmen des Management-Reviews. Innerhalb der Geschäftsführung ist für den Umweltschutz der technische Geschäftsführer als Verantwortlicher der obersten Führungsebene benannt.

Der **Umweltmanagementbeauftragte** koordiniert die einzelnen Maßnahmen und Prozesse des Umweltmanagementsystems. Als Verantwortlicher für die Pflege des Umweltmanagementsystems berichtet er im Rahmen des Management-Reviews an die Geschäftsführung.

Die **Umweltkoordinatoren** sind als Standortbeauftragte für Umweltschutzmaßnahmen vor Ort benannt. Sie tagen ein- bis zweimal jährlich mit dem Umweltmanagementbeauftragten. Sie stimmen Umweltaktivitäten vor Ort ab und berichten dem Umweltmanagementbeauftragten über die entsprechenden Maßnahmen. Die Umweltkoordinatoren bereiten zusammen mit dem Umweltmanagementbeauftragten das Umweltprogramm vor.

Die **internen Auditoren** werden aus Mitarbeitern verschiedener Fachbereiche gebildet. Sie sind in der Durchführung von Audits geschult und prüfen im Rahmen interner Interviews die Funktionsweise des Umweltmanagementsystems und seiner Instrumente. Ergebnisse der internen Audits werden in einem Auditbericht zusammengefasst, der Bestandteil des jährlichen Management-Reviews ist.

Aufgrund von Überschneidungen der Themenbereiche von Arbeits- und Gesundheitsschutz und Umweltschutz werden im Umweltmanagementsystem auch Arbeitsschutzaspekte berücksichtigt. Folgende weitere Akteure aus verschiedenen Fachbereichen sind mit diesen Themen betraut:

Die **Sicherheitsbeauftragten** sind als Standortbeauftragte in jedem Verwaltungsgebäude für Arbeitssicherheit nach der Unfallverhütungsvorschrift tätig. Die Fachkraft für Arbeitssicherheit berät die Geschäftsführung bei Maßnahmen des innerbetrieblichen Arbeitsschutzes und führt das zentrale Gefahrstoffkataster von VIVAWEST.

**Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren** steuern und überwachen die Sicherheits- und Gesundheitsschutzvorkehrungen von beauftragten Firmen auf den VIVAWEST Baustellen.

Über die verschiedenen Akteure und Instrumente wird das Umweltmanagementsystem kontinuierlich hinterfragt und verbessert.

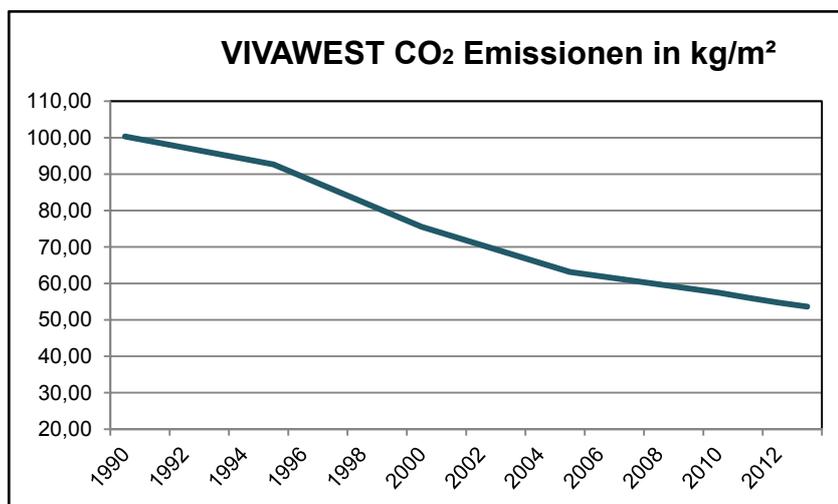
## 4. Aktivitäten und Ergebnisse

Das Umweltmanagementsystem von VIVAWEST gliedert sich in vier Bereiche, die gleichzeitig die Gliederung für die Berichterstattung vorgeben.

### 4.1 Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand

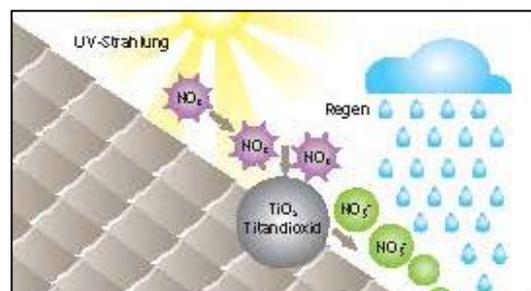
#### Klimaschutz

Beide Vorgängergesellschaften der Vivawest Wohnen haben seit Mitte der 80er Jahre zunehmend umfangreiche energetische Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungsbeständen durchgeführt und so die Heizenergieverbräuche sowie die hierdurch bedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert. Seit der Datenerfassung in 1990 konnten die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen bereits sukzessive um 46,5 % bzw. um 357.000 Tonnen reduziert werden. In 2013 wurden weitere 1.652 Mieteinheiten energetisch modernisiert sowie kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen an unseren Heizanlagen durchgeführt. Hierdurch konnten die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen um weitere 13.089 Tonnen bzw. um 3,0 % auf nunmehr 422.811 Tonnen gesenkt werden, das sind 53,63 kg pro Quadratmeter. Unser langfristiges Ziel, eine Reduzierung um weitere 16 % bis 2020 bezogen auf das Berichtsjahr 2012 halten wir aufrecht.



#### Reduzierung von Luftschadstoffen

Die Luft an Rhein und Ruhr ist im Vergleich zu den Zeiten der Schwerindustrie schon lange sauber, dennoch stellt der insbesondere durch Autoabgase und Feinstaub induzierte Sommersmog nach wie vor ein großes Problem in Ballungsgebieten dar. VIVAWEST setzt daher bei Modernisierungsmaßnahmen vorrangig neu entwickelte Dachziegel ein, die Luftschadstoffe neutralisieren können. Durch Beimischung von Titandioxyd in der



Endbeschichtung der verwendeten Betondachsteine werden mittels Fotokatalyse Stickoxyde auf ungefährliche Nitrate reduziert. In 2013 wurden so 46.800 m<sup>2</sup> Dachfläche im VIVAWEST Bestand mit den neuen Dachziegeln der Firma Nelskamp eingedeckt. Laut Berechnungen des Fraunhofer Institutes werden hierdurch die Stickoxydemissionen von 46 Diesel-PKW mit durchschnittlicher Jahresfahrleistung von 17.000 km neutralisiert. Insgesamt hat VIVAWEST über 100.000 m<sup>2</sup> Dachfläche mit Climalife-Ziegeln eingedeckt. Hierdurch werden die Stickstoffemissionen von 100 Diesel-PKW klimafreundlich neutralisiert. In 2014 wurde das Projekt fortgeführt. Da es sich noch in der Umsetzung befindet, ist eine detaillierte Datenerfassung noch nicht möglich. Auch für 2015 planen wir, dieses erfolgreiche Projekt fortzuführen und im Rahmen unseres Modernisierungsprogramms weiterhin vorrangig so genannte Climalife-Ziegel einzusetzen.

## Einsatz regenerativer Energien

### Solaranlagen zur Brauch- / Heizwassererwärmung

Ort	Straße	Art	Baujahr	Anzahl WE	CO <sub>2</sub> -Einsparung in t/a
Bochum	Industriestr.5	EFH	1996	1	0,2
Gelsenkirchen	Laarstr.15	EFH	1997	28	1,6
Lünen	An d. Kohlenbahn 13	EFH	2003	18	11,2
Marl	Drosselplatz ff	EFH	2004/05	34	21,1
Lünen	An d. Kohlenbahn 15	EFH	2006	8	4,3
Oer-Erkenschwick	Freiheitstraße 40+42	EFH	2004	2	0,7
Recklinghausen	Am Bärenbach 10a	MFH	1995	24	3,5
Oer-Erkenschwick	Pniewystraße 27-35	MFH	2003	5	0,6
Voerde	Im Osterfeld	MFH	1991	24	4,0
Kamp-Lintfort	Milanweg 12a	MFH	1996	6	0,8
Dortmund	Schleifenstr.	MFH	1997	1	0,4
Gelsenkirchen	Erdbrüggenstr.	MFH	2000	6	1,2
Recklinghausen	August/Westfalenstr.	MFH	2003	24	5,6
Castrop-Rauxel	Eckenerstr.	MFH	2004/05	16	3,9
Castrop-Rauxel	Sachsenstr.4	MFH	2005	10	5,1
Oer-Erkenschwick	Pniewystraße 4-34	MFH	2004	16	2,0
Oer-Erkenschwick	Pniewystraße 25	MFH	2006	10	1,2
Castrop-Rauxel	Eckener Straße	MFH	2005	16	4,3
Gelsenkirchen	Am Bowengarten 11,29,31	MFH	2010/11	36	9,0
Gelsenkirchen	Am Bowengarten 28-32	MFH	2012	56	11,2
<b>Summe</b>				<b>341</b>	<b>91,9</b>

### Stromproduktion über Photovoltaik

Ort	Straße	Art	Baujahr	Anzahl WE	CO <sub>2</sub> -Einsparung in t/a
Gelsenkirchen	Schaffrath	MFH	2008	422	482,1
Gelsenkirchen	Haverkamp ff	MFH	2009	292	313,5
Bochum	Alte Weserstr. ff	MFH	2010	57	41,7
<b>Summe</b>				<b>771</b>	<b>837,3</b>

An geeigneten Standorten setzt das Unternehmen bereits seit 1991 Solarthermie ein. Insgesamt wird auf Dächern von über 1.100 Wohneinheiten im VIVAWEST-Bestand heute Sonnenenergie genutzt. In Strom- bzw. Heizenergieertrag umgerechnet sind dies rund 1,6 Mio. kWh, die wiederum rund 930 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung entsprechen. Mit ihrem in 2008 in Gelsenkirchen-Schaffrath errichteten Photovoltaik-Projekt ist VIVAWEST Besitzerin einer der größten Solarsiedlungen in Deutschland. Das Solarkraftwerk besteht aus 29 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 825 kWp; das entspricht etwa 709.000 kWh im Jahr.

Auch andere Formen der Nutzung regenerativer Energien werden bei VIVAWEST eingesetzt. Insgesamt werden durch Nutzung regenerativer Energien bereits über 1.100 Wohnungen beheizt. Dies führt zu weiteren jährlichen Reduzierungen von über 2.300 Tonnen der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Für ein langfristig planendes, bestandhaltendes Unternehmen wie VIVAWEST lassen sich Investitionen in regenerative Energien zunehmend wirtschaftlich darstellen und kommen daher auch verstärkt zum Einsatz. Für 2015 ist die Realisierung von 8 Blockheizkraftwerken mit Kraft-Wärme-Koppelung geplant.

### Nutzung weiterer regenerativer Energien

Ort	Art der regenerativen Energienutzung	Art*	Baujahr	Anzahl WE	CO <sub>2</sub> -Einsparung in t/a
Hünxe	Erdwärmepumpe	EFH	2007	1	1,8
Marl	Erdwärmepumpe	MFH	2007	36	85,0
Köln	Erdwärmepumpe	MFH	2011/12	56	100,6
Köln	Erdwärmepumpe	MFH	2012/13	56	100,6
Essen	Luftwärmepumpe	MFH	2011	4	2,0
Lünen	Blockheizkraftwerk	EFH	1997-2004	14	32,0
Düsseldorf	Blockheizkraftwerk	MFH	2007	12	27,0
Ahlen	Blockheizkraftwerk	MFH	2010	456	1.050,0
Essen	Biomasse	MFH	2007	6	18,2
Castrop-Rauxel	Biomasse	MFH	2009	258	518,2
Essen	Biomasse	MFH	2009	205	435,2
<b>Summe</b>				<b>1.104</b>	<b>2.370,7</b>

\*EFH=Einfamilienhaus, MFH=Mehrfamilienhaus

## 4.2 Bauaktivitäten

### Flächenverbrauch und Maßnahmen zur Entsiegelung

Art der Flächen	VIVAWEST in m <sup>2</sup> (31.12.2013)
bebaute Grundstücke (IAS)	23.835.779,43 m <sup>2</sup>
hiervon überbaute Grundfläche*	3.966.250,45 m <sup>2</sup>
Garagenfläche	468.558,00 m <sup>2</sup>
<b>überbaute Fläche gesamt</b>	<b>4.434.808,45 m<sup>2</sup></b>
<b>GRZ Konzern</b> (nur bebaute Grundstücke)	<b>0,166</b>
Dachbegrünung	50.071,00 m <sup>2</sup>
Regenwasserversickerung/Nutzung	298.022,00 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelungsgrad (gesamt)</b>	<b>17,1%</b>
unbebaute Grundstücke (Baureserve)	9.750.011,93 m <sup>2</sup>

\* beinhaltet alle genehmigten Bauten; Wege- und Stellplatzflächen sind nicht enthalten

Eine wesentliche Kennzahl für ein Wohnungsbauunternehmen ist die Flächenversiegelung und der Versiegelungsgrad der bebauten Grundstücke. VIVAWEST bewirtschaftet rund 23,8 Mio. m<sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche. Weitere 9,7 Mio. m<sup>2</sup> Fläche dienen als Baureserve. Die überbaute Fläche wurde aus den genehmigten Bauflächen ermittelt. Der Versiegelungsgrad auf diesen Flächen ohne Berücksichtigung der Baureserven beträgt 17,1 %. Er ist seit dem Vorjahr um 0,9 % geringfügig angestiegen, was auf Veränderungen im Bestandsportfolio zurückzuführen ist. Insbesondere die Zukäufe von verdichteten innerstädtischen Beständen in Koppelung mit dem Verkauf von ländlicheren Beständen führte zu dieser Tendenz. Generell hat VIVAWEST einen vergleichsweise geringen Überbauungsgrad, was auf der historischen Entwicklung des Unternehmens und der vorrangig flächigen Planung der Bergarbeitersiedlungen in der Tradition englischer Gartenstädte beruht. Dennoch bemüht sich VIVAWEST, den Versiegelungsgrad weiter zu reduzieren. Daher wurden seit 1992 bereits über 348.000 m<sup>2</sup> Dachfläche vom Kanalnetz abgekoppelt bzw. begrünt. Insbesondere der Regenwasserversickerung und -nutzung kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Die natürliche Entwässerung von Siedlungsbereichen hat in den jüngsten Jahrzehnten an Bedeutung gewonnen. Aus der insgesamt eher zunehmenden Bodenversiegelung resultieren häufigere Überschwemmungen. Insbesondere bei Starkregenereignissen wird das Niederschlagswasser ungedrosselt in die Kanalisation und Vorflut abgeleitet. Diese Erfahrung hat mittlerweile zu einem Umdenken beigetragen. Die Nutzung bzw. Versickerung von unverschmutztem Regenwasser führt zu einer Reduzierung von Hochwasserspitzen und zur Verbesserung des Mikroklimas in innerstädtischen Quartieren; darüber hinaus werden für die Mieter die Nebenkosten und für die Allgemeinheit die Kosten für die Abwasserbehandlung in den Klärwerken reduziert. VIVAWEST engagiert sich bereits seit 1992 in punkto Regenwasserversickerung und Regenwassernutzung und hat seitdem die Dach- und Wegeflächen von 6.936 Wohneinheiten mit einer Fläche von 298.000 m<sup>2</sup> von der öffentlichen Kanalisation abgekoppelt. Im Berichtsjahr 2013 wurden weitere 1.090 m<sup>2</sup> Dachfläche abgekoppelt. Im Rahmen des Stadteilsanierungsprojekts „Neue Stadtgärten“ in Recklinghausen ist ebenfalls eine umfangreiche Regenwasserversickerung von über 5.000 m<sup>2</sup> Fläche für 2014 geplant. Die Realisierung einer Niederschlagsabkoppelung wird seit 2012 standardmäßig bei jeder Modernisierung geprüft.

Art	Anzahl	abgekoppelte	Gesamtkosten	Fördermittel	Einsparung NK
	WE	Fläche in m <sup>2</sup>	in Euro	in Euro	gesamt in Euro/a
Versickerung im Bestand	3.333	109.778	2.521.833	1.605.902	113.809
Versickerung im Neubau	1.700	110.158	1.614.892	79.026	116.176
Regenwassernutzung	1.378	78.403	1.601.545	445.189	76.694
Dachbegrünung	537	50.071	1.061.430	212.060	47.163
<b>gesamt</b>	<b>6.948</b>	<b>348.410</b>	<b>6.799.700</b>	<b>2.342.177</b>	<b>353.842</b>
<b>Projekte 2013</b>	<b>38</b>	<b>1.090</b>	<b>27.900</b>	<b>0</b>	<b>959</b>

## Naturschutz

Im Rahmen von energetischen Gebäudemodernisierungen werden Fassaden und Dächer hermetisch abgedichtet. Hierdurch gehen viele Lebensräume für Vögel und Fledermäuse verloren. Früher häufige Gebäudebrüter wie z.B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Spatz oder Hausrotschwanz werden in städtischen Gebieten zunehmend seltener und sind in ihrem Bestand bedroht. Um diesem Umstand bei Modernisierungen Rechnung zu tragen, hat VIVAWEST in 2012 ein Nistkastenprogramm ins Leben gerufen. Das Bauprogramm wird nach potentiellen Vorkommen der o.g. Arten geprüft und es werden entsprechende Nistmöglichkeiten in die Fassaden integriert. So schaffen wir auch nach Modernisierungen weiterhin Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten für bedrohte Tierarten und greifen Auflagen der Naturschutzbehörden vor. In 2013 wurde das Programm fortgeführt und es wurden für Naturschutzmaßnahmen in Verbindung mit Modernisierungen 18.600 Euro aufgewendet, nur ca. 30 % erfolgten aufgrund behördlicher Auflagen. Insgesamt konnten 297 Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse im Rahmen der Modernisierungen berücksichtigt werden. Das Nistkastenprogramm wird auch in 2014 fortgeführt, eine Weiterführung ist auch in 2015 geplant.

## Gesundes Bauen und Wohnen

Die verwendeten Baustoffe entscheiden über den Bedarf an Primärenergie, der für die Gebäudeerstellung notwendig wird. Gleichzeitig sind sie wichtige Parameter für den Energieverbrauch und das Wohnklima während der Nutzung. Zudem geben sie den später notwendigen Aufwand der Baustofftrennung bei Abriss vor. Mit der sukzessiven Erweiterung und Pflege eines Bauteilkatalogs trägt VIVAWEST diesen Erkenntnissen seit Jahren Rechnung.

Gesundheitliche Aspekte haben mittlerweile großen Einfluss auf die Baustoffauswahl. Das resultiert aus einer wachsenden Allergiefähigkeit der Bevölkerung einerseits, andererseits aber auch aus der verstärkten Wettbewerbssituation auf dem Wohnungsmarkt – zumindest in manchen Regionen.

Der von VIVAWEST erstellte Bauteilkatalog, der Erkenntnisse und Innovationen rund um Baustoffe, ihren Primärenergieverbrauch und ihre Gesundheitsaspekte sammelt und fortschreibt, steht allen Planern und Bauleitern im Konzern per Intranet-Plattform zur Verfügung. Kontinuierlich werden Rückmeldungen aus dem Bestand sowie Neuerungen eingepflegt.

Durch die mit einer energetischen Gebäudedämmung einhergehenden Abdichtung der Wohnungen sinkt die Luftwechselrate durch unkontrollierte Wohnungsbelüftung. Dies führt zu einer kontinuierlich ansteigenden Hygieneproblematik durch ansteigende Wohnraumfeuchte und hieraus resultierender Schimmelbildung. VIVAWEST nimmt sich dieser Thematik an und führt derzeit ein Pilotprojekt zum Einsatz von sog. „Klimagriffen“ durch, einem in den Fenstergriff integrierten Raumsensor, der im Bedarf zur Fensterlüftung auffordert. Das Projekt wird in 2015 ausgewertet. Weitere Pilotprojekte mit Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung sind für

2015 geplant (siehe Umweltprogramm 2015).

Auch bei der Beschaffung von Bürogeräten, Büromöbeln und Arbeitsmaterialien spielen Gesundheitsaspekte eine wichtige Rolle. So werden Computer, Drucker, Bildschirme, Faxgeräte und Leuchtmittel mit Blick auf geringen Energieverbrauch, geringe Emissionen und Strahlung ausgewählt. Ältere bzw. defekte Geräte werden nach und nach ausgetauscht und durch ein zertifiziertes Unternehmen fachgerecht demontiert und recycelt. Bei Büromöbeln sind die Auswahlkriterien Ergonomie, individuelle Anpassungsmöglichkeiten, Haltbarkeit und Rücknahme bzw. zertifiziertes Recycling. Für die in einem Verwaltungsbetrieb wenigen, jedoch dennoch vorhandenen Gefahrstoffe wurde ein zentrales Gefahrstoffkataster erstellt und die Lagerung und Anwendung über spezifische Betriebsanweisungen vorgegeben.

Um die Umweltaktivitäten bei unseren Vertragspartnern und Lieferanten zu verbessern und einen Umweltstandard verbindlich festzulegen, haben wir einen entsprechenden Umweltpassus in unseren Vertragsunterlagen, der hinsichtlich seiner Aktualität und der geltenden Umweltgesetzgebung regelmäßig überprüft wird. Gleichzeitig wurde ein System der Lieferantenbewertung etabliert, in dem das Umweltengagement besonders bewertet und ein entsprechendes Ranking der Lieferanten erstellt wird. Unsere Bauleiter prüfen die Einhaltung der Umweltrichtlinien im Rahmen der Baustellenbegehungen stichprobenartig ab.

## 4.3 Kundeninformation und -beratung

Seit dem 1. Januar 2009 ist für jede deutsche Wohnung ein Energieausweis zwingend vorgeschrieben. Er gibt Auskunft über den Heizenergiebedarf eines Gebäudes und damit über den zu erwartenden Energieverbrauch. Als Anlage zum Energieausweis werden Empfehlungen zu notwendigen Modernisierungsmaßnahmen ausgesprochen.

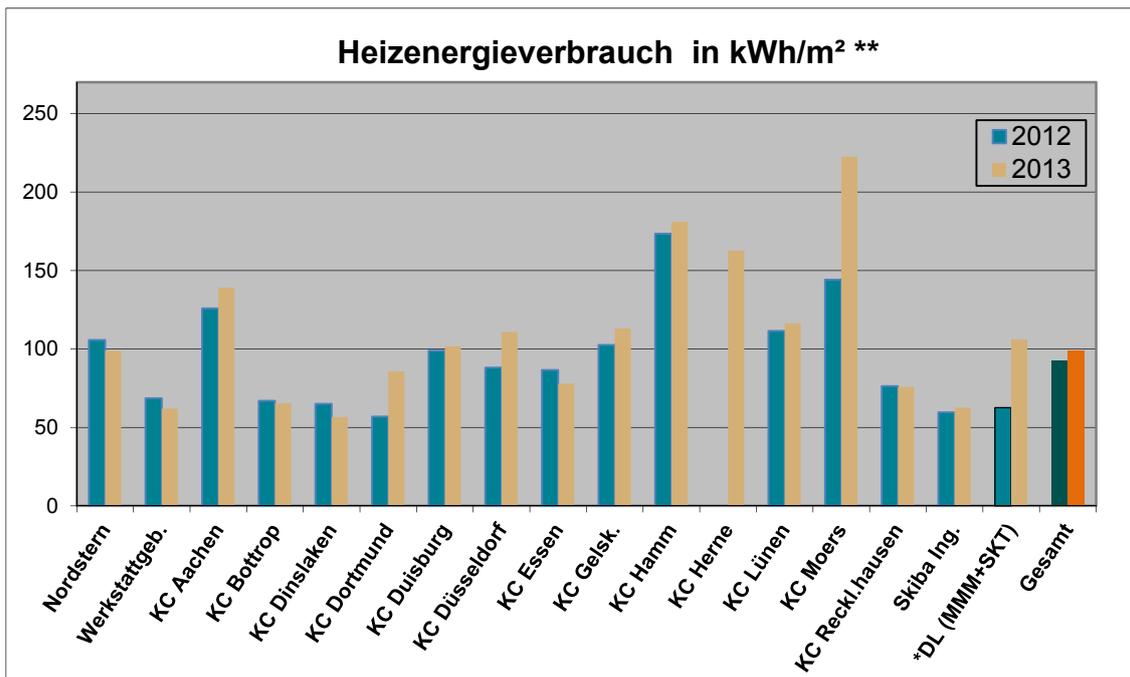
Der Energieausweis kann auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs (abhängig vom Bewohner und seinem Heizverhalten) oder des errechneten Bedarfs (abhängig von verwendeten Bauteilen, Alter etc.) erstellt werden. Der VIVAWEST Konzern hat bereits frühzeitig auf diese Neuerungen reagiert und hält für seine Immobilien entweder verbrauchs- oder bedarfsbezogene Energieausweise vor. Die verbrauchsbasierten Energieausweise wurden über die Tochtergesellschaft Skibatron für einen großen Teil des Bestandes erstellt und sind über ein Energiecontrolling-Modul innerhalb des SAP-Datenverwaltungssystems für die Mitarbeiter im Intranet verfügbar. Das Controlling-Modul wird aktiv in der Kundenberatung eingesetzt. Neben dem Aufspüren und der Beratung von Vielverbrauchern dient es auch zur Ermittlung von Haushalten mit auffallend geringem Heizenergieverbrauch. Oftmals ist dies ein Indiz für ungenügendes Heizen und eine hieraus entstehende Schimmelproblematik, die spätestens jeden Herbst zum Beginn der Heizperiode wieder Thema wird. Ein gesundes Raumklima kann, sofern keinerlei bauliche Mängel vorliegen, leicht mit richtigem Heizen und Lüften erreicht werden. Hierzu gibt VIVAWEST ihren Mietern entsprechende Informationsbroschüren an die Hand.

Die sukzessive Erweiterung des erfolgreichen und anwenderfreundlichen Energiecontrolling-Moduls auf den Gesamtbestand von VIVAWEST ist in der Umsetzung.

## 4.4 Ressourcenverbrauch im Verwaltungsbereich

Die Ressourcenverbräuche der Verwaltungsgebäude werden jährlich ermittelt und sind im Folgenden dargestellt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Verbrauchsdaten der einzelnen Standorte immer noch erheblich divergieren.

### Heizenergieverbrauch der Verwaltungsgebäude



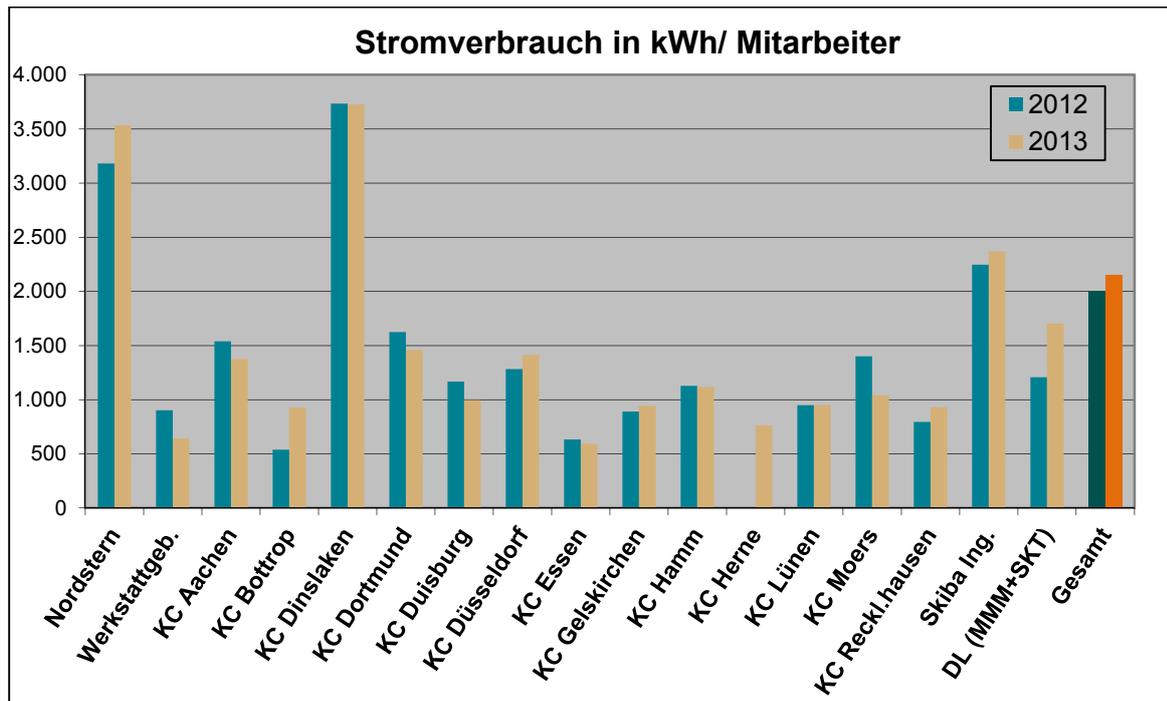
\* Dienstleistungsgesellschaften Skibatron und Marienfeld Multimedia

\*\* Endenergieverbrauch gradtagsbereinigt

Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch in den Verwaltungsgebäuden von VIVAWEST lag in 2013 gradtagsbereinigt bei 98,9 kWh/m<sup>2</sup> Bürofläche und damit 7 % über dem Verbrauchswert von 2012. Nach den deutlichen Verbrauchssenkungen im Vorjahr ist an einigen Standorten nun eine Gegenbewegung eingetreten. Durchschnittlich liegen wir aber immer noch rund 8 % unter den Verbrauchswerten von 2011. Der Anstieg zum Vorjahr ist einerseits auf die Inbetriebnahme des KC Herne Ende 2012 zurückzuführen, daher sind für diesen Standort auch keine Werte für 2012 verfügbar. An diesem Standort ist die Entwicklung des Heizenergieverbrauchs zu beobachten und die überdurchschnittlichen Werte zu analysieren. Andererseits ist ein deutlicher Anstieg an den Standorten Moers und der zertifizierten Dienstleistungsgesellschaften Marienfeld Multimedia und Skibatron festzustellen. Die Heizanlage am Standort Moers soll nun in 2015 näher betrachtet und ggf. modernisiert werden. Am Standort der Dienstleister wurde ein Mitarbeiterrestaurant in Betrieb genommen, das anteilig auf alle ansässigen Gesellschaften umgelegt wird. Die Heizanlage am Standort Aachen wurde wie geplant Anfang 2014 modernisiert, die geänderten Verbrauchswerte werden dann in die Betrachtung 2014 und vollumfänglich in 2015 einfließen. Damit sind die Voraussetzungen zur Erreichung unseres Ziels einer weiteren Reduzierung um 2 % gegenüber 2012 erst nach Umsetzung der Maßnahmen gegeben.

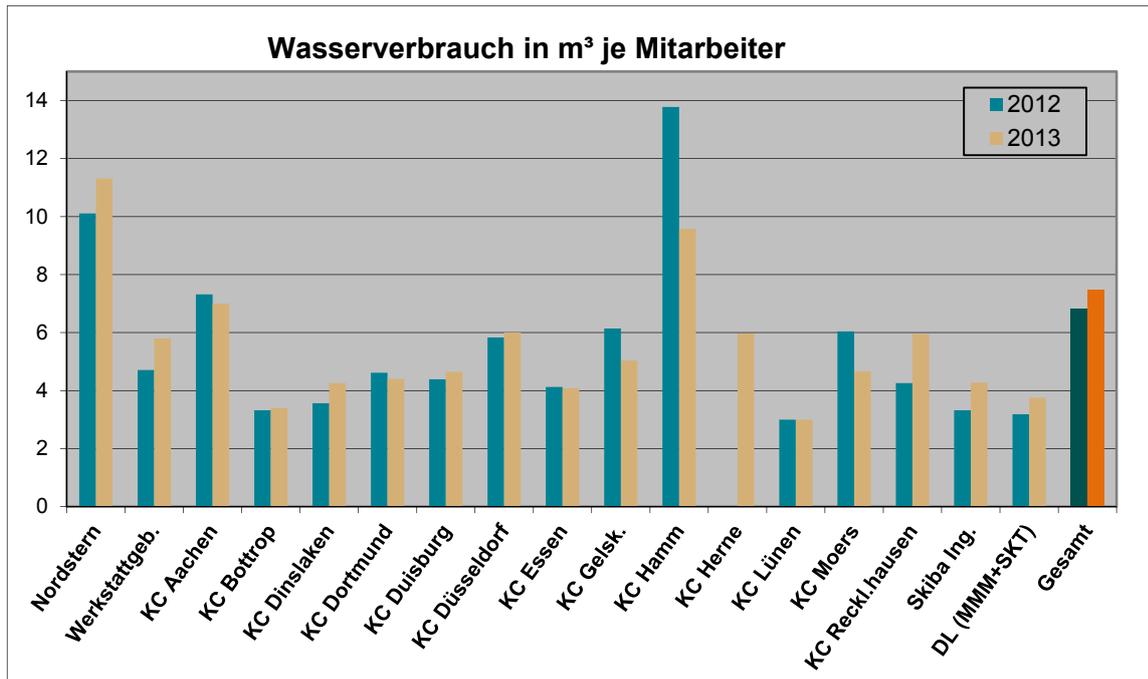
## Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der durchschnittliche Stromverbrauch in den Verwaltungsgebäuden ist im Vergleich zum Vorjahr um 7 % auf 2.148 kWh je Mitarbeiter angestiegen. Am Standort Nordstern ist eine im Vergleich zu den anderen Standorten aufwändige Gebäudetechnik im Einsatz. Hier ist durch die Inbetriebnahme einer zentralen Luftbefeuchtungsanlage ein weiterer Anstieg um 11 % zu verzeichnen. Am Standort Dinslaken muss aufgrund des unzureichenden sommerlichen Wärmeschutzes eine zentrale Klimaanlage betrieben werden. Zwischenzeitlich wurde das Dach gedämmt. Insofern bleibt abzuwarten, ob dies zu einer Verringerung des Stromverbrauchs beiträgt.



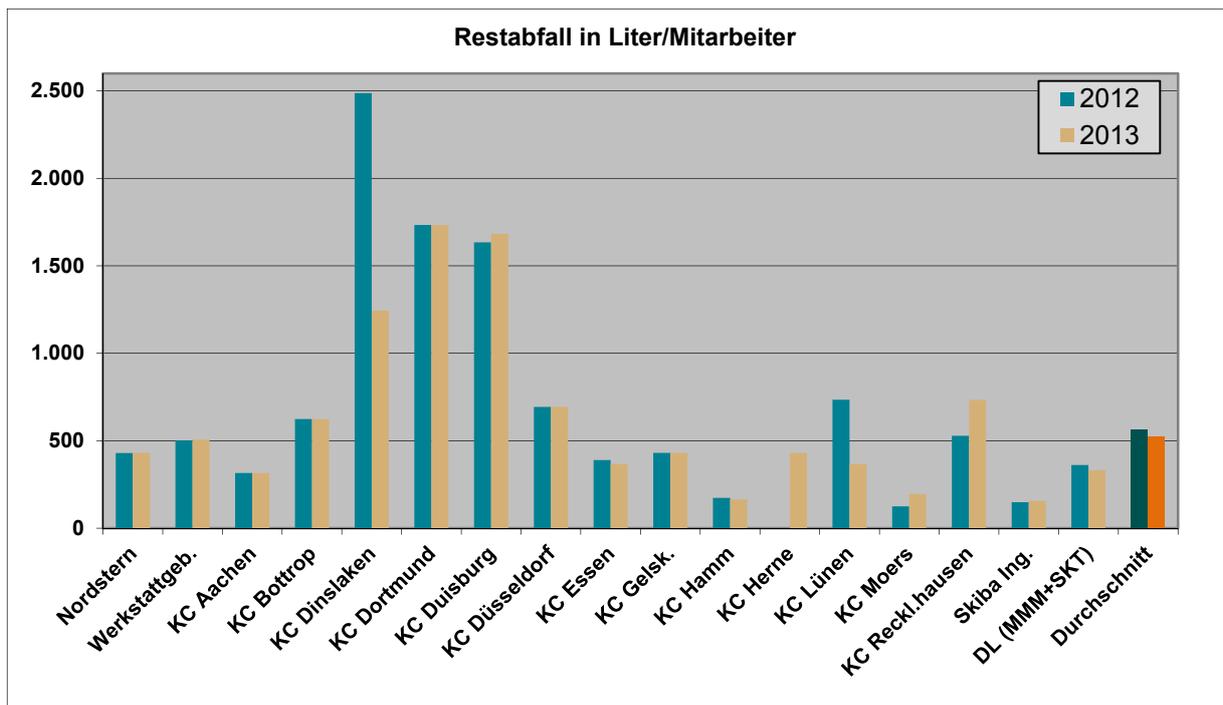
Der durchschnittliche Stromverbrauch in den Verwaltungsgebäuden ist im Vergleich zum Vorjahr um 7 % auf 2.148 kWh je Mitarbeiter angestiegen. Am Standort Nordstern ist eine im Vergleich zu den anderen Standorten aufwändige Gebäudetechnik im Einsatz. Hier ist durch die Inbetriebnahme einer zentralen Luftbefeuchtungsanlage ein weiterer Anstieg um 11 % zu verzeichnen. Am Standort Dinslaken muss aufgrund des unzureichenden sommerlichen Wärmeschutzes eine zentrale Klimaanlage betrieben werden. Zwischenzeitlich wurde das Dach gedämmt. Insofern bleibt abzuwarten, ob dies zu einer Verringerung des Stromverbrauchs beiträgt. Der Anstieg bei den zertifizierten Dienstleistungsgesellschaften Marienfeld und Skibatron ist auf die Inbetriebnahme eines Mitarbeiterrestaurants im Gebäude zurückzuführen.

## Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten



Der Frischwasserverbrauch ist seit dem Vorjahr um 9,7 % auf 7,47 m<sup>3</sup> je Mitarbeiter angestiegen. Auch hier konnte eine „Gegenbewegung“ zu den deutlichen Einsparungen im Vorjahr festgestellt werden. Insgesamt liegt der Durchschnittsverbrauch 2013 jedoch immer noch um 10% unter dem Wert aus 2011. Die Leckage am Standort Hamm ist inzwischen behoben, so dass hier ein deutlicher Rückgang festzustellen ist. Im Folgejahr wollen wir den Durchschnittsverbrauch von unter 8 m<sup>3</sup> je Mitarbeiter bestätigen.

## Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten

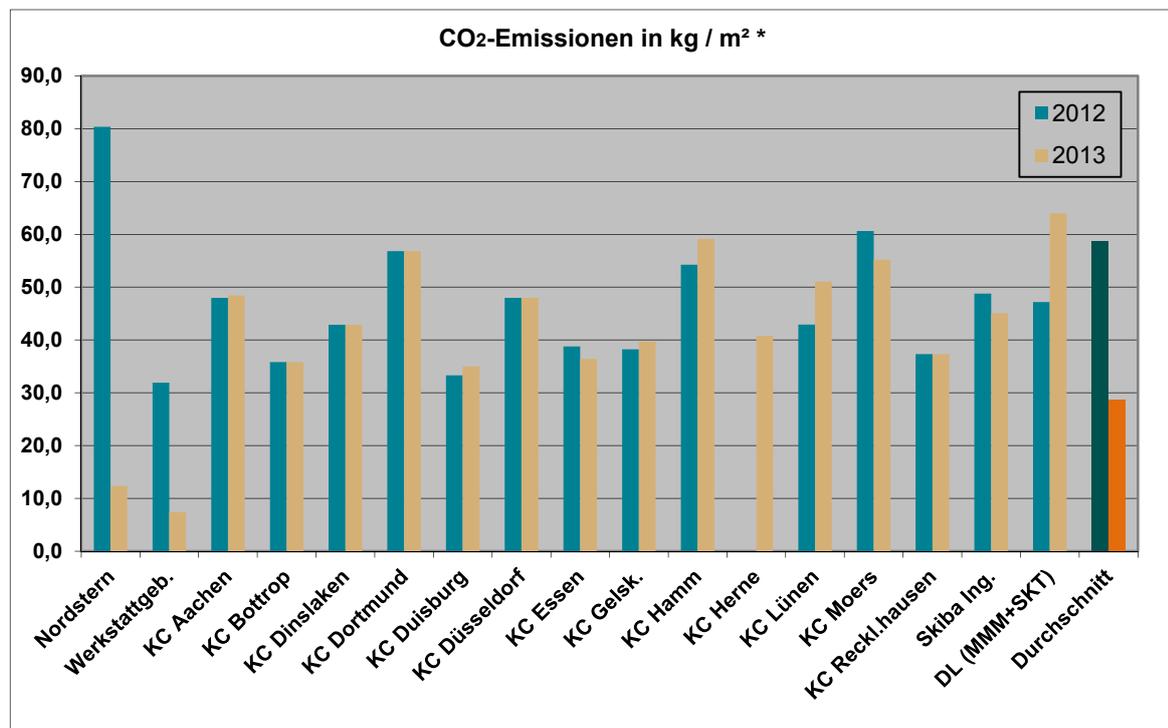


\* Behältervolumen in Liter, bei allen Angaben handelt es sich um geleertes Behältervolumen, da diese Büroabfälle nicht gewogen werden

Die im Berichtsjahr 2013 angefallene Gesamtabfallmenge beläuft sich absolut auf 2,272 m<sup>3</sup> und ist seit dem Vorjahr geringfügig um 0,4 % gestiegen. Insgesamt ist der hierbei berücksichtigte Anteil der getrennten Wertstoffe gestiegen und die ungetrennten Restabfälle um 9 % auf 528,7 m<sup>3</sup> gesunken. Den weitaus größten Anteil am Gesamtabfall bilden mit 53 % Papier und Kartonagen sowie mit 23 % Kunststoffe und Verpackungen, die einem Wertstoffrecycling zugeführt werden. Die organischen Abfälle machen lediglich 1 % aus. Der Restabfall bildet mit 23 % knapp ein Viertel des Gesamtvolumens. Als Kernindikator für die Abfalltrennung wird er im Folgenden näher betrachtet.

Die durchschnittliche Restabfallmenge pro Mitarbeiter und Jahr beträgt in den Verwaltungsgebäuden von VIVAWEST 524 Liter und konnte seit dem Vorjahr um 9,4% gesenkt werden, Unter Berücksichtigung des neu bezogenen Standortes in Herne konnte unser Ziel einer weiteren Reduzierung von 10 % annähernd erreicht werden. Im Folgejahr wollen wir die immer noch bestehenden deutlichen Unterschiede zwischen den Standorten weiter reduzieren.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen der Verwaltungsstandorte



\*Zur Berechnung werden der Strom- und Heizenergieverbrauch herangezogen.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Verwaltungsstandorte sind in 2013 im Vergleich zum Vorjahr um rund 50 % gesunken. Dies konnte durch den Einsatz von Ökostrom am Standort Nordstern und im Werkstattgebäude erreicht werden. Im Folgejahr wird geprüft, inwieweit bei Preisneutralität ein weiterer Wechsel umzusetzen ist.

## Schadstoffemissionen der Verwaltungsstandorte

Schadstoff	Tonnen/a	Veränderung zum Vorjahr
CO <sub>2</sub> *	861,3	-48,3%
CO	1,05*10 <sup>-3</sup>	-6,2%
NOX	14,39*10 <sup>-3</sup>	-5,2%
SOX	keine	

\* Die Angaben zu CO<sub>2</sub> beziehen sich auf den Energieverbrauch durch Strom und Heizenergie; die Berechnung erfolgt anhand von Emissionsäquivalenten. Die Angaben zu weiteren Luftschadstoffen beziehen sich nur auf die eigenen Feuerungsanlagen. Weitere Luftschadstoffe wie CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O, HFCs, PFCs, SF<sub>6</sub> und PM fallen nicht an.

Die Schadstoffemissionen der selbst betriebenen Feuerungsanlagen belaufen sich auf wenige Kilogramm und konnten seit dem Vorjahr deutlich gesenkt werden, da eine weitere Heizanlage auf klimafreundliche Fernwärme umgestellt wurde.

Zum Anreiz der ökologischen Verbesserung der Dienstwagenflotte hat VIVAWEST 2012 ein Bonus-/Malussystem basierend auf den CO<sub>2</sub>-Emissionen. So werden bei der Auswahl eines emissionsärmeren PKW Rabatte auf die Leasingrate bzw. zusätzliche Ausstattungspakete gewährt. Über die Auswirkungen wird in der nächsten Umwelterklärung berichtet. Das Konzept der Pool-Fahrzeuge wird eingestellt, so dass eine sukzessive emissionsarme Substitution obsolet ist; die vorhandenen E-Mobile werden hingegen weiter genutzt. Mitarbeitern, die ihren Privat-PKW für Dienstfahrten nutzen, wird bei der Anschaffung eines emissionsarmen PKW ein zusätzliches zinsloses Ökodarlehen gewährt.

## Daten der einzelnen Standorte

Objekt	Anzahl MA	Büro-fläche in m <sup>2</sup>	Heizenergie in kWh	Heiz-energie in kWh/m <sup>2</sup>	Strom in kWh	Strom in kWh/ MA	Frisch-wasser in m <sup>3</sup>	Frischwasser in m <sup>3</sup> /MA	Restabfall in m <sup>3</sup>	Papier in m <sup>2</sup>	CO <sub>2</sub> -Emissionen in t	CO <sub>2</sub> -Emissionen in kg	NOX in kg
Nordstern	398	12.614	1.248.057	98,9	1.406.315	3.533	4.502	11,3	171,6	694,6	155,9	0	0
Werkstatt-gebäude	113	2.928	181.067	61,8	72.553	642	655	5,8	57,2	69,7	21,5	0	0
KC Aachen	25	942	131.133	139,1	34.381	1.375	175	7,0	7,9	28,6	45,6	0	0
KC Bottrop	20	326	21.307	65,5	18.520	926	68	3,4	12,5	14,7	15,9	0	0
KC Dinslaken	23	1.206	68.286	56,6	85.691	3.726	98	4,3	28,6	16,1	49,4	0	0
KC Dortmund	33	885	75.874	85,7	48.180	1.460	145	4,4	57,2	62,0	44,5	0,38	5,23
KC Duisburg	34	1.424	144.710	101,6	33.836	995	158	4,6	57,2	28,6	49,8	0	0
KC Düsseldorf	18	365	40.495	110,8	25.458	1.414	108	6,0	12,5	30,0	21,9	1,09	2,43
KC Essen	34	569	44.319	77,9	20.160	593	139	4,1	12,5	17,2	20,7	0	0
KC Gelsenkirchen	29	1.075	121.578	113,1	27.375	944	146	5,0	12,5	21,1	42,7	0	0
KC Hamm	19	619	112.067	181,0	21.228	1.117	182	9,6	3,1	10,1	36,6	0,56	6,72
KC Herne	29	741	120.560	162,7	22.169	764	173	6,0	12,5	15,6	30,2	0	0
KC Lünen	34	727	84.610	116,3	32.305	950	102	3,0	12,5	34,8	37,1	0	0
KC Moers	27	715	159.072	222,6	28.127	1.042	126	4,7	5,3	45,6	39,5	0	0
KC Recklinghausen	39	1.688	128.066	75,9	36.302	931	232	6,0	28,6	28,6	51,4	0	0
Skiba Ingenieur-gesellschaft	40	1.250	78.209	62,6	94.740	2.369	171	4,3	6,2	15,4	56,3	0	0
Vivawest Dienstleister (MMM +SKT)	93	2.328	247.042	106,1	158.147	1.701	349	3,8	30,9	65,4	149,0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>1.008</b>	<b>30.402</b>	<b>3.006.451</b>	<b>98,9</b>	<b>2.165.487</b>	<b>2.148</b>	<b>7.529</b>	<b>7,5</b>	<b>529</b>	<b>1.198</b>	<b>868,2</b>	<b>2,03</b>	<b>14,38</b>

Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch vom 01.01.-31.12.2013, Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden anhand der Emissionsäquivalente für Heizenergie und Strom berechnet.

Hier nicht aufgeführte Daten werden mit Bezug auf die Umweltaspekte als nicht wesentlich erachtet.

## 5. Das Umweltprogramm

### 5.1 Ergebnisse Umweltprogramm 2014

Ziel	Maßnahme	Termin	Ergebnis
an unseren Standorten			
<b>1. Reduzierung des Ressourcenverbrauchs</b>			
1. 1 Reduzierung des Restabfallaufkommens um 10%	Einführung von Trennkonzepthen an allen Verwaltungsstandorten, Reduzierung der Tonnenvolumina auf die vorhandenen Gegebenheiten	Ende 2014	Ziel annähernd erreicht, Reduzierung um 9%
1. 2 Reduzierung des Heizenergieverbrauchs um 2%	detaillierte Verbrauchsanalyse an den Standorten Moers und Aachen und gegebenenfalls Projektierung von Maßnahmen	Ende 2014	Ziel teilweise erfüllt, Standort Aachen ist umgesetzt, Standort Moers erfolgt in 2015
1. 3 Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen an den Verwaltungsstandorten	Berücksichtigung der CO <sub>2</sub> -Äquivalente bei einer zentralen Vergabe der Stromlieferung	Ende 2014	Ziel erfüllt, Umstellung auf Ökostrom am Standort Nordstern
1. 4 Umstellung auf Recycling-Papier	Prüfung einer Umstellung des Kopierpapiers auf Recyclingbasis für alle Standorte der Vivawest Wohnen	Ende 2014	Ziel in Umsetzung
in unseren Beständen			
<b>2. Klimaschutz</b>			
2. 1 Senkung der CO <sub>2</sub> -Emissionen aus unseren Wohnungsbeständen um jährlich 2% bzw. um 16% bis Ende 2020	Umsetzung einer kontinuierlichen energetischen Bestandsmodernisierung, Durchführung von Einzelinvestitionen	Ende 2020	Zwischenziel erreicht, Reduzierung seit Vorjahr um 3,0%
2. 2 Einsatz regenerativer Energien	Prüfung des Bauprogramms hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien	kontinuierlich	Ziel erreicht, Prüfung erfolgt kontinuierlich
2. 3 Umsetzung des Pilotprojekts "smart heating"	Das Pilotprojekt "smart heating" zur Effizienzsteigerung von Heizanlagen im Bestand umsetzen und auswerten	Ende 2014	Projekt in Umsetzung, Auswertung erfolgt in 2015

	Ziel	Maßnahme	Termin	Ergebnis
2. 4	Errichtung eines Plusenergiehauses im Bestand	Realisierung eines Plusenergiehauses im Bestand mit umfangreichen Möglichkeiten einer Nutzungsanalyse	Ende 2014	Projekt umgesetzt, Auswertung erfolgt in 2015
2. 5	Reduzierung von Luftschadstoffen	Weiterführung des Konzepts zum Einsatz von Climalife-Ziegel in der Bestandsmodernisierung	Ende 2014	Ziel erreicht, Projekt wird fortgeführt
<b>3.</b>	<b>Regenwasser- versickerung</b>			
3. 1	Umsetzung von Maßnahmen zur Niederschlags-abkoppelung	Prüfung unseres Bauprogramms hinsichtlich der Realisierung von Abkoppelungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Emschergenossenschaft	kontinuierlich	Ziel erfüllt, Prüfung erfolgt kontinuierlich
3. 2	Prüfung des Projekts Recklinghausen	Prüfung der Realisierung einer Regenwasserver-sickerung am Projekt Recklinghausen „Neue Stadtgärten“	Ende 2014	Ziel erfüllt, Projekt ist umgesetzt
<b>4.</b>	<b>E-Mobilität</b>			
4. 1	Einsatz von E-Mobilität	Forschungsprojekt zum Einsatz von E-Mobilen evaluieren und gegebenenfalls weiterführen	Ende 2014	Ziel erfüllt, Projekt wird fortgeführt
<b>5.</b>	<b>Naturschutz</b>			
5. 1	Realisierung von Naturschutzprojekten im Bestand	Erfolgreiches Konzept zur Integration von Nistmöglichkeiten im Rahmen von Bestandsmodernisierungen weiterführen	Ende 2014	Ziel erfüllt, Projekt wird fortgeführt
<b>6.</b>	<b>Reduzierung der Schimmelbelastung</b>			
6. 1	Erstellung eines Lüftungskonzepts	Konzept zum Einsatz einer kontrollierten Wohnraumbelüftung aufstellen und ein Pilotprojekt im Bestand umsetzen	Ende 2014	Ziel teilw. erfüllt, 2 Pilotprojekte werden umgesetzt
6. 2	Realisierung des Pilotprojektes "Klimagriff"	Pilotprojekt zum Einsatz des "Klimagriffs" im Bestand umsetzen und auswerten	Ende 2014	Pilotprojekt ist umgesetzt, die Auswertung erfolgt in 2015

	Ziel	Maßnahme	Termin	Ergebnis
7.	in unserer Organisation <b>Energiecontrolling</b>			
7. 1	Erweiterung des Energiecontrollingmoduls auf den Gesamtbestand von VIVAWEST	Schaffung der technischen Voraussetzungen zur unternehmensweiten Umsetzung	Ende 2014	die organisatorischen Voraussetzungen sind geschaffen, die Umsetzung erfolgt sukzessive bis Ende 2016

## 5.2 Das Umweltprogramm 2015

Ziele	Maßnahmen	Termin
an unseren Standorten:		
<b>1. Reduzierung des Ressourcenverbrauchs</b>		
1. 1 Verhinderung eines Ressourcenanstiegs an den Verwaltungsstandorten	Ableitung von Verbrauchszielen für die einzelnen Standorte	bis Ende 2015
1. 2 Reduzierung des Heizenergieverbrauchs um 2%	Anlagenerneuerung am Standort Aachen wurde in 2014 umgesetzt, Berücksichtigung der Ergebnisse am Standort Aachen. Detaillierte Verbrauchsanalyse am Standort Moers, gegebenenfalls Projektierung von Maßnahmen	bis Ende 2015
1. 3 Reduzierung der CO <sub>2</sub> -Emissionen an den Verwaltungsstandorten	Prüfung des Einsatzes von Ökostrom an weiteren Standorten bei Preisneutralität	bis Ende 2015
in unseren Beständen:		
<b>2. Klimaschutz</b>		
2. 1 Senkung der CO <sub>2</sub> -Emissionen aus unseren Wohnungsbeständen um 16% bis Ende 2020 bezogen auf den Referenzwert von 2012, dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Reduzierung um 2,0%	Umsetzung einer kontinuierlichen energetischen Bestandsmodernisierung, Durchführung von Einzelinvestitionen	bis Ende 2020
2. 2 Steigerung der energetischen Effektivität der Bestandspflege durch Bestandsprüfung hinsichtlich der Umsetzung von Abriss-/Neubaumaßnahmen	Prüfung des Bauprogramms unter wirtschaftlichen und energetischen Gesichtspunkten hinsichtlich der Realisierung von Neubauprojekten an Abrissstandorten	kontinuierlich
2. 3 Einsatz regenerativer Energien	Realisierung von 8 Projekten mit Kraft-Wärme-Koppelung	bis Ende 2015
2. 4 Realisierung des Pilotprojekts "smart heating"	Datenerfassung und Auswertung des Pilotprojekts "smart heating" zur Effizienzsteigerung von Heizanlagen	bis Ende 2015
2. 5 Monitoring der Verbrauchswerte und der Energieerzeugung beim "Plusenergiehaus im Bestand"	Erstellung einer Nutzungs- und Verbrauchsanalyse des Pilotprojektes "Plusenergiehaus im Bestand"	bis Ende 2015
2. 6 Reduzierung von Luftschadstoffen	Weiterführung des Konzepts zum Einsatz von Climalife-Ziegel bei Dachneueindeckungen	bis Ende 2015
2. 7 Entwicklung einer Wasserspararmatur unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Legionellenbeprobung	Entwicklung eines Konzepts zum Einsatz einer 5-Liter Wasserspararmatur mit Laminalstrahltechnik	bis Ende 2015
<b>3. Regenwasserversickerung</b>		
3. 1 Niederschlagsabkoppelung	Prüfung unseres Bauprogramms hinsichtlich der Realisierung von Abkoppelungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Emschergenossenschaft	kontinuierlich
<b>4. E-Mobilität</b>		
4. 1 Einsatz von E-Mobilität	Umsetzung des Folgeprojektes E-Mobility Ruhrmetropolen II	bis Ende 2016

	<b>Ziele</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>Termin</b>
<b>5.</b>	<b>Naturschutz</b>		
5. 1	Realisierung von Naturschutzprojekten im Bestand	Erfolgreiches Konzept zur Integration von Nistmöglichkeiten im Rahmen von Bestandsmodernisierungen weiterführen	bis Ende 2015
<b>6.</b>	<b>Reduzierung der Schimmelbelastung</b>		
6. 1	Erstellung einer Konzeption zum Einbau von Lüftungsanlagen mit dem Ziel einer einfachen Handhabung und geringen Kosten bei Betrieb und Wartung	Unter Förderung der Deutschen Umweltstiftung Realisierung von 2 Pilot-projekten einer Bestandssanierung mittels kontrollierter Wohnraumlüftung	bis Ende 2016
6. 2	Realisierung des Pilotprojektes "Klimagriff"	Auswertung der Pilotobjekte zum Einsatz des "Klimagriffs" im Bestand	bis Ende 2015
	in unserer Organisation:		
<b>7.</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>		
7. 1	Implementierung eines Nachhaltigkeitsmanagementsystems bei VIVAWEST		bis Ende 2015

## 6. Gültigkeitserklärung

### GÜLTIGKEITSERKLÄRUNG

Der Unterzeichnende, Dr. Hans-Peter Wruk, EMAS-Umweltgutachter mit der Registrierungsnummer DE-V-0051, zugelassen für den NACE-Code Abt. 68, bestätigt, begutachtet zu haben, ob die Standorte,

Eschweiler Straße 109, 52477 Alsdorf  
Dickebank 1, 46238 Bottrop  
Duisburger Straße 168, 46535 Dinslaken  
Kronprinzenstraße 53, 44143 Dortmund  
Hufstraße 27, 47166 Duisburg  
Wäschlacker Weg 4, 40231 Düsseldorf  
Johanniskirchstraße 76, 45329 Essen  
Knappschaftsstraße 3, 45886 Gelsenkirchen  
Otto-Krafft-Platz 21, 59065 Hamm  
Wanner Straße 12, 44649 Herne  
Hauptstraße 119, 51373 Leverkusen  
Friedenstraße 17, 44532 Lünen  
Taubenstraße 47, 47423 Moers  
Lessingstraße 65, 45657 Recklinghausen

der Organisation

**Viwawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen**  
sowie der Tochtergesellschaften

Skiba Ingenieurgesellschaft mbH, Edmund-Weber-Straße 206b, 44651 Herne  
Marienfeld Multimedia GmbH, Bergmannsglückstraße 35, 45896 Gelsenkirchen  
Skibatron GmbH, Bergmannsglückstraße 35, 45896 Gelsenkirchen

wie in der aktualisierten Umwelterklärung mit der Registrierungsnummer D 156-00085 angegeben, alle Anforderungen der

#### **Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 (EMAS)**

des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS) erfüllen.

Mit der Unterzeichnung dieser Erklärung wird bestätigt, dass

- die Begutachtung und Validierung in voller Übereinstimmung mit den Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 durchgeführt wurden,
- das Ergebnis der Begutachtung und Validierung bestätigt, dass keine Belege für die Nichteinhaltung der geltenden Umweltvorschriften vorliegen,
- die Daten und Angaben der aktualisierten Umwelterklärung der Organisation ein verlässliches, glaubhaftes und wahrheitsgetreues Bild sämtlicher Tätigkeiten der Organisation innerhalb des in der Umwelterklärung angegebenen Bereiches geben.

Diese Erklärung kann nicht mit einer EMAS-Registrierung gleichgesetzt werden. Die EMAS-Registrierung kann nur durch eine zuständige Stelle gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 erfolgen. Diese Erklärung darf nicht als eigenständige Grundlage für die Unterrichtung der Öffentlichkeit verwendet werden.

Pinneberg, 29. November 2014

  
Dr.-Ing. Hans-Peter Wruk  
Umweltgutachter

Geschäftsstelle: Im Stock 12, 25421 Pinneberg  
Tel.: (04101) 51 39 09  
Fax.: (04101) 51 39 79

zugelassen durch:  
DAU - Deutsche Akkreditierungs- und  
Zulassungsgesellschaft für Umweltgutachter mbH  
Zulassungs-Nr. DE-V-0051



**Dr. Hans-Peter Wruk**  
Umweltgutachter