

ADRESSE ZUKUNFT



The logo for VIVAWEST 2013 features a stylized starburst icon on the left, composed of five lines radiating from a central point. The top-left line is orange, while the other four lines are black. To the right of the icon, the word "VIVAWEST" is written in a bold, orange, sans-serif font, and the year "2013" is written in a grey, sans-serif font.

VIVAWEST 2013

Lang dabei. Viele Kunden halten uns seit Jahrzehnten die Treue und fühlen sich wohl in ihren angestammten Quartieren.





Neu bei uns. Die nächste Generation ist unsere Zukunft. Auch für junge Familien haben wir die richtigen Wohnungen.



Umbau. Wir modernisieren unsere Häuser regelmäßig und tragen so zur Aufwertung von Stadtvierteln bei – wie im BauhausKarree in Duisburg.



Neubau. Den Herausforderungen von Demografie und Energiewende begegnen wir mit innovativen Konzepten – wie in der Klimaschutzsiedlung Köln.



Im Lauf. Der VIVAWEST-Marathon kommt im Revier gut an. Auch viele Mieter und Mitarbeiter laufen die attraktive Strecke.



Im Tritt. Hier wird Fitness täglich gelebt. Der Vitalitäts-Parcours in der VIVAWEST-Siedlung Moers-Eick ist im Quartier beliebt.



Inhalt

12 Standpunkte

- 12 Aufsichtsrat**
Dr. Helmut Linssen:
Eigentümer bieten ein
stabiles Fundament
- 14 Geschäftsführung**
VIVAWEST konnte sich
am Markt gut behaupten
- 18 Landespolitik**
Garrelt Duin:
Effizienz steht im Fokus
- 19 Kommunalpolitik**
Wolfgang Pantförder:
Standort ist ein Kriterium
- 20 Bundesverband**
Axel Gedaschko:
Branche setzt Maßstäbe
- 21 Gewerkschaft**
Michael Vassiliadis:
Wende beim Preis wichtig

22 So sind wir aufgestellt

- 24 Steckbrief VIVAWEST**
Traditionsunternehmen
mit starken Wurzeln
- 26 Wohnungswirtschaft**
Auf dem Weg zu einem
Nachhaltigkeitskodex
- 28 Modell VIVAWEST**
Solide Bewirtschaftung
statt schneller Rendite
- 32 Mannschaft**
Motivierte Belegschaft
mit Kunden im Blick

36 So entwickeln wir Quartiere

- 38 Modernisierung**
Investitionen steigern
Wert des Bestands
- 40 Revitalisierung**
Jungbrunnen für
Bestandssiedlungen
- 44 Barrierearmes Bad**
Viele ältere Menschen
wünschen einen Umbau
- 46 Neubau**
Quartiere werden durch
gezielten Neubau ergänzt
- 50 Bestände**
Hier sind unsere
Wohnungen

52 So verstehen wir Service

- 54 Unsere Kunden**
VIVAWEST hat die
unterschiedlichsten Mieter
- 56 Kundenorientierung**
Modernisierung in
bewohntem Zustand
- 58 Kontaktmanagement**
Mitarbeiter kümmern sich
um alle Kundenwünsche
- 61 Dienstleister**
Vier Servicefirmen
unter einem Dach
- 62 Multimediaetechnik**
Flächendeckender
Ausbau durch VIVAWEST
- 63 Winterdienst**
Mieter vom Räumen
des Schnees befreit



Adresse Zukunft.
Wir starten durch

64 So schonen wir Ressourcen

- 66 Mix an Innovationen**
Energiewende bei VIVAWEST
- 72 Umweltmanagement**
Weniger CO₂ und mehr Vogelschutz

74 So engagieren wir uns

- 76 Vivawest Stiftung**
Hilfe an vielen Stellen und für viele Projekte
- 80 Ehrenamt**
Mieter und Mitarbeiter engagieren sich
- 82 Ferienfreizeiten**
Ein Angebot für Kinder der Mieter
- 84 VIVAWEST-Marathon**
Ein großes Sportereignis etabliert sich im Revier
- 86 Nordsternturnm**
Business, Kunst und Panorama an einem Ort

88 So unterstützen wir Mitarbeiter

- 90 Personalwirtschaft**
VIVAWEST pflegt einen besonderen Führungsstil
- 94 Ausbildung**
Beste Perspektiven für den Nachwuchs

98 So haben wir gewirtschaftet

- 100 Wirtschaftliche Lage**
Das Immobiliengeschäft übertraf die Erwartungen



Liebe Leserinnen und Leser,

im vergangenen Geschäftsjahr 2013 konnte VIVAWEST die Position als ein bundesweit führendes Wohnungsunternehmen weiter festigen.

Mit der im Juli 2013 umgesetzten Neuordnung der Eigentümerstruktur wurde ein stabiles Fundament für eine nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens geschaffen. Es wird getragen von vier starken Schultern: RAG-Stiftung, IG BCE, Evonik Pensionstreuhand e.V. und RAG Aktiengesellschaft. Der bisher größte Gesellschafter Evonik Industries AG hat seine Beteiligung deutlich reduziert und will seinen verbleibenden Anteil mittelfristig ganz abgeben. Die neue Eigentümerstruktur zeichnet sich durch Verlässlichkeit, regionale Verbundenheit und das gemeinsame Ziel aus, VIVAWEST wirtschaftlich erfolgreich weiterzuentwickeln. Sie ist der Garant dafür, dass VIVAWEST ihr nachhaltiges Geschäftsmodell fortsetzen kann.

Wohnen ist heute ein Produkt, das zielgruppenspezifisch entwickelt, erhalten und angeboten werden muss.

Wohnungen müssen für ältere Menschen, für Singles und für Familien bedarfsgerecht gestaltet werden. Sie sollen technisch modern, energiesparsam und ihren Preis wert sein. Als langfristig ausgerichtete Wohnungsgesellschaft konzentriert sich VIVAWEST deshalb auf die Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in gewachsenen Quartieren. Die Ausgaben für Instandhaltung, energetische Modernisierung, Wohnungsneubau und selektive Erwerbe belaufen sich jedes Jahr auf deutlich mehr als 200 Millionen Euro.

Die Aktivitäten von VIVAWEST beschränken sich aber nicht allein auf die Immobilien und ein weitreichendes Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen. Über seine Stiftung investiert das Unternehmen auch in funktionierende Quartiersstrukturen und Nachbarschaften. Insgesamt 58 Treffpunkte in 38 VIVAWEST-Quartieren wer-

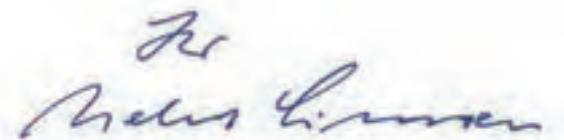
den gefördert sowie die Anstrengungen von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt. Mit diesem Engagement untermauert VIVAWEST den Anspruch, als verlässlicher Partner der Kommunen an Rhein und Ruhr umfassend Verantwortung zu übernehmen.

Die vor Ihnen liegende Publikation spiegelt die zahlreichen Aktivitäten von VIVAWEST wider.

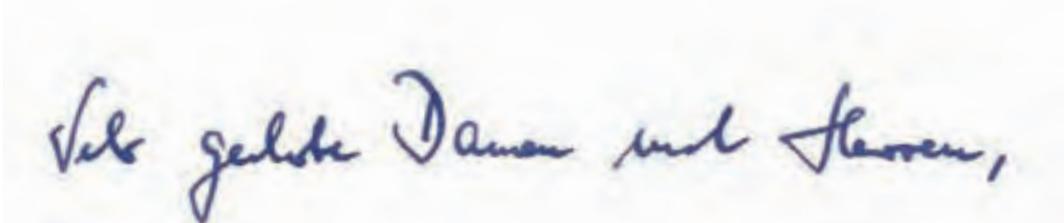
Diese belegen, dass Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung keine abstrakten Etiketten, sondern feste Bestandteile der Geschäftspolitik sind. Mit ihren Konzepten und Projekten orientiert sich VIVAWEST an den Erfordernissen, die der Markt stellt. Eines ist dabei sicher: Vorausschauende Bestandspflege sowie die enge Bindung zu den Quartieren und den dort lebenden Menschen werden auch künftig das Handeln von VIVAWEST bestimmen.

Wesentlichen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von VIVAWEST. Sie haben allen Grund, stolz zu sein auf das, was sie in den zurückliegenden Jahren gemeinsam aufgebaut haben. Ihnen gilt unser besonderer Dank.

Ich wünsche VIVAWEST, allen Beschäftigten und Mietern eine gute und beständige Zukunft und allen Lesern viel Spaß bei der Lektüre.



Dr. Helmut Linssen, Vorsitzender des Aufsichtsrats der Vivawest GmbH



nimmt man das öffentliche Erscheinungsbild als Maßstab, dann steht es ziemlich schlecht um das Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern. Einige Schlagzeilen aus der jüngsten Vergangenheit wie etwa „Schlacht um Häuser“ oder „Kampfzone Wohnung“ erweckten den Eindruck, als herrsche Krieg auf dem Wohnungsmarkt. Ich will nichts beschönigen, zweifellos gibt es in einigen, wenigen Ballungsräumen bedenkenswerte Entwicklungen, deren Ursachen unaufgeregt zu analysieren sind. Wohnen ist jedoch ein sehr kostbares Gut, das es zu pflegen gilt. Denn es geht letztlich um Vertrauen.

VIVAWEST gibt 300.000 Menschen ein Zuhause. Manche von ihnen wohnen schon seit Jahrzehnten bei uns. Das macht uns stolz. Wir sehen darin zugleich aber auch eine Verpflichtung, dieses Vertrauen nicht leichtfertig zu verspielen. Deshalb setzen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit großer Leidenschaft dafür ein, dass unser Versprechen „Wohnen, wo das Herz schlägt“ für unsere Kunden erlebbar wird. Wir freuen uns, wenn junge Menschen den Schlüssel für die ersten eigenen vier Wände in Empfang nehmen, wenn Familien eine größere Wohnung beziehen und die Kinder dann mehr Platz zum Spielen haben oder wenn ältere Menschen in ihrem vertrauten Zuhause wohnen bleiben können, nachdem es altersgerecht umgebaut wurde.

In der vorliegenden Publikation „Adresse Zukunft“ ziehen wir deshalb nicht nur Bilanz über ein wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr. Genauso wichtig ist uns, die emotionale Seite des Themas Wohnen zu beleuchten und aufzuzeigen, welchen Beitrag VIVAWEST als größtes Wohnungsunternehmen im Westen Deutschlands leistet, damit sich unsere Kunden bei uns zu Hause fühlen. Wir verstehen uns als Zukunftsadresse, das heißt für uns: Gesellschaftliche Herausforderungen wie die viel diskutierte Energiewende oder den demografischen Wandel gestalten wir aktiv mit, indem wir nach ökonomisch sinnvollen Lösungen suchen, von denen unsere Kunden profitieren.

Im zweiten Jahr des Bestehens konnte VIVAWEST ihre Position unter den führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland behaupten. Das ist keine Selbstverständlichkeit gewesen. Denn wenn die Euphorie des Starts verflogen und der Alltag eingezogen ist, dann zeigt sich erst, ob das Fundament trägt, auf dem ein Projekt aufgebaut wurde. Die Zusammenführung der beiden Vorgängergesellschaften Evonik Wohnen und THS Wohnen war ein großer Kraftakt. „Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“, wusste schon Aristoteles. Eine komplett neue Prozesslandschaft wurde entwickelt, die in den vergangenen zwei Jahren den

Es wurde
eine neue
Prozess-
landschaft
entwickelt



Robert Schmidt,
Vorsitzender der
Geschäftsführung

Praxistest bestehen musste. Wir haben dank des großen Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereits viel von dem erreicht, was wir uns beim Start von VIVAWEST Anfang 2012 vorgenommen hatten.

Doch schon warten neue Herausforderungen auf uns. Dass wir diese meistern, dafür wurden im vergangenen Jahr wichtige Voraussetzungen geschaffen. An erster Stelle sind hierbei die Veränderungen in der Gesellschafterstruktur von VIVAWEST zu nennen. Mit der RAG-Stiftung, der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE), der Evonik Industries AG und ihrem Pensionsfonds sowie der RAG Aktiengesellschaft verfügen wir über verlässliche und langfristig orientierte Eigentümer. Sie tragen zu 100 Prozent unser nachhaltiges Geschäftsmodell mit. Dieses ist nicht auf eine kurzfristige Maximierung der Rendite ausgerichtet, sondern auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit. Mit der Zustimmung unserer Eigentümer werden wir in den kommenden fünf Jahren etwa eine Milliarde Euro in unsere Wohnungsbestände investieren, um so ihren Wert langfristig zu sichern und zu steigern. Ökonomische Effizienz geht bei VIVAWEST auch künftig einher mit der Verantwortung für unsere Kunden, unsere Mitarbeiter sowie die Region, in der viele von uns zu Hause sind. In der Balance zwischen Finanz- und Vertrauenskapital sehen wir den Schlüssel zu einer erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens.

Dass wir mehr tun, als Wohnungen zu vermieten, sie zu bewirtschaften, zu modernisieren oder neu zu bauen, belegen vielfältige Aktivitäten, die dazu beitragen, dass die Lebensqualität in der Region weiter steigt. Höhepunkt war dabei im vergangenen Jahr sicherlich der erste VIVAWEST-Marathon. Trotz niedriger Temperaturen und einiger Regenschauer machten sich am Muttertag 7.000 Läufer auf den Rundkurs von Gelsenkirchen über Essen, Bottrop und Gladbeck. Entlang der reizvollen Strecke wurden sie von Zehntausenden Zuschauern lautstark angefeuert und unterstützt. Besonders emotional empfand ich den Moment kurz vor dem Start, als die Läufer Tausende weiße Ballons aufsteigen ließen, um so der Opfer des Bombenanschlags während des Boston-Marathons zu gedenken. Wir wollen mit dem nachhaltigen Sponsoring unseres Revier-Marathons auch künftig nicht nur den Bekanntheitsgrad unserer Marke VIVAWEST weiter steigern, sondern gleichzeitig unser Versprechen einlösen, dass wir uns als Partner der Kommunen in der Region verstehen.

Unser Engagement unterstreichen auch die vielen kleinen Aktivitäten, die wir über die Vivawest Stiftung finanzieren. Immerhin fast 700.000 Euro stellen wir im Jahr für soziale und kulturelle Projekte zur Verfügung. Dank einer solchen Spende können zum Beispiel Kinder aus der Breuskesbach-Siedlung in Recklinghausen am Nachmittag betreut werden. Wie viel Spaß und Freude Mädchen und Jungen dabei haben, ist auch auf S. 76 dieser Publikation zu sehen. Gute Nachbarschaft und generationenübergreifender Zusammenhalt in den Quartieren liegen uns am Herzen, denn sie sind entscheidende Bedingungen dafür, dass Menschen gern bei VIVAWEST wohnen.

Gute Nachbar-
schaft liegt uns
am Herzen

Freilich lassen sich die Sorgen und Ängste nicht leugnen, die viele Menschen beim Thema Wohnen inzwischen belasten.

Immer mehr Haushalte müssen einen Großteil ihres verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben. Die Ursache dafür sind die in den vergangenen Jahren drastisch gestiegenen Preise für Strom und Heizung. Damit Wohnraum auch künftig für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleibt, investiert VIVAWEST jährlich mehr als 200 Millionen Euro in ihre Bestände. Mehr als 50 Millionen Euro fließen davon in die energetische Modernisierung von Gebäuden. Wir leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende. Für unsere Mieter bedeutet dies: Sie können die Kosten für das Heizen reduzieren. Aber wie auch die Beiträge der Gastautoren auf den folgenden Seiten unterstreichen, kann nur im Zusammenwirken von Politik und Wirtschaft in der Bevölkerung jene gesellschaftliche Akzeptanz erreicht werden, die für eine erfolgreiche Umsetzung der Energiewende unabdingbar ist.

VIVAWEST
investiert
mehr als
200 Millionen
Euro in ihre
Bestände

Eine Mietpreisbremse, die auf den meisten Märkten, auf denen VIVAWEST agiert, ohnehin nicht zur Anwendung kommt,

weil es ein Überangebot an Wohnungen gibt, ist nicht der richtige Weg, um die Wohnkosten zu senken. Erforderlich wären stattdessen eine Energiepreisbremse und stärkere Anreize zur Verbesserung der Energieeffizienz. Auch hierbei wollen wir als eine „Adresse Zukunft“ wahrgenommen werden. Unser Projekt in Bottrop im Rahmen der InnovationCity, wo wir modellhaft bundesweit das erste Mehrfamilienhaus in ein Plusenergiehaus umbauen, sei dafür beispielhaft genannt. Gleich eine ganze Siedlung modernisieren wir in Recklinghausen. Etwa 20 Millionen Euro investieren wir dort in ein Quartier, das exemplarisch steht für den anhaltenden Strukturwandel in der Region. Auf der Basis unserer vier Werte verlässlich, tatkräftig, authentisch und kreativ werden wir deshalb auch weiterhin daran arbeiten, dass VIVAWEST als die „Adresse Zukunft“ auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen wahrgenommen wird.



**Robert Schmidt, Vorsitzender der
Geschäftsführung der Vivawest GmbH**



Fokus auf Energieeffizienz von Gebäuden Modernisierung muss bezahlbar sein

Ökologische Verantwortung und faire Mieten dürfen kein Gegensatz sein. Sie sind wie eineiige Zwillinge. Politisch gesagt: Die Energiewende muss bezahlbar bleiben. Sonst fährt sie vor die Wand. Lange konzentrierte sich die Debatte über die Energiewende fast ausschließlich auf Strom aus Wind, Sonne und Biomasse, auf On- und Offshorestrom, auf den Emissionshandel, auf fehlende Netze, auf das Erneuerbare-Energien-Gesetz, auf Strompreise oder auf die Strompreispbremse.

Erst allmählich dämmert es uns, dass die Energiewende ohne eine Gebäudewende nicht klappen kann. Energiewende verkürzt sich ja nicht nur auf andere Stromerzeugungsformen. Fast den gleichen Rang nimmt das Energiesparen ein. Energieeffizienz lautet das Stichwort – und mit 40 Prozent kann dabei das Energiesparen in Gebäuden den Löwenanteil für sich reklamieren.

Hier kommen die Hausbesitzer und die Mieter ins Spiel. Eine entscheidende Rolle übernehmen die Wohnungsgesellschaften. Deshalb finde ich es vorbildlich, dass VIVAWEST das Thema Energiewende und -effizienz schon lange auf der Tagesordnung hat und konsequent verfolgt.

Die Akzeptanz der Energiewende bleibt nur dann hoch, wenn wir sie auch im Wohnbereich einigermaßen sozial und auf jeden Fall bezahlbar hinbekommen. Die nordrhein-westfälische Landesregierung sagt deshalb deutlich: Gebäudesanierung darf nicht allein auf dem Rücken der Mieter erfolgen. Das wäre sozialer Sprengstoff. Deshalb ist es gut, dass VIVAWEST viel Geld für die energetische

Qualität ihrer Wohnungen in die Hand nimmt, aber die Bezahlbarkeit für Mieter im Auge behält.

Eine großflächige Gebäudesanierung tut not. Wir halten die Novellierung der Energieeinsparverordnung durch die Bundesregierung für ein dazu geeignetes Mittel. Sie tritt vermutlich im Mai 2014 in Kraft. Kurz gesagt: Sie erhöht im Neubau moderat die Anforderungen – und setzt bei Sanierungen auf Anreize durch eine bessere Förderung. Daraus kann eine Modernisierungsoffensive erwachsen. Sie spart auf Sicht viel Primärenergie, die übrigens überwiegend importiert wird. Außerdem nimmt der Ausstoß von Treibhausgas ab.

Die Landesregierung sieht in der Förderung der Gebäudesanierung neben dem Klimaschutzeffekt ein Konjunkturprogramm fürs Handwerk. Es refinanziert sich in weiten Teilen selbst durch sprudelnde Steuereinnahmen. Höhere Zuschüsse für Immobilienbesitzer müssen diese natürlich verpflichten, weniger auf die Mieter umzulegen. Unter dieser Prämisse komme ich auf meinen Anfangssatz zurück: Ökologische Verantwortung bei fairen Mieten ist möglich. //

GARRELT DUIN

ist seit Juni 2012 Minister für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen. Zuvor war der heute 46-Jährige drei Jahre lang wirtschaftspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion und von 2005 bis 2012 Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft und Technologie. Garrelt Duin studierte Rechtswissenschaften und evangelische Theologie in Bielefeld und Göttingen.

Wohnung steht für Lebensqualität Standort ist ein wichtiges Kriterium

Das Zuhause gilt den Bürgerinnen und Bürgern als wichtigster Besitz, gleich, ob es sich um eine Mietwohnung oder um Eigentum handelt. Dieses Ergebnis eines jüngst durchgeführten „Besitzindex“ ist deutlich. Lebensqualität und Wohlergehen ergeben sich aus vielen Faktoren. Wohnung und Wohnumfeld spielen eine zentrale Rolle.

Bei der Beschreibung wichtiger Kriterien für die Wohnqualität kommen verschiedene Dinge zum Tragen. Dies kann eine subjektive Auswahl wie ein Ausstattungsmerkmal sein. Hinzu kommen aber Kategorien wie Standortattraktivität oder Energieeffizienz. Als Mittelpunkt des nördlichen Ruhrgebietes richten wir in Recklinghausen den Blickpunkt der Stadtentwicklung auf zielgruppen-gerechte und neue Qualitäten des Wohnens. „Umbau im Bestand – Leben in der Stadt“ steht immer in unserem Fokus.

VIVAWEST gehört zu den großen Anbietern der Wohnungswirtschaft und ist mit mehreren Tausend Wohnungen die größte Wohnungsanbieterin unserer Stadt. Die Stadt Recklinghausen hat bereits mit den Vorläufergesellschaften Evonik Wohnen und THS bewährte Partner der Kommunen im Bereich Wohnraumversorgung, Städtebau und Quartiersmanagement kennengelernt. Ich freue mich über das große Engagement von VIVAWEST, das für die Lebensqualität bei uns eine echte Aufwertung bedeutet und ein deutliches Signal für den Immobilienstandort Recklinghausen setzt.

So geht VIVAWEST mit großen Schritten von der Vergangenheit in die Zukunft in unserer Breuskesbachsiedlung. Mehrere Hundert Wohnungen umfasst die Siedlung. Bereits in der Vergangenheit wurden leer stehende Ladenlokale belebt. Der Kinderschutzbund führt familienbezogene Aktivitäten durch. Es ist von großem Interesse für unsere Stadt und die Bürgerinnen und Bürger, dass in der in den 1970er-

Jahren entstandenen Breuskesbachsiedlung modernisiertes „neues“ Wohnen innerhalb einer guten Lage entsteht. Das begrüßen wir außerordentlich. 20 Millionen Euro werden hier investiert.

Ein Name für das Quartier ist gefunden: „Neue Stadtgärten Recklinghausen“. Ein bestehendes Quartier, das VIVAWEST zukunftsfähig weiterentwickeln will, um qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung zu finden. Das ist ein gutes Ziel für eine „Adresse Zukunft“. //

WOLFGANG PANTFÖRDER

ist seit 1999 Bürgermeister der Stadt Recklinghausen. Zuvor war der heute 64 Jahre alte CDU-Politiker nach Betriebswirtschafts-, Jura- und Pädagogikstudium annähernd 20 Jahre Lehrer an der Kollegschule Kuniberg in Recklinghausen. Bis zu seiner Wahl zum Bürgermeister gehörte Pantförder 24 Jahre dem Rat der Stadt an. Seit 2002 ist er Mitglied im Hauptausschuss des Deutschen Städtetages.



Wohnungswirtschaft setzt Maßstäbe

Branche entwickelt Kriterien für Nachhaltigkeit

Die Energiewende ist für deutsche Unternehmen ein „Großexperiment im laufenden Betrieb“. Sie bietet für alle beteiligten Akteure zwei Seiten einer Medaille: sowohl Risiken als auch Chancen. Die Wohnungswirtschaft hat beim Nutzen der Potenziale des Klimaschutzes eine Vorreiterrolle eingenommen. Dabei ist die Sanierungsrate bei den Unternehmen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) deutlich höher und der Energieverbrauch deutlich niedriger als im Bundesdurchschnitt. Dennoch haben die immer weiter steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz den Neubau so stark verteuert, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet. Das verringert und verteuert das in Ballungsräumen ohnehin schon knappe Wohnungsangebot noch weiter. Die Politik muss Lösungen finden, um diesem Dilemma zu begegnen.

Gelingen kann die Energiewende aber letztlich nur, wenn im Gebäudebestand die Fragen der Energie-

versorgung und des Quartierzusammenhangs stärker fokussiert werden. Aktuell gibt es einige rechtliche Probleme. So müssen Wohnungs- und Immobilienunternehmen in vielen Fällen wegen gravierender steuerlicher Nachteile auf die Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genauso verzichten wie auf die Lieferung von Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung oder Photovoltaik an Mieter. Das muss sich dringend ändern.

Wer die Energiewende stützt, handelt nachhaltig. In den vergangenen Jahren haben die Wohnungsunternehmen ihr Nachhaltigkeitsmanagement stärker professionalisiert und zunehmend übergreifende Strategien verfolgt. Dazu gehört neben energieeffizienten Modernisierungen auch das Bereitstellen von altersgerechtem Wohnraum sowie Quartiersarbeit. Neben seinen Aktivitäten im Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) stärkt der GdW daher sein langjähriges Engagement im Bereich der Nachhaltigkeit: Als erste Wirtschaftsbranche in Deutschland entwickelt die Wohnungswirtschaft in diesem Jahr den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) weiter, indem sie Kriterien für eine nachhaltige Unternehmensführung für Branchenfirmen einführt. Dadurch werden die Nachhaltigkeitskriterien noch stärker gebündelt und besser vergleichbar gemacht. Dies ist ein weiterer Schritt in der Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. //



AXEL GEDASCHKO

ist seit dem 1.2.2011 Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). Der 54-jährige Hamburger arbeitete nach seinem Studium der Rechtswissenschaften zunächst als juristischer Dezernent des Landes Niedersachsen. Von 2008 bis August 2010 war er Wirtschaftssenator und Präses der Behörde für Wirtschaft und Arbeit in der Freien und Hansestadt Hamburg.



Innovationen gefragt Preise müssen sinken

Die Bundesregierung will einen Neustart in der Energiepolitik. Der Bundeswirtschafts- und Energieminister hat im Januar ein Eckpunktepapier zur EEG-Reform vorgelegt. Die IG BCE unterstützt Sigmar Gabriel in dem Bestreben, offensichtliche Fehlentwicklungen in der Energiewende zu korrigieren.

Das Eckpunktepapier zeigt viele wichtige Schritte in die richtige Richtung auf, die nun ohne Zeitverzug anzugehen sind. Die IG BCE teilt die Auffassung, dass die bisherige Dimension der Subvention von erneuerbaren Energien nicht beibehalten werden kann. Die Energiewende braucht mehr Innovationen und marktwirtschaftliche Orientierung, um in den Kosten ökonomisch verkraftbar und sozialverträglich gestaltet zu werden.

Die IG BCE hält es für notwendig, den Anstieg der Strompreise zu reduzieren. Wir erwarten, dass alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, eine zusätzliche Belastung der privaten Verbraucher und insbesondere der energieintensiven Unternehmen zu vermeiden. Die dramatische Preiserhöhung der vergangenen Jahre erfordert eine Trendumkehr. Die IG BCE ist bereit, die Vorschläge zu prüfen und zu diskutieren, die dazu beitragen. Wir werden die Bundesregierung auf diesem Weg konstruktiv begleiten.

Vordringlich ist es, die Arbeitsplätze in der innovativen und noch wettbewerbsfähigen energieintensiven Industrie zu sichern. Dazu ist es auch in Zukunft notwendig, die hiesige energieintensive Industrie von den subventionsbedingten Zusatzkosten der erneuerbaren Energien auszunehmen. Das entscheidet über die Zukunft ganzer Branchen mit

vielen Zehntausend Arbeitsplätzen in Deutschland, von der Kupfer- und Aluminium- bis zur Chemieindustrie. Bei der Befreiung von der EEG-Umlage handelt es sich nicht um eine unzulässige Subvention, wie die EU-Kommission vermutet. Es geht im Gegenteil um die Wiederherstellung gleicher Wettbewerbsbedingungen in Europa. Die Unternehmen und unsere dort beschäftigten Mitglieder dürfen nicht benachteiligt und dafür bestraft werden, dass andere Länder weniger ehrgeizige Ziele in der Energie- und Klimapolitik verfolgen.

Die IG BCE erwartet, dass die Bundesregierung ihr Handeln auf das Ziel konzentriert, eine Gefährdung von Standorten und Arbeitsplätzen durch weitere Preissteigerungen auf dem deutschen Strommarkt auszuschließen.

Ein Wort zur Effizienzfrage. Um Treibhausgasemissionen zu senken und steigenden Energiepreisen zu begegnen, ist die Steigerung der Energieeffizienz eine der zentralen Stellschrauben. Großes Potenzial bietet hier der Gebäudebereich. Erklärtes Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2050 den Gebäudebestand nahezu klimaneutral umzubauen. Energie- und Klimaziele können langfristig dabei aber nur durch einen ganzheitlichen Ansatz erreicht werden, der Gebäudehülle und Gebäudetechnik umfasst. Große Reserven liegen zum Beispiel im Austausch der Heizungsanlagen. Außerdem sind inzwischen vielfältige Dämmmaterialien auf dem Markt, die zu hohen Einsparungen beitragen. VIVAWEST investiert in die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes. Aus Sicht der Mieter ist das nicht nur mit Blick auf den Klimaschutz zu begrüßen. Ganz konkret hilft es, Geld für Heizung und Warmwasser zu sparen. //

MICHAEL VASSILIADIS

leitet seit 2009 die IG BCE. Der 50 Jahre alte gelernte Chemielaborant wurde 2011 Präsident der Föderation Europäischer Bergbau-, Chemie- und Energiegewerkschaften und 2012 von deren Nachfolgerin IndustriAll Europe, dem Dachverband europäischer Industriegewerkschaften. Er ist stellvertretender Vorsitzender des Kuratoriums der RAG-Stiftung und Mitglied der Ethik-Kommission Sichere Energieversorgung der Bundesregierung.





So sind
wir aufgestellt

Traditionsunternehmen mit starken Wurzeln

VIVAWEST – Branchenführer in NRW

Die Städte in Nordrhein-Westfalen haben mit VIVAWEST einen zuverlässigen wohnungswirtschaftlichen Partner, der weit mehr als nur Wohnraum bietet. Unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt“ engagiert sich VIVAWEST für die Region und ihre Menschen, indem sie attraktive neue Siedlungen baut und gewachsene Quartiere nachhaltig bewirtschaftet und weiterentwickelt. Eine eigene Stiftung unterstützt Nachbarschaftsinitiativen und Gemeinschaftsprojekte. Als verantwortungsbewusster und serviceorientierter Vermieter aus dem Ruhrgebiet mit langer Tradition und guten lokalen Marktkenntnissen bietet VIVAWEST ihren Kunden ein breites Wohnungsangebot für verschiedene Ansprüche und Lebensphasen.

ECKDATEN

- Anfang 2012 haben Evonik Immobilien und THS die Bewirtschaftung ihrer Bestände unter der Dachmarke VIVAWEST zusammengeführt. 2013 erfolgte auch der gesellschaftsrechtliche Zusammenschluss der beiden Wohnungsunternehmen.
- VIVAWEST bewirtschaftet rund 122.000 Wohnungen in 76 Kommunen an Rhein und Ruhr.
- VIVAWEST ist damit der größte Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen.
- VIVAWEST gibt etwa 300.000 Menschen ein Zuhause.
- Im Konzern arbeiten etwa 2.000 Beschäftigte, davon sind gegenwärtig circa 930 Mitarbeiter in miaternahen Dienstleistungsgesellschaften.

VERWURZELT IN DER REGION

- VIVAWEST baut auf die jahrzehntelange Erfahrung der Vorgängerunternehmen und bündelt deren Know-how.

- Beide Vorgänger, Evonik Immobilien und THS, haben ihre Wurzeln im Bergarbeiter- und Werkwohnungsbau – viele Mieter arbeiteten einst in Kohlezechen oder Stahlwerken im Ruhrgebiet.
- Die THS entstand 1920 als Dachgesellschaft für 16 Bergmannssiedlungsgesellschaften; die Geschichte von Evonik Immobilien ist eng mit der Bergbaugesellschaft Ruhrkohle AG und ihren Vorläufergesellschaften sowie der des Eschweiler Bergwerksvereins verbunden.
- Beide Unternehmen haben das Bild der Region mit dem Bau und der Erhaltung gartenstädtischer Siedlungen und historischer Bergarbeiterquartiere entscheidend geprägt.

WOHNEN, WO DAS HERZ SCHLÄGT

- Wir entwickeln Quartiere, in denen Lebensqualität großgeschrieben wird.
- Als Partner der Städte und Gemeinden tragen wir zudem die Verantwortung für die Gestaltung ganzer Stadtteile.
- Wir verbinden soziale Verantwortung für Kunden, Mitarbeiter und die Region mit wirtschaftlichem Handeln in einem langfristig ausgerichteten Geschäftsmodell.
- Wir stellen uns den großen gesellschaftlichen Herausforderungen in einer Region, die von einem anhaltenden Strukturwandel geprägt ist.
- Wir wachsen verantwortungsbewusst in Qualität und Größe durch Modernisierung und Neubau.
- Wir sind in 14 Kundencentern, vier Außenstellen und über 40 Servicebüros in 19 Städten und Gemeinden persönlich für unsere Kunden und deren Wünsche da.
- Wir bieten integrierte Dienstleistungen rund um das Wohnen zum Nutzen unserer Mieter an. //

Moderner Firmensitz auf dem
historischen Nordstern-Areal
in Gelsenkirchen



Wohnungswirtschaft und Nachhaltigkeit

Auf dem Weg zu einem spezifischen Kodex

LANGFRISTIG AUS PRINZIP

Es gab Zeiten, da verdrehten die Leute bei dem Wort Nachhaltigkeit die Augen. Vielleicht war es sogar einmal in der engeren Auswahl zum Unwort des Jahres – einfach, weil es so unglaublich inflationär gebraucht wurde. Mittlerweile sagt der Begriff wieder etwas aus. Er lässt sich nicht mehr leichtfertig benutzen, weil er mit Standards hinterlegt ist, die sich inzwischen gut etabliert haben. Und die Öffentlichkeit ist kritisch geworden: Wer pauschales Greenwashing betreibt, sich also nur ein ökologisches Mäntelchen umhängt, wird schnell enttarnt.

Die Wohnungswirtschaft hat nachhaltiges Wirtschaften und die Berichterstattung darüber als Disziplin vergleichsweise spät entdeckt – vermutlich, weil das Geschäftsfeld an sich schon im Prinzip auf Langfristigkeit, und damit nachhaltig angelegt, ist. Man hatte also weniger Rechtfertigungsdruck in dieser Hinsicht als große Industrieunternehmen und Fertigungsbetriebe. Mittlerweile aber ist das Thema eindeutig in der Branche angekommen, denn auch die Stakeholder haben entsprechende Erwartungen entwickelt. Außerdem hat die Wohnungswirtschaft vieles in puncto Nachhaltigkeit zu bieten, über das sie zu Recht mit einigem Stolz berichten kann.

Mehr und mehr Wohnungsunternehmen strukturieren und professionalisieren ihr Nachhaltigkeitsmanagement deshalb und legen Rechenschaft ab über ihre Tätigkeit im Sinne der Nachhaltigkeit. So werden Aktivitäten wie energieeffiziente Modernisierungen, Quartiersarbeit oder die Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum oft erst jetzt als Teil einer nachhaltigen Gesamtstrategie gesehen.

KEIN NEULAND FÜR VIVAWEST

Die Vorgängergesellschaften von VIVAWEST haben beide bereits über Nachhaltigkeit berichtet: die Evonik Immobilien GmbH als Immobiliensparte

innerhalb des CSR-Berichtes der Evonik Industries AG (seit 2008) und die THS in Form eigener CSR- (2007) und später Nachhaltigkeitsberichte (2008/2009 und 2009/2010). Das 2012 entstandene Unternehmen VIVAWEST hat in den ersten beiden Jahren seines Bestehens den Fokus auf die Entwicklung eines klaren Leitbildes mit definierten Grundwerten gelegt, die in einer Unternehmensverfassung verankert sind. Sie spiegeln gleichzeitig die wesentlichen Aspekte nachhaltigen Wirtschaftens wider. Der Leitbildprozess VIVAWEST 2020, der unter intensiver Einbindung der Führungskräfte und Mitarbeiter stattfand, impliziert eine ständige Entwicklung des Unternehmens entsprechend der formulierten Ziele und Werte – nichts anderes beinhaltet eigentlich ein Nachhaltigkeitsmanagement. Nun bedarf es nur noch abgestimmter Strukturen und Standards auf dem Weg zum Nachhaltigkeitsmanagement und zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.

KLARE ZIELE, KLARER ZEITPLAN

VIVAWEST war und ist also bereits in vielfältiger Weise nachhaltig aktiv. Das belegt dieser Jahresbericht – auch wenn er keinen regelrechten Nachhaltigkeitsbericht enthält. Aber wir haben klare Ziele. Wir wollen 2014 ein Nachhaltigkeitsmanagement aufbauen, uns entsprechend strukturieren, Aktivitäten und Zuständigkeiten effektiv bündeln, neue Projekte starten, unsere Ziele am Leitbild ausrichten und dieses bei Bedarf ergänzen. Ende 2013 haben wir deswegen gemeinsam mit den anderen Vorstandsmitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW), mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und dem Rat für nachhaltige Entwicklung (RNE) einen Letter of Intent unterschrieben. Gegenstand der vorgesehenen

Branche folgt
Trend zur
Transparenz

Vereinbarung ist eine Kooperation aller Partner mit dem Ziel der Einführung einer auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten, branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodexes, wie ihn der RNE erarbeitet hat. Ihren Mitgliedern empfiehlt die AGW, jeweils und baldmöglichst eine eigenständige Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex abzugeben.

EIN HAUS VISUALISIERT DIE STRATEGIE

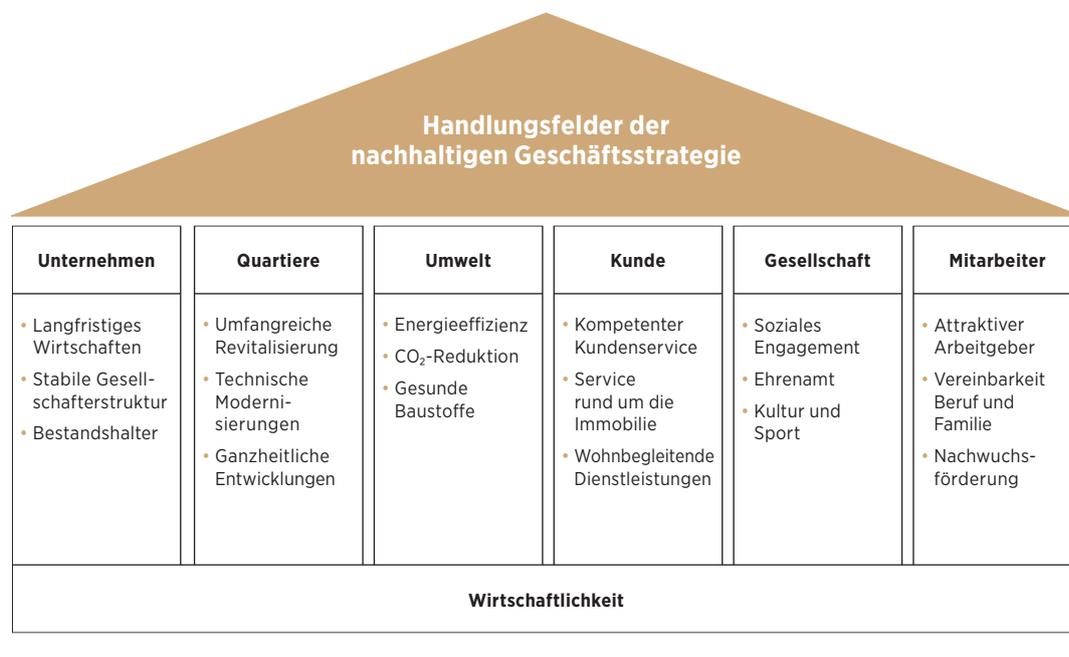
Unsere Nachhaltigkeitsstrategie gliedert sich in sechs Handlungsfelder, in denen sich die drei Dimensionen von Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – wiederfinden. Und da wir Häuser bauen und bewirtschaften, visualisieren wir die Handlungsfelder unserer Strategie in einem Haus.

Das Fundament ist die solide wirtschaftliche Basis unseres Unternehmens. Die Säulen sind unsere zentralen Handlungsfelder, die wir zukünftig noch stärker auf nachhaltiges Wirtschaften fokussieren möchten, damit das Dach das Haus dicht abschließt. So wächst ein zukunftsorientiertes auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Unternehmen.

2014 wollen wir in unserem Unternehmen Struktur und Verantwortlichkeiten für ein Nachhaltigkeitsmanagement festlegen. Der erste Schritt wird die Abgabe der Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex sein. Damit legen wir den Grundstein für den Aufbau unseres Reportings. Parallel dazu bauen wir die Nachhaltigkeits- und Managementstrukturen auf. 2015 wollen wir dann den ersten regulären Nachhaltigkeitsbericht vorlegen. //

Das VIVAWEST-Haus der Nachhaltigkeit

Sechs Säulen tragen das Gebäude. Ökonomie, Ökologie und Soziales finden sich in allen wieder





Das Geschäftsmodell von VIVAWEST

Nachhaltig, langfristig und finanziell solide

WEICHENSTELLUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT

Der VIVAWEST-Konzern zählt zu den führenden privaten Wohnungsanbietern in Deutschland. Dabei unterscheidet sich das nachhaltig ausgerichtete Geschäftsmodell von anderen großen Unternehmen der Branche. VIVAWEST verfolgt nicht das Ziel einer kurzfristigen Maximierung der Rendite, sondern setzt auf eine langfristige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung ihres Immobilienportfolios. Die verlässlichen und langfristig orientierten Eigentümer tragen diese Unternehmensstrategie mit.

Mit 14 Kundencentern, vier Außenstellen und 40 Servicebüros zeigt VIVAWEST eine hohe Präsenz in der Fläche und sieht in den Kundencentern die tragende Säule im Bewirtschaftungsmodell. Unterstützt wird der Kundenservice von der Zentralen Kundenberatung, die im vergangenen Jahr weiter ausgebaut wurde. Sie stellt nicht nur die telefonische Erreichbarkeit sicher, sondern verfügt auch über eine hohe Lösungskompetenz. So ist sichergestellt, dass sich viele Anliegen der Kunden bereits beim ersten Kontakt erledigen lassen.

Im Jahr 2013 hat VIVAWEST weitere wichtige Weichenstellungen für die Zukunft vorgenommen. Mit Verträgen vom 4. und 5. Juli 2013 erfolgte die gesellschaftsrechtliche Zusammenführung der Vorgängergesellschaften und die Überführung in eine neue stabile Eigentümerstruktur. Die in diesem Zusammenhang zu leistende Sonderausschüttung in Höhe von 650 Millionen Euro wurde erfolgreich finanziert, ohne dass damit das Geschäftsmodell der nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung infrage gestellt wurde. Parallel dazu wurde auch die Organisation weiter optimiert. So wurden im vergangenen Jahr wichtige Konzernfunktionen, wie zum Beispiel Revision oder das Konzernrechnungswesen, weiter profiliert.

Darüber hinaus hat VIVAWEST ein qualitativ aussagekräftiges Berichtswesen aufgebaut. Die im Zuge des Gesellschafterwechsels vorgenommenen Unternehmensbewertungen bestätigten, dass VIVAWEST für die Herausforderungen in der Zukunft gut aufgestellt ist und wesentliche Kriterien eines Marktführers erfüllt.

Ebenfalls 2013 konnte VIVAWEST den erfolgreichen Verkauf der LEUWO Leuna-Wohnungsgesellschaft mbH vollziehen. Das veräußerte Wohnimmobilienportfolio in der Wirtschaftsregion Halle/Leipzig umfasst circa 5.300 Wohneinheiten. Der Verkauf dieser Wohnungsbestände erfolgte vor dem Hintergrund der strategischen Fokussierung auf den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen. Für den erfolgreichen Verkauf war die Zusicherung des Käufers entscheidend, die Quartiere langfristig weiterzuentwickeln, und damit auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der LEUWO eine gute Perspektive zu geben. Eine umfassende Sozialcharta wurde Bestandteil der Vereinbarung.

LEITBILD 2020

Nach dem Abschluss des Integrationsprozesses hat die Geschäftsführung zusammen mit den Führungskräften und Mitarbeitern von VIVAWEST ein Unternehmensleitbild für die Zukunft der Gesellschaft erarbeitet, das die Richtung für die nächsten Jahre vorgibt. Mit dem Leitsatz „VIVAWEST 2020: ‚Wir sind Deutschlands erste Adresse für gutes Wohnen‘“ wurde eine anspruchsvolle Vision formuliert. Die Unternehmenswerte – Verlässlichkeit, Kreativität, Tatkraft und Authentizität – bilden danach die Maxime des Handelns. Dieses verbindet nachhaltige Wertsteigerung und soziale Verantwortung miteinander. Im Jahr 2013 wurde der Prozess VIVAWEST 2020 fortgeführt. Im Fokus stand dabei die Vermittlung des

Unser Ziel:
Deutschlands
erste Adresse
für gutes
Wohnen

Herausforderungen nehmen wir aktiv an

Leitbildes in die einzelnen Bereiche des Unternehmens. In konzernweit 70 Teamgesprächen, an denen rund 1.200 Mitarbeiter beteiligt waren, haben sich die Mitarbeiter mit den Herausforderungen beschäftigt sowie konkrete Maßnahmen für ihre Bereiche erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Gespräche zeigten ein klares Muster, das von der Geschäftsführung in drei zentrale Handlungsfelder übersetzt und mit programmatischen Überschriften versehen wurde.

DREI HANDLUNGSFELDER

Das erste Handlungsfeld bezieht sich auf Prozesse und Strukturen unter der programmatischen Überschrift „Vereinfachung“. Ziel dieses Handlungsfeldes ist es, Geschäftsprozesse stärker zu standardisieren, die Komplexität einzelner Arbeitsabläufe zu verringern, und damit Entscheidungswege zu verkürzen.

Im Handlungsfeld Qualität und Kundenzufriedenheit geht es um die Stärkung des Kundenservice durch Abgabe verbindlicher Serviceversprechen, Verbesserung der Kundenansprache und konsequente Weiterentwicklung kundenbezogener Dienstleistungsprozesse. Dieses zweite Handlungsfeld trägt die Überschrift „Spitzenleistung“.

Kultur und Veränderung lautet das dritte Handlungsfeld. Um den wachsenden Anforderungen des Marktes gerecht zu werden, sind Beweglichkeit und Veränderungsbereitschaft notwendig. Ziel dieses Handlungsfeldes ist es, eine noch stärkere Denkweise vom Markt und vom Kunden her zu etablieren. Die dahinterliegende Programmatik wurde daher mit dem Begriff der „Kundenorientierung“ überschrieben.

Aus dieser Programmatik geht insgesamt eine noch stärkere Fokussierung auf das Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung hervor, die eine Reorganisation des Bestandsmanagements nach sich zog. Damit hat VIVAWEST die organisatorischen Voraussetzungen für schnellere Entscheidungen und einen optimalen Ressourceneinsatz geschaffen.

Die Unternehmenswerte

VIVAWEST hat sich das Leitbild 2020 gegeben. Die Prinzipien sind Verlässlichkeit, Kreativität, Tatkraft und Authentizität



VIVAWEST DIENSTLEISTUNGEN

Die Vivawest Dienstleistungen GmbH erbringen im VIVAWEST-Konzern die wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen aus einer Hand. Langjährig am Markt bestehende, eingeführte Marken prägen als Gesellschaften das Erscheinungsbild gegenüber dem Kunden. Die etwa 930 Mitarbeiter sind in den Sparten Grünflächenmanagement (HVG), Handwerksdienstleistungen (RHZ), Messdienstleistungen (SKIBATRON) sowie Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia) tätig. Die Gesellschaften sind auch auf dem Drittmarkt erfolgreich.

Die Dachgesellschaft bündelt gesellschaftsübergreifend zentrale Steuerungs- und Unterstützungsfunktionen. In Kombination mit einem gemeinsamen Standortmanagement werden einheitliche Standards und Prozesse sichergestellt. Schwerpunkt des vergangenen Jahres war die Festlegung einheitlicher Geschäftsprozesse für den gesamten Dienstleistungsbereich. //



„VIVAWEST ist finanziell solide aufgestellt. Mit der von den Gesellschaftern beschlossenen mittelfristigen Finanzplanung können wir unser nachhaltiges Geschäftsmodell fortsetzen. Jährlich investieren wir so mehr als 200 Millionen Euro in unsere Bestände, damit sie wertbeständig und attraktiv für unsere Kunden von heute und morgen bleiben“

Claudia Goldenbeld, Geschäftsführerin



Starkes Fundament, anspruchsvolle Ziele Motivierte Mannschaft hat Kunden im Blick

Geschäftsführung, Führungskräfte und Mitarbeiter bei VIVAWEST arbeiten gemeinsam für ein Ziel: Wir wollen Deutschlands erste Adresse für gutes Wohnen sein. Unsere Vision ist anspruchsvoll, aber sie ist auch geerdet. Geerdet in einem nachhaltigen Geschäftsmodell, in verlässlichen Eigentümern, in soliden Finanzen, vor allem aber in der Motivation, dass sich die Menschen, die bei VIVAWEST wohnen, jederzeit wohlfühlen sollen. Wohnen, wo das Herz schlägt – diesem Anspruch

gilt es gerecht zu werden. Denn Wohnen ist eine Sache des Vertrauens. Dieses Vertrauen müssen wir uns täglich erarbeiten, um langjährige Mieter zu halten und neue Kunden zu gewinnen. In unserem Handeln lassen wir uns dabei von vier Werten leiten: verlässlich, tatkräftig, authentisch und kreativ. Wir wissen um die Herausforderungen, die vor uns liegen. Aber wir sehen auch die großen Chancen, die das Unternehmen als Marktführer in Nordrhein-Westfalen hat. //



„Das Wissen, die Fähigkeiten, Erfahrungen und die Motivation unserer Beschäftigten sind der Schlüssel zum Erfolg von VIVAWEST. Insofern prägen Nachhaltigkeit, Langfristigkeit und die Verantwortung für die Mitarbeiter auch unsere Personalpolitik. Damit bleiben wir auch künftig ein attraktiver Arbeitgeber“

Hans-Jürgen Schneider, Geschäftsführer



„Als Leiter eines Kundencenters weiß ich, wie wichtig es für unsere Mieter ist, dass sie uns vor Ort antreffen. Diese Präsenz in der Fläche hilft uns, leerstehende Wohnungen zeitnah zu vermieten und unsere Bestandsmieter umfassend zu betreuen“

Wilfried Born,
Leiter Kundencenter Hamm



„Wir denken heute schon an übermorgen. Wie werden die Menschen dann wohnen? Um das herauszufinden, analysieren wir die Anliegen unserer Kunden und tauschen uns mit Experten aus. So wird VIVAWEST auch in Zukunft passenden Wohnraum zur Verfügung stellen können“

Mandy Sommer, Fachbereichsleiterin
Inhouse Consulting



„Ich arbeite seit 30 Jahren in der Wohnungswirtschaft. Es war immer mein Wunsch, Eigentümer zu haben, die nachhaltig und langfristig handeln. VIVAWEST hat solche Gesellschafter. Damit ist das Fundament für eine erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens gelegt“

Haluk Serhat, Geschäftsbereichsleiter
Bestandsmanagement



„Genauso, wie wir mit unseren Kunden sprechen, suchen wir auch immer wieder den direkten Dialog mit unseren Mitarbeitern. Ihr Know-how, ihre Ideen, ihr Teamgeist und ihre Leistungsbereitschaft sind ein starkes Fundament für den Erfolg von VIVAWEST“

Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung



„Ich arbeite gern bei VIVAWEST! Wir investieren in unsere Wohnungsbestände und kennen die Quartiere und Kommunen, in denen unsere Mieter zu Hause sind. Die Menschen sollen sich wohlfühlen, deshalb haben wir stets ein offenes Ohr für ihre großen und kleinen Sorgen“

Pascal Schoppol, Mitarbeiter
Zentrale Bewirtschaftung



„Ich bin seit dem vergangenen Jahr bei VIVAWEST beschäftigt. Von Beginn an hat mich beeindruckt, mit welchem persönlichen Engagement und welcher Kompetenz die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich um die Anliegen der Kunden kümmern“

Barbara Csáki, Mitarbeiterin
Controlling



„Wir erarbeiten städtebauliche Konzepte und schaffen planungsrechtliche Voraussetzungen für bauliche Nachverdichtungen, für Neubau nach Abriss sowie für die erstmalige Bebauung. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag, unsere Quartiere für zukünftige Anforderungen zu gestalten“

Heike Friehmelt, Mitarbeiterin
Technische Grundstücksentwicklung



„Als Arbeitgeber ist VIVAWEST für mich heute schon eine erste Adresse. Denn das Unternehmen investiert in Häuser und Köpfe. Auch junge Mitarbeiter haben viele Möglichkeiten, sich beruflich weiterzuentwickeln und frühzeitig Verantwortung zu übernehmen“

Daniela de Graf, Mitarbeiterin
Personalmanagement



„Täglich telefoniere ich mit vielen Mietern. Guten Gewissens kann ich ihnen sagen, dass sich gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter um eine Lösung ihrer Probleme kümmern. Nur, wenn wir die Anliegen unserer Kunden ernst nehmen, wird VIVAWEST ihre erste Adresse für gutes Wohnen sein“

Nina Walorski, Mitarbeiterin
Zentrale Kundenberatung





So entwickeln
wir Quartiere

Modernisierung ist Tagesgeschäft

Investitionen steigern den Wert des Bestands

Die regelmäßige Sanierung und Modernisierung von Häusern und Wohnungen gehört zur Politik von VIVAWEST. Wir unterscheiden dabei Instandhaltung und Instandsetzung, die den ordnungsgemäßen Gebrauch einer Immobilie sicherstellen, von Modernisierung. Diese zielt auf eine Wertsteigerung des Objektes durch zielgerichtete Investitionen. Bewirkt wird gleichzeitig auch eine Erhöhung der Nutzungsqualität, sei es durch die Verbesserung bereits vorhandener Bauteile oder ihren erstmaligen Einbau. Wenn VIVAWEST Gebäude modernisiert, steht die energetische Verbesserung eindeutig im Mittelpunkt aller Maßnahmen – und das nicht erst seit den klar definierten Zielen der Bundesregierung zur Energiewende.

STEIGERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ

Energetische Maßnahmen leisten nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, sondern sie senken erkennbar auch die Heizkosten unserer Kunden. Darüber hinaus werden die „wärmeren“ Außenwände, Decken oder Böden und das so verbesserte Raumklima durch die Bewohner als angenehm und behaglich empfunden. Zu den energetischen Maßnahmen zählen:

- Dämmung der Fassade
- Dämmung der obersten Geschossdecke und/oder des Daches
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Optimierung oder Erneuerung der Heizungsanlage

ERHÖHUNG DES WOHNWERTES

Eine energetische Optimierung der Häuser wird oftmals durch Maßnahmen begleitet, die den Wohnwert der Wohnungen steigern. Denn Modernisierungen zeichnen sich nicht durch partielle Verbesserungen eines Bauteils aus; sie führen vielmehr zu Qualitätssprüngen in mehreren Gewerken. So erhöhen große Balkone die individuellen Nutzungsmöglichkeiten und locken ebenso wie neu gestaltete Außenanlagen zu einem Aufenthalt im Freien. Vordächer, Gegensprechanlagen und Außenbeleuchtungen werden als Verbesserung der Ausstattung eines Hauses wahrgenommen und im Zusammenspiel zum Beispiel mit einer neuen Fassade zu einer ersten Visitenkarte der Immobilie.

SCHWERPUNKT BÄDER UND ELEKTRO

Unsere Wohnungen werden in der Regel dann modernisiert, wenn sie leer stehen: mit einem normalen Wechsel der Mieter. Den Schwerpunkt der Modernisierung bildet die Sanierung der Bäder. So entsteht nach Neuverfliesung und Anstrich,



Häuser in der Wichernstraße in Ahlen zählen zu den Objekten, die in den vergangenen Jahren energetisch optimiert wurden



Die Häuser am Morgengraben sind Teil eines größeren Quartiers im Kölner Stadtteil Stammheim, das umfassend saniert wird

Einbau moderner Sanitärobjekte und darauf abgestimmter Accessoire-Serien ein neuzeitliches Bad. Wo es baulich sinnvoll und möglich ist, werden die Grundrisse so angepasst, dass Badezimmer auch bei körperlichen Einschränkungen für die Mieter voll nutzbar sind. Weiterhin gehören bei VIVAWEST in der Regel eine neue Elektroinstallation und unter Umständen auch eine Erneuerung der Innentüren und Fußböden zu einer Modernisierung der Wohnung.

UMBAUTEN IM BEWOHNTE ZUSTAND

Eine Modernisierung des Bades „im bewohnten Zustand“ ist eine große Herausforderung für die Handwerksunternehmen und Bauleiter. Das gilt insbesondere für die zeitliche Projektorganisation, die darauf abzielen muss, die Belastungen der betroffenen Mieter so gering wie möglich zu halten. Vorfreude auf das schicke neue Bad hilft dann in der Regel, den Umbaustress und die eingeschränkte Badnutzung während der Baumaßnahme gut zu überstehen (siehe auch Bericht auf Seite 56/57).

DEN GANZEN STADTTEIL IM BLICK

Entscheidungen, wo im Wohnungsbestand und in welchem Umfang modernisiert wird, macht VIVAWEST nicht ausschließlich vom Alter der Immobilie abhängig. Das Unternehmen hat dabei auch die Strukturen seiner Quartiere und die Entwicklungsmöglichkeiten ganzer Stadtviertel im Blick. So zeichnen sich umfassende Modernisierungen durch eine Verbesserung und Stabilisierung von Standorten aus. Denn das liegt auch im ureigenen Interesse des Unternehmens. So trägt ein attraktiveres Stadtviertel zur Bindung der Mieter bei und lockt möglicherweise potenzielle Neukunden an. //



Stahlbalkonanlagen und eine neue Fassadengestaltung zeichnen Häuser in der Lünener Straße in Dortmund nach dem Umbau aus



Frische Fassaden, neue Haustüren, neue Fenster: Modernisierung von Häusern in der Jupiterstraße in Duisburg



Jungbrunnen für Adressen mit Tradition Erneuerung macht Quartiere zukunftsfähig

NEUE STADTGÄRTEN IN RECKLINGHAUSEN

Die Siedlung Breuskesbach in Recklinghausen galt in ihrer Entstehungszeit als Musterbeispiel städtebaulicher Planung. Zwischen 1975 und 1980 im Rahmen des „Standortprogramms NRW“ entstanden, sollten die bis zu acht Stockwerke hohen Häuser vor allem Beschäftigten der Zeche General Blumenthal mit ihren Familien preisgünstigen und modernen Wohnraum bieten. Weitläufige Grün- und Freiflächen rundeten das familienfreundliche Gesamtbild ab. Doch die Siedlung ist in die Jahre gekommen und soll revitalisiert werden – darin hat VIVAWEST große Erfahrung. Viele Beispiele zeigen, wie die Modernisierung von Quartieren ganzen Stadtvierteln neue Impulse gibt und sie dauerhaft aufwertet.

In Recklinghausen gibt es die Zeche längst nicht mehr, und das einstige Musterbeispiel steht heute

stellvertretend für einen unzeitgemäßen anonymen Siedlungstyp. Die Fassaden wirken altmodisch, die Hauseingänge trist, die Treppenhäuser dunkel und die Außenanlagen wie Relikte vergangener Zeiten. Das Image des Quartiers am Breuskesbach, das mit einem Leerstand von mehr als 20 Prozent auch in der Bewirtschaftung zu den schwierigen Beständen im VIVAWEST-Portfolio gehört, befand sich in einer Abwärtsspirale. Anlass genug, der Siedlung eine neue Perspektive zu bieten.

Obwohl die negativen Eindrücke dominierten, wurden dem Standort positive Entwicklungschancen bescheinigt. Die Breuskesbachsiedlung besitzt ein intaktes Umfeld. Sie liegt in einer nachgefragten Gegend südlich der Innenstadt und weist eine gute Infrastruktur auf. Die 369 Wohnungen verfügen über attraktive Grundrisse, die sich nicht wesentlich

VIVAWEST
hat große
Erfahrung
in der Revi-
talisierung
von ganzen
Siedlungen



von denen im Neubau unterscheiden. Beachtliche 40 Prozent der Mietverhältnisse bestehen deshalb bereits länger als zehn Jahre. Das alles sind wichtige Gründe für VIVAWEST, den Standort Breuskesbach keinesfalls aufzugeben, sondern ihn als neue Adresse zu (re)positionieren.

Gemeinsam mit dem Dortmunder Büro Stadtbildplanung entwickelte ein internes Projektteam ein Konzept, das den Häusern eine neue Anmutung und den Außenanlagen eine neue Funktionalität verleihen wird. Ein Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen liegt auf der Gestaltung der Freiräume und spiegelt sich schließlich auch im neuen Namen des Quartiers wider: „Neue Stadtgärten Recklinghausen“ – ein Name, der im Übrigen ein altes, bis heute zeitgemäßes städtebauliches Leitbild in sich aufnimmt, die Gartenstadt. Die Bauarbeiten haben im Herbst 2013



Illustration des Revitalisierungsprojekts Breuskesbachsiedlung in Recklinghausen, das künftig „Neue Stadtgärten“ heißt



Das Bauhauskarrée in Duisburg ist ein gutes Beispiel für progressiven Denkmalschutz



Planetensiedlung in Duisburg nach der Modernisierung 2013



Macht ihrem Namen alle Ehre: Siedlung Grüne Mitte in Marl



Erfolgsprojekt im Stadtumbau West: Im Schillerpark in Oer-Erkenschwick wurden Teilrückbau und Neubau miteinander kombiniert



Welheimer Mark in Bottrop: Modernisierung und umfangreiche Wohnumfelderneuerung

begonnen und werden im Spätsommer 2015 abgeschlossen sein. Schon vor Beginn der Arbeiten hat VIVAWEST ein neues Servicebüro in der Siedlung eröffnet. Vermieter und Hausmeister kümmern sich hier direkt vor Ort um die Belange der Bewohner und derer, die es werden wollen. Dass mit den „Neuen Stadtgärten“ auch neue Zielgruppen, junge Familien und Paare aller Altersgruppen, angesprochen werden, davon ist das Projektteam überzeugt.

Rund 20 Millionen Euro investiert VIVAWEST in die 369 ehemals öffentlich geförderten Wohnungen. Die Preisbindung erlischt in neun Jahren. Ein Teil der Bindungen wurde bereits auf andere Bestände in Recklinghausen übertragen. Weitere 74 Wohnungen von VIVAWEST aus den 1950er-Jahren liegen in unmittelbarer Nachbarschaft der Siedlung. Insgesamt ist das Unternehmen mit rund 3.800 Wohneinheiten der größte Vermieter in Recklinghausen.

Ein Verkauf der Siedlung Breuskesbach kam für VIVAWEST nicht in Betracht, ein (Teil)abriss hatte sich in den Kalkulationen als unwirtschaftlich erwiesen. Die umfassende Modernisierung und die Reaktivierung des schwierigen Quartiers hingegen entsprechen der auf Langfristigkeit ausgerichteten Strategie von VIVAWEST, nachhaltig stabile Erlöse zu erwirtschaften. Die durchschnittliche Miete von 4,89 Euro/m² wird mit Beendigung der Maßnahmen um rund 0,70 Euro/m² angehoben. Das gemessen an der gewonnenen Attraktivität moderate Mietniveau erlaubt den zügigen Abbau des Leerstandes auf das Niveau einer normalen Fluktuationsreserve. Flankierend zu den baulichen Maßnahmen werden die Bewohner künftig aktiv in nachbarschaftsbildenden Prozesse eingebunden. //

GROSSE REVITALISIERUNGSPROJEKTE

- **Schillerpark, Oer-Erkenschwick (2004–2007)**

Investitionsvolumen: 18,9 Millionen Euro
Modernisierung,
Wohnraumanpassungen und Teilrückbau
von 221 auf 120 Wohneinheiten,
Neubau von 23 Wohneinheiten
Aufwertung des Wohnumfeldes

- **BauhausKarree, Duisburg (2003–2007)**

Investitionsvolumen: 12,0 Millionen Euro
Denkmalgerechte Modernisierung,
Um- und Ausbau der Wohnungen,
Wohnungszusammenlegung
(vorher 162, nachher 127 Wohneinheiten)
Garagenneubau,
Platzgestaltung

- **Planetensiedlung, Duisburg (2006–2013)**

Investitionsvolumen: 21,0 Millionen Euro
Modernisierung
von 294 Wohneinheiten,
seniorengerechter Neubau
von 105 Wohneinheiten

- **Welheimer Mark, Bottrop (2004–2007)**

Investitionsvolumen: 19,5 Millionen Euro
Modernisierung von 240 Wohneinheiten,
seniorengerechter Neubau
von 30 Wohneinheiten,
Neubau von 16 Eigenheimen,
Mulden-Rigolen-System
zur Bewirtschaftung mit Regenwasser

- **Grüne Mitte, Marl (2006–2009)**

Investitionsvolumen: 11,5 Millionen Euro
Modernisierung von 192 Wohneinheiten,
Neubau von 16 Eigenheimen

Fitnessprogramm für Wohnungen

Umbau der Badezimmer steht im Fokus

BARRIEREARM ODER BARRIEREFREI

VIVAWEST hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Mehr als die Hälfte der Menschen, die bei uns wohnen, ist zwischen 30 und 60 Jahre alt, ein Viertel ist 40 Jahre und jünger, gut ein Drittel aber älter als 60 Jahre. Auch mit zunehmendem Alter möchten die Menschen nach allen bekannten Umfragen am liebsten in ihrer Wohnung bleiben. Für viele Senioren – und bei Behinderungen oft auch für jüngere Menschen – sind die barrierearme oder barrierefreie Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes Grundvoraussetzung, um selbstständig zu bleiben und sich unabhängig versorgen zu können. Im Neubau sollten barrierefreie Wohnungen aufgrund von nahezu kostenneutralen Ausstattungsmerkmalen inzwischen selbstverständlich sein. Schwieriger stellt sich die Situation im vorhandenen Wohnungs-

bestand dar. Eine komplette barrierefreie Umrüstung ist oft technisch schwierig oder sogar unmöglich und außerdem sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter mit extrem hohen Kosten verbunden. Oberstes Ziel bei diesen Bestandswohnungen sollte jedoch zumindest das Reduzieren von Barrieren sein. Hierfür gilt es, pragmatische und finanzierbare Lösungen zu finden.

DIE WANNE IST EIN GROSSES PROBLEM

Wenn es um den Wunsch älterer Menschen nach Anpassungen der Wohnungen geht, so wird fast immer zuerst das Bad genannt, genauer: die Wanne. Baden, Duschen und Waschen zusammengefasst stellen nach einer Erhebung des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend bereits bei den 65- bis 79-Jährigen ein großes Problem dar, wenn diese Menschen in ihrer Bewegung eingeschränkt sind. Bei den über 80-Jährigen nehmen die Schwierigkeiten stark zu (siehe auch Tabelle).

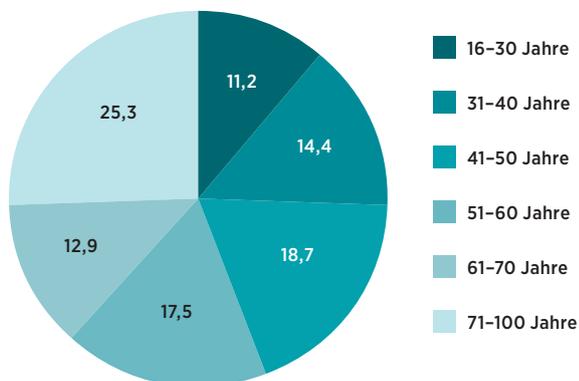
Auf Wunsch des Kunden haben wir in der Vergangenheit häufig eine klassische, umfassende Badanpassung durchgeführt, wenn dies zum Erhalt der Selbstständigkeit und zur Verbesserung der Pflegesituation beigetragen hat. Hilfreich ist hierbei immerhin die Teilfinanzierung durch Zuschüsse beispielsweise der Pflegekasse; dennoch stellten die notwendigen Investitionen für die Kunden häufig eine große finanzielle Belastung dar. Aufgrund der demografisch bedingten steigenden Nachfrage und mit dem Wissen um die Problematik der Finanzierung hat VIVAWEST die Überlegung zum Badumbau deshalb in eine andere Richtung gelenkt.

KOSTENNEUTRALE TEILSANIERUNG

Unter bestimmten Umständen ist eine kostenneutrale Teilsanierung des Bades möglich. Eine solche Teilsanierung beinhaltet den Ausbau der Bade-

Altersstruktur der Mieter

Menschen jeden Alters wohnen bei VIVAWEST – Studenten genauso wie Senioren



Angabe der debitorischen Hauptmieter; alle Werte in Prozent



Badezimmer nach dem Umbau und dem Tausch der Wanne gegen eine Dusche ohne Duschtasse

wanne und die Einrichtung einer möglichst bodengleichen Dusche. Bei Erdgeschosswohnungen ist dies völlig unproblematisch. Bei Etagenwohnungen allerdings findet sich häufig nur eine geringe Deckenstärke, sodass der Siphon und die Abflussleitung nicht im Boden untergebracht werden können.

Ist der Umbau technisch machbar, wird auf dem Boden ein Gefälle eingebracht und ein Ablauf installiert. Rutschfeste Bodenfliesen und eine Ergänzung fehlender Wandfliesen runden die Arbeiten ab. Die Wannensanitär wird gegen eine Duscharmatur ausgetauscht, eine Duschstange montiert. So kann auch ein „Kleinstbad“ sinnvoll umgestaltet werden, wobei der gewonnene Platz den Nutzern mehr Bewegungsfreiheit bietet. Bei intelligenter und kostengünstiger Planung deckt der Zuschuss aus der vorhandenen Pflegestufe hierbei die Umbaukosten vollständig ab.

Bei derartigen Einzelmaßnahmen helfen unsere Sozialberater und begleiten – gemeinsam mit dem Techniker – den Kunden während der Maßnahme. Aktuell wird die Teilsanierung von Bädern bei VIVAWEST als kostenneutrales Instrument der Kundenbindung erprobt. //

Wohnprobleme älterer Menschen

Das Familienministerium fragte Senioren nach beschwerlichen Alltagstätigkeiten. An erster Stelle wurde das Steigen von Treppen genannt. Innerhalb der Wohnung ist es das Baden

	65- bis 79-Jährige	80-Jährige und Ältere
Treppen steigen	13,9	33,5
Baden	8,9	30,2
Mahlzeiten zubereiten	5,9	24,8
Duschen/waschen	5,7	21,9
Wohnung heizen	5,5	19,8
Umhergehen	3,6	14,3
Zu Bett gehen/Bett verlassen	3,5	13,2
Setzen/aufstehen	3,8	12,3
Toilette benutzen	2,4	10,8

Erhebung des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend; alle Werte in Prozent, Doppel- und Mehrfachnennungen sind möglich



An die nächste Generation gedacht
VIVAWEST ergänzt Bestand
nachhaltig durch gezielten Neubau

Modell des neuen Quartiers Ignystraße im Kölner Stadtteil Weiden. Die Wohnungen sollen im Sommer 2015 bezugsfertig sein



GANZE QUARTIERE IM BLICK

Wer sich zum Hausbau entschließt, baut immer auch stellvertretend für die kommende Generation. Nicht umsonst wird der Bau eines Hauses gerne dem Pflanzen eines Baumes gleichgesetzt, an dessen Schatten und Früchten sich die späteren Generationen erfreuen sollen. Dabei kann das Gebäude selbst aber immer nur ein Pfeiler des Lebensraumes sein. In gleicher Weise prägend sind das Umfeld, die Nachbarn, das Leben auf der Straße oder der Schulweg.

Deshalb denkt VIVAWEST bei den Neubauaktivitäten nicht nur in einzelnen Wohneinheiten, sondern ganzheitlich in größeren Quartieren. Und auch für uns steht der Gedanke an die nachfolgenden Generationen über kurzlebigen Vorlieben beim Hausbau.

Obwohl im alltäglichen Sprachgebrauch inflationär und oftmals im falschen Zusammenhang angeführt, ist Nachhaltigkeit auch ein Aspekt, der bei der Entwicklung von Immobilien, also langfristigen Gütern, eine große Rolle spielen muss. Dass wir unserem selbst auferlegten Anspruch zu nachhaltigem Handeln folgen, wird in der Weise deutlich, in der wir Investitionen für die Zukunft gestalten.

An welchen Aspekten lässt sich Nachhaltigkeit im Immobilienbereich erkennen? Oftmals wird eine rein ökologische Handlungsweise als nachhaltig bezeichnet. Doch dieser wichtige Aspekt reicht sicherlich nicht aus, um generationsübergreifend zu handeln. Wir müssen bei unseren Neubauaktivitäten auch berücksichtigen, welche Menschen heute und



Das Neubauquartier „Limbecker Höfe“ in Essen zeichnet sich durch attraktive Wohnungen und reizvolle Außenanlagen aus

in Zukunft bei uns wohnen. Wir müssen uns an ihren Bedürfnissen und ihren Möglichkeiten orientieren – sowohl bezogen auf ihre körperlichen Fähigkeiten als auch auf die monetären Spielräume.

ASPEKT FLEXIBILITÄT

An vielen Orten in Deutschland boomt der Immobilienmarkt. In einem engen Marktumfeld werden in verschiedenen Ballungsräumen Traumrenditen aufgrund hoher Kaufpreise erzielt. Wie nachhaltig so etwas sein wird, müssen zukünftige Generationen entscheiden. Ob aber Wohnungen mit zum Teil weit über 100 Quadratmetern Wohnfläche mit lediglich einem Schlafräum und einer üppigen Badelandschaft grundsätzlich geeignet sind, den Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden, kann infrage gestellt werden. Erst später werden wir erkennen, ob die Wohnung für das junge Pärchen und/oder das alte Ehepaar geeignet ist. Hier liegt aber ein

wesentlicher Grundstein für eine dauerhafte Nutzung. Voraussetzung ist, dass die Wahrnehmung als attraktives „Zuhause“ überdauert.

Unsere Architekten planen deshalb Grundrisse, die in einem hohen Maß nutzungsflexibel sind. Erste und wichtigste Zielgruppe ist und bleibt unsere bestehende Kundschaft innerhalb des Siedlungsbereiches. Dadurch bleiben Wohnumfeld, Nachbarschaft und nicht zuletzt die Ansprechpartner bei VIVAWEST erhalten. Aus diesem Grund ist die stete Weiterentwicklung von Siedlungen durch ergänzende Neubauten ein wesentliches Mittel zur Diversifizierung des Wohnungsbestandes.

Unser Mehrgenerationenquartier Johanniskirchgärten in Essen-Altenessen und das Stadtquartier Schloss Horst in Gelsenkirchen sind Beispiele hierfür. Sie zeigen auf, dass mutiges Handeln belohnt wird. Bei beiden Projekten ist es gelungen, durch architektonische und städtebauliche Harmonie ein Quartier mit eigenem Profil zu schaffen, das einen hohen Identifikationswert für die Bewohner hat. Das Angebot von Einfamilienhäusern, großen Wohnungen mit mehreren Kinderzimmern, Maisonette-Wohnungen mit besonderem Ambiente bis hin zu barrierefreien Kleinwohnungen für Senioren bietet die Voraussetzung dafür, dass Generationen gemeinsam, aber ebenso, dass Menschen ein Leben lang dort wohnen können. Eine homogene Außengestaltung stärkt die Wahrnehmung der Bewohner, in einem Zusammenhang zu leben, und eröffnet zusätzlich die Möglichkeiten der Flexibilität. Das ist gut für die Menschen, die sich über verschiedene Lebensphasen hinweg bei uns zu Hause fühlen können, das ist aber auch gut für VIVAWEST, da wir an langfristigen Bindungen zu unseren Kunden interessiert sind.

In Köln-Sürth entwickeln wir ein neues Quartier, das auf der gleichen Philosophie beruht. Nach Analyse dessen, was bereits vorhanden ist, was in der Nachbarschaft gebaut wird und wo die Bedarfe liegen, können wir mit 14 Reihenhäusern, fünf Mehrfamilienhäusern für über 80 Familien, Paare und Singles mit über 8.000 Quadratmetern Wohnfläche ein breites und ergänzendes Angebot schaffen, das den Herausforderungen des Wohnungsmarkts gerecht wird.



Neues Wohnquartier „Zur alten Exerzierhalle“ im Trendviertel Düsseldorf-Derendorf auf einem ehemaligen Kasernenareal. Klare Linien der Architektur, kubische Formen und modern gestaltete Fassaden kennzeichnen die Häuser

Ein weiteres Beispiel für diese Politik ist das Quartier Limbecker Höfe in Essen. Auf einem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs in zentraler Lage zwischen Innenstadt und Universität entsteht ein grünes Viertel zum Wohnen, Arbeiten und Erholen. Neben einem hohen Wohnanteil wird es Büros sowie Bistros, Gaststätten und Restaurants geben. VIVAWEST entwickelt hier 112 Wohneinheiten bis Herbst 2015. Die Grundrisse der größtenteils barrierefreien und barrierearmen Wohnungen variieren vom 64 Quadratmeter großen Appartement über Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen bis zur 125 Quadratmeter großen Maisonette-Wohnung. Die kleineren Wohnungen stattet VIVAWEST mit bodengleichen Duschen, die größeren teilweise mit zwei Bädern aus.

ASPEKT NACHHALTIGKEIT

Die Kostenentwicklung im Bau hat in den letzten Jahren zu einer Baupreiserhöhung von über 20 Prozent geführt. Es wird damit immer schwieriger, für breite Bevölkerungsschichten und zu angemessenen Mieten Neubauwohnungen zu schaffen. Das ist besonders in den strukturschwächeren Regionen zu spüren. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und vor dem Hintergrund eines dauerhaften Bedarfs in den städtischen Bereichen mit Wohnungsmangel wird VIVAWEST sich diesem

Thema mit besonderer Intensität widmen. So arbeiten wir an der Entwicklung mehrerer Prototypen des Wohnens der Zukunft. Auszeichnen müssen diese sich in erster Linie dadurch, dass sie den Anforderungen unserer Kunden gerecht werden.

Darüber hinaus testen wir aber alle Möglichkeiten, die uns die Technik und die Baustoffe liefern. Wir untersuchen detailliert die Auswirkungen bestimmter Grundrisstypen auf die energetischen Anforderungen, auf den Verbrauch an Materialien und auf die Bauabläufe. VIVAWEST bleibt möglichst für den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie in der Verantwortung und muss deshalb beim Bau eines Hauses aktuelle wie künftige Herausforderungen berücksichtigen.

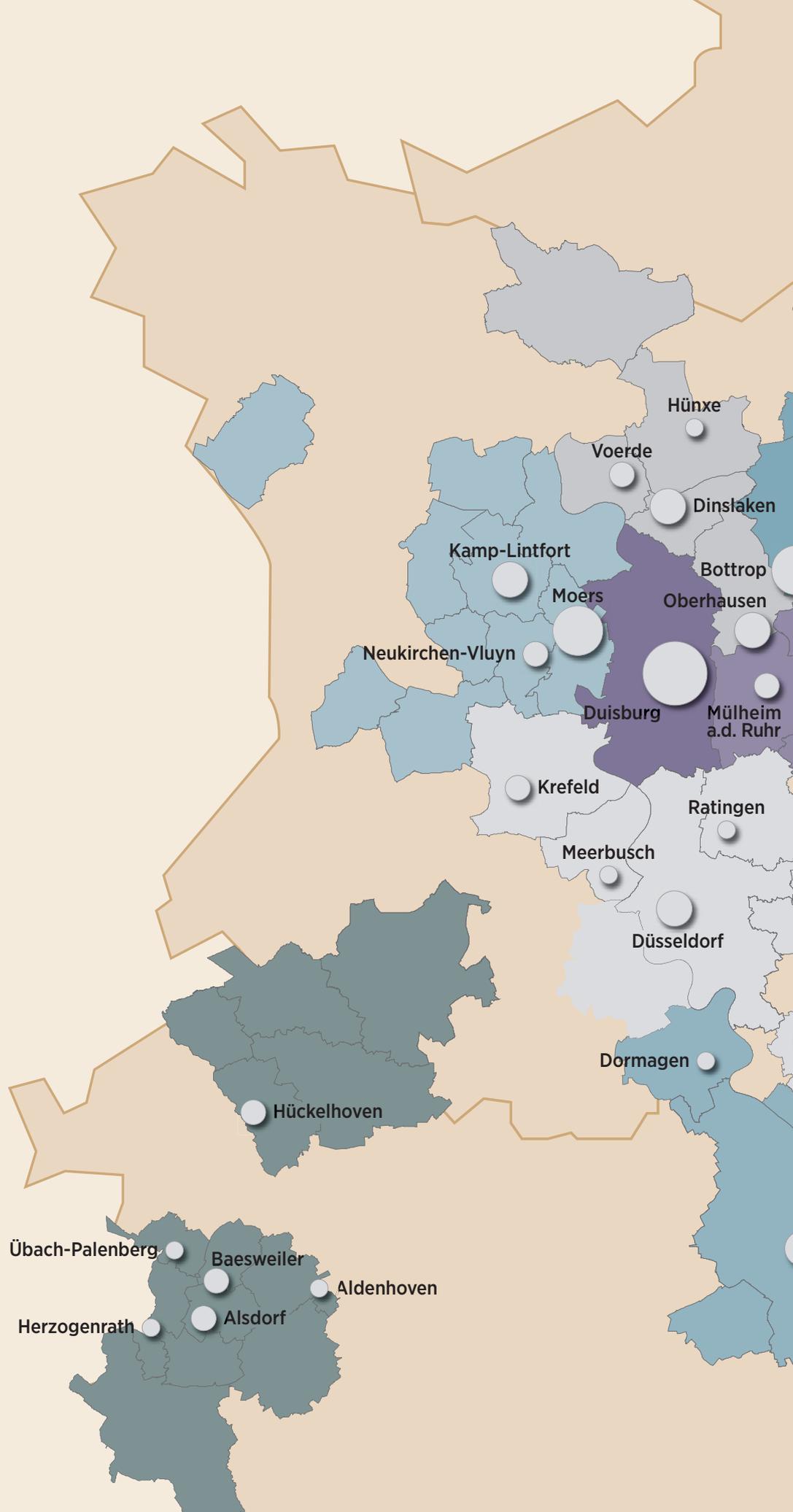
Die Aspekte einer Instandsetzung sind somit ebenso zu beachten wie die Primärenergie der Baustoffe und die Auswirkungen auf die energetischen Qualitäten. Bei all unseren Überlegungen können wir sowohl auf die Erfahrung und Kompetenz qualifizierter Mitarbeiter als auch auf das Fachwissen von unseren externen Partnern zurückgreifen. Interdisziplinär erarbeiten wir so Lösungsansätze, die dazu beitragen sollen, einer überschnellen Verteuerung des Bauens entgegenzuwirken und die Entwicklung der Region als Lebensraum für heutige und künftige Generationen voranzutreiben. //

Für den
Zyklus einer
Immobilie
in der Ver-
antwortung

Nah am Kunden

VIVAWEST hat 14 Kundencenter. Der jeweilige Zuständigkeitsbereich ist an den unterschiedlichen Farben abzulesen.

- KC Aachen
- KC Bottrop
- KC Dinslaken
- KC Dortmund
- KC Duisburg
- KC Düsseldorf
- KC Essen
- KC Gelsenkirchen
- KC Hamm
- KC Herne
- KC Leverkusen
- KC Lünen
- KC Moers
- KC Recklinghausen







So verstehen
wir Service

Neue und treue Mieter Wohnungen für alle Lebenslagen

DAS KONZEPT GEHT AUF

Ob Jung oder Alt, Familie mit oder ohne Kinder, Single oder Wohngemeinschaft – VIVAWEST hat viele unterschiedliche Mieter, und alle sollen sich wohlfühlen. Deswegen bietet unsere Gesellschaft auch die unterschiedlichsten Wohnungen für den jeweiligen Bedarf und Geschmack an. Dieses Konzept geht auf, wie die geringe Leerstandsquote und die große Treue unserer Kunden beweisen. Aber auch neue Kunden sind gerne bei uns zu Hause, wie Laura Köhler in Köln-Porz. Moderne junge Frau

wählt modernes Wohnkonzept – das ist im Fall der Flugbegleiterin kein Klischee, sondern ein gutes Beispiel für die Strategie von VIVAWEST und für die Bandbreite ihres Angebots für unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse.

Die Nähe zum Arbeitsplatz am Kölner Flughafen war für Laura Köhler ein wichtiges Argument, sich für eine der 112 Wohnungen im Sternenberger Hof in Köln-Porz zu entscheiden. Aber auch die anderen, ganz speziellen Vorzüge der Anfang 2013 fertiggestellten „Klimaschutzsiedlung“ hatten sie überzeugt.



Laura Köhler zog 2013 in eine moderne Wohnung in Köln – und sieht dort all ihre Wohnansprüche erfüllt

„Heizen mit Eis“ ist stark vereinfacht das Motto des innovativen Heiz- und Kühlsystems. Mit Wärme versorgt werden die Wohnungen über einen Eisspeicher und mit Hilfe von Wärmepumpen, der Einspeisung solarer Energie, oberflächennaher Geothermie und der Wärmerückgewinnung aus der Abluft (siehe Seite 75). Das ist gut für das Klima der Erde, für das Klima in der Wohnung und für den eigenen Geldbeutel, wie Laura Köhler schnell erkannt hat.

Darüber hinaus weiß die 25-Jährige auch die Ausstattung ihrer hellen Wohnung zu schätzen: Parkettboden, ein Sanitärbereich mit exklusiven Wand- und Bodenfliesen, direkt in die Wohnungstüren integrierte elektronische Rauchmelder und eine intelligente Haustechnik mit optionalem 24-Stunden-Notrufsystem. Die Wohnungen haben barrierefreie Duschen. Damit werden sämtliche Ansprüche an individuelles Wohnen in allen Lebensphasen erfüllt. Besonders freut sich die Stewardess über den Balkon, den sie nutzt, wann immer ihre Zeit und das Wetter es erlauben. Noch wohnt sie in einer 49 Quadratmeter großen Einraumwohnung. Aber das Angebot im Quartier reicht bis zur 120 Quadratmeter großen Dreiraumwohnung.

JAHRZEHNTELANGE TREUE

Erich und seine Frau Anna Inge Maria Tschirge sind bereits seit mehr als 60 Jahren VIVAWEST-Mieter – und leben noch immer in derselben Wohnung in Oberhausen. Und das haben die beiden bis heute keinen einzigen Tag bereut.

Es war die Arbeitslosigkeit, die den gebürtigen Niederschlesier nach dem Krieg aus Bayern ins Ruhrgebiet brachte. Hier fand der gelernte Former eine Anstellung im Bergbau. Und eine gemeinsame Wohnung mit Ehefrau Anna in einer neuen Bergmannssiedlung. 1953 war das. „Am Tag, als wir einzogen, gab es hier noch keine befestigten Wege, keine Hecken, gar nichts“, erinnert sich der heute 86-Jährige. „Aber alles war sehr grün, und es lebten viele Kinder in der Siedlung.“ Ideal für das junge Ehepaar. Sie hatten zu diesem Zeitpunkt bereits drei eigene Kinder. Sprössling Nummer vier kam ein Jahr später im elterlichen Schlafzimmer zur Welt.



Anna und Erich Tschirge bezogen 1953 eine Wohnung in Oberhausen – und fühlen sich immer noch wohl

Bis heute aufbewahrt haben die Tschirges ihr grünes Mieterbuch. „45,30 Mark war die erste Miete“, erinnert sich Anna Tschirge (86), die das Geld in den ersten Jahren regelmäßig bei der Siedlungsverwaltung bar einzahlte. Ab 1962 wurde die Miete schließlich vom Konto eingezogen.

Die Tschirges haben viele Mieter kommen und gehen sehen. Sie selbst haben nie an einen Umzug gedacht. Wenn sie einen Tapetenwechsel brauchten, führen sie in den Urlaub. Zu Hause in Oberhausen richteten sie sich ihre Wohnung in Eigenleistung hübsch nach ihrem Geschmack her. Vor allem mit Holz. An den Decken, an den Wänden, beim Ausbau der kleinen Küche.

Solange es die Gesundheit zulässt, macht Erich Tschirge seinen täglichen Spaziergang durch die Siedlung. Doch der Lieblingsort des Ehepaars, das im vergangenen Jahr die „Eiserne Hochzeit“ (65 Jahre) feiern konnte, ist die Holzbank in ihrem kleinen Mietergarten. Von dort schauen Anna und Erich Tschirge auf die von VIVAWEST kürzlich sanierte Siedlung und schwelgen in Erinnerungen. „Früher haben wir hier mit den Kindern und Freunden häufig gegrillt.“ Mittlerweile lassen sie es ruhiger angehen. Sie genießen im Sommer den Blick über ihre Rosenbeete und freuen sich, wenn einer der fünf Enkel oder drei Urenkel mal vorbeischaut. //

Gutes Baustellenmanagement gefragt Mit Gummibärchen und Handtüchern

Die erste Reaktion war ein Schock. „Wie soll das gehen: Fenster raus, Leitungen raus, neues Badezimmer – und wir mittendrin?“ Arthur und Hannelore Hartwich waren mächtig erschrocken, als VIVAWEST ihnen und anderen Anwohnern der Lessingstraße in Kamp-Lintfort im vergangenen Jahr auf einer Mieterversammlung mitteilte, ihre Siedlung werde im Sommer saniert. Von Grund auf. Und nicht nur unter energetischen Gesichtspunkten, sondern auch mit dem Ziel, den Wohnwert zu steigern. Die Häuser waren Anfang der 1960er-Jahre für die Beschäftigten der nah gelegenen Zeche Friedrich Heinrich gebaut worden. Für Arthur Hartwich, 76, bedeutete das einen kurzen Weg zur Arbeit. Seit 48 Jahren wohnt der ehemalige Bergmann mit seiner Frau Hannelore, 73, in der Parterrewohnung Lessingstraße 54. Die beiden haben viel getan, um ihr Heim zu ver-

schönern. In das gemütliche Wohnzimmer der Hartwichts geht es durch einen Rundbogen. „Selbst gemacht“, betont der Hausherr und ergänzt: „Ein Bergmann macht alles selbst.“ An der Decke hat er dunkle Holzbalken angebracht, „damit das Zimmer rustikaler wirkt“.

Und in diese Idylle sollten bald Heerscharen von Handwerkern einfallen und mächtig Schmutz verursachen – bei diesem Gedanken grauste es Hannelore Hartwich. Nach einem Besuch im Büro von Bauleiter Thomas Vomberg stellte sich bei ihr und ihrem Mann jedoch ein anderes Gefühl ein: Vorfreude. Denn Vomberg zeigte den Hartwichts ein „Musterbad“: weiß gefliest, im Nassbereich bis an die Decke, mit modernen Sanitärartikeln und schicken Armaturen. „So wird es bald auch bei Ihnen aussehen“, versprach der Bauleiter.

Auf dem Weg dorthin galt es für Vomberg und sein Team einiges zu organisieren. Mit den Handwerkern, vor allem aber mit den meist älteren Bewohnern der 76 Wohnungen, die VIVAWEST in einem Schwung modernisierte. Denn die Mieter hatten verständlicherweise viele Fragen, wie es werden würde, wenn die Elektriker und Installateure vor der Tür stehen. Vor allem, wenn sie sich das Badezimmer vornehmen. Fliesen abschlagen, Sanitäranlagen abmontieren – wo sollten sich die Mieter dann waschen und zur Toilette gehen? Vomberg konnte die meisten Sorgen zerstreuen: „Der letzte Handwerker, der am Abend die Wohnung verließ, hatte die Pflicht, eine feste Toilette zu montieren – ganz gleich, ob es die alte oder eine neue war“, erklärt er. Tagsüber, wenn in den Wohnungen gewerkelt wurde, konnten die Mieter Sanitär-Container nutzen, die VIVAWEST vor den Häusern aufstellen ließ. Wer wollte, konnte sich auch eine Camping-Toilette in die eigenen vier Wände stellen lassen – für alle Fälle.



Hat ein offenes Ohr für die Mieter: Bauleiter Thomas Vomberg



Hannelore und Arthur Hartwich wohnen seit fast 50 Jahren in ihrer Wohnung in Kamp-Lintfort

Arthur und Hannelore Hartwich hatten mit dieser Lösung kein Problem. Sie machen seit mehr als 40 Jahren Camping-Urlaub und kennen sich mit Provisorien aus. Wenn es mal gar zu ungemütlich wurde in ihrer Wohnung, besuchten sie den Sohn, der nur ein paar Straßen weiter wohnt. Überhaupt nutzten viele Mieter während der Umbauarbeiten die Gelegenheit, mehr vor die Tür zu gehen. So wie Ralf Kirste, 53: „So viel spazieren gegangen wie in dieser Zeit bin ich nie zuvor“, erzählt er.

Laut war es auf der Baustelle vor allem, als die Fassade gedämmt wurde. 5.000 bis 6.000 Dübel mussten dafür in jedes Gebäude gebohrt werden. Das ließ sich nicht im Flüsterton erledigen. Und natürlich gab es auch Schmutz, als Fenster und Türen ausgetauscht und Badezimmer saniert wurden.

GUTE LAUNE AUF DER BAUSTELLE

Böse war den 50 bis 60 Handwerkern, die jeden Tag auf der Baustelle unterwegs waren, jedoch niemand, im Gegenteil. Thomas Vomberg erinnert sich, dass die Mieter jeden Tag eifrig Brötchen schmierten und Kaffee kochten, um die Elektriker und Installateure bei Laune zu halten. Nach drei, höchstens vier Wochen war es geschafft: Jede Wohnung hatte einen modernen Standard. Das sieht man – vor allem im Bad und an den dreifach verglasten Fenstern.

Mit dem Abzug der Handwerker spendierte Bauleiter Vomberg jedem Mieter eine Tüte Gummibärchen und ein Handtuch. „Das eine für die Nerven, das andere zum Säubern.“ Die Hartwichs bekamen zusätzlich noch einen Blumenstrauß – als Präsent zum 50. Hochzeitstag, den das Paar in der frisch modernisierten Wohnung feiern konnte. //



Neue Fassade: Häuser in der Kamp-Lintforter Lessingstraße

Anspruch und Ansporn Kunden im Mittelpunkt

Die Zusammenführung der Bestandsbewirtschaftung von Evonik Immobilien und THS in 2012 war eine große Herausforderung. Im Zuge der Fusion wurden Kundencenter neu gebildet, neue Teams mit neuen Führungskräften etabliert, die IT-Systeme vereinheitlicht und die gesamten Kundenprozesse auf unser nachhaltiges Geschäftsmodell ausgerichtet. Parallel dazu wurde eine komplett neue, gemeinsame IT-Plattform implementiert, die Zentrale Kundenberatung (ZKB) aufgebaut und ein völlig neuartiges und in beiden Häusern bis dahin so nicht praktiziertes Kundenkontaktmanagementsystem entwickelt. Weshalb sind wir diesen großen Schritt gegangen? Welche Erfahrungen haben wir seit dem Start von VIVAWEST mit diesen neuen Prozessen sammeln können? Was hat sich für unsere Mieter geändert, und welche Qualität hat der Kundenservice, den wir unseren Mietern heute bieten?

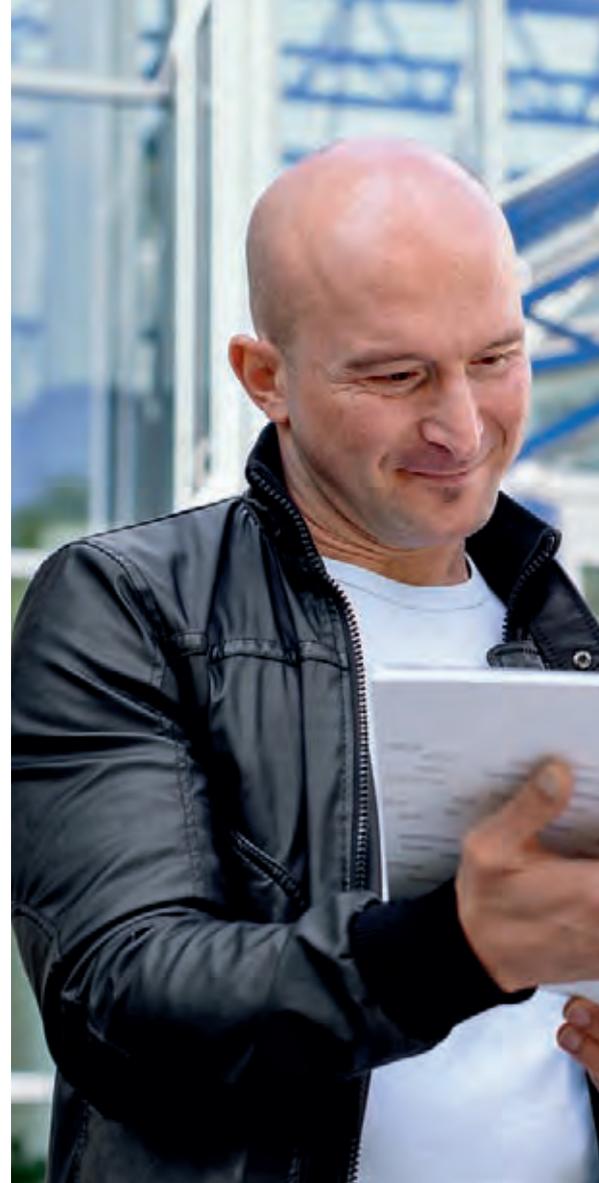
PERSÖNLICH, SCHNELL UND VERBINDLICH

Die Erwartung unserer Mieter, die einen erheblichen Teil ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für das Wohnen aufwenden müssen, ist klar: Sie wünschen sich eine für ihre Lebenssituation passende Wohnung, die sich in einem guten technischen Zustand befindet. Die Nachbarn sollen nett und das Umfeld soll sozial intakt sein – kurzum: Unsere Mieter wünschen sich ein behagliches Zuhause, in dem sie gern wohnen. Das deckt sich mit unseren Vorstellungen vom guten Wohnen. Wir wollen zeitgemäße und moderne Wohnungen in lebenswerten Quartieren für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen und unseren Mietern dabei einen exzellenten Kundenservice anbieten. Denn selbst eine schöne Wohnung in einem guten Wohnquartier verliert an Lebensqualität, wenn die Nachbarn zu laut sind, das Wohnumfeld nicht gepflegt wird und man wochenlang auf Handwerker warten muss. Guter Service

zeichnet sich für unsere Mieter dadurch aus, dass wir auf Kundenanliegen verbindlich und zuverlässig reagieren und Probleme schnell lösen – das ist unser Leistungsversprechen. Um diese Zusage auch in Zukunft erfüllen zu können, ist ein hohes Maß an Transparenz über die Kundenanliegen erforderlich. Nur wenn man weiß, was die Kunden bewegt, wofür sie sich womöglich ärgern, welche Wünsche sie haben, lässt sich der Service entsprechend verbessern. Deshalb haben wir im Rahmen des Integrationsprozesses im Jahr 2011 ein Kundenkontaktmanagementsystem (KKM) etabliert.

WIE WIR KUNDENANLIEGEN HANDHABEN

Einige Zahlen sollen verdeutlichen, was das „Managen“ von Kundenanliegen bei VIVAWEST, dem größten Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen, bedeutet. Im Jahr 2013 erreichten uns 575.000 Anrufe – mit der Folge, dass im Kundenkontakt-



Hohe Service-
qualität wird
gewährleistet



Kundencenter sind wichtige Anlaufstellen für die Mieter



Mit Spaß dabei: Stellvertretende Leiterin des Kundencenters Leverkusen



Gute Stimmung: Mitarbeiter des Kundencenters Recklinghausen

managementsystem fast 2 Millionen Kundenanliegen erfasst wurden und deren Lösung dokumentiert wurde. In unseren Kundencentern arbeiten rund 320 Mitarbeiter, 60 Mitarbeiter in der Zentralen Kundenberatung und weitere 150 Mitarbeiter in den Zentralabteilungen am Gelsenkirchener Nordsternplatz im Kundenkontakt.

Hinzu kommen die Mitarbeiter der Dienstleister, die direkt vor Ort Reparaturen ausführen, Störungen an der TV-Anlage beseitigen, den Rasen pflegen oder Heizkostenverteiler ablesen. Somit sind konzernweit rund 1.000 Mitarbeiter im direkten oder indirekten Kundenservice tätig.

Nicht allein die Zahl der registrierten Vorgänge garantiert eine hohe Kundenzufriedenheit. Entscheidend ist die Lösungskompetenz. Deshalb wurde die Zentrale Kundenberatung damit in hohem Maße ausgestattet. Als diejenigen, an die ein Kundenanliegen herangetragen wird, müssen sich die Mit-

arbeiter schnell einen Überblick über alle laufenden Vorgänge eines Mieters verschaffen und verbindlich dazu Auskunft erteilen können. Auch in den Kundencentern kann jederzeit auf alle Daten zugegriffen werden, um zielgerichtet zu reagieren. Nicht nur die betriebsinternen Kundenprozesse werden im KKM abgebildet, sondern ebenso erfolgskritische Anliegen, die die Dienstleister bearbeiten. So entstehen bei der Bearbeitung von Aufträgen im Rahmen der Kleininstandhaltung Schnittstellen, die just in time Auskunft über den Stand der Erledigung und den zuständigen Ansprechpartner geben können.

Hat beispielsweise ein Mieter, der einen Schaden in seiner Wohnung gemeldet und einen Termin mit einem Handwerker vereinbart hat, eine Rückfrage oder den Termin vergessen, so können unsere Mitarbeiter in der Kundenberatung jederzeit helfen. KKM und ZKB sollen sicherstellen, dass die Mieter bereits beim ersten Anruf eine verbindliche Aus-

Verbindliche Aussagen beim ersten Kontakt

sage zu ihren Anliegen erhalten. Mit der Weiterleitung von Anfragen, die nicht im First Level erledigt werden können, wird die weitere transparente und verbindliche Lösung sichergestellt. Das verstehen wir im Kontext unserer Werte unter verbindlichem und authentischem Kundenservice. Dies ist ein Alleinstellungsmerkmal, mit dem wir uns am Markt von anderen Teilnehmern unterscheiden. Guter Kundenservice ist jedoch kein Selbstzweck. Im Ergebnis führt er zu einer hohen Kundenzufriedenheit. Und zufriedene Kunden wohnen länger bei VIVAWEST und empfehlen uns gern weiter – was sich wiederum positiv auf unseren ökonomischen Erfolg auswirkt.

TRENDS FRÜHZEITIG ERKANNT

Mit der Generierung von Daten, ihrer sorgfältigen Analyse und der Messung der Bearbeitungsgeschwindigkeit sind wir in der Lage, Prozesse im Unternehmen zielgerichtet weiterzuentwickeln. Konnten Prognosen früher aufgrund einer nicht vollständigen Datenlage nur recht vage formuliert werden, so sind uns heute präzise Aussagen möglich. Ebenso können Trends frühzeitig erkannt und die notwendigen Schlussfolgerungen daraus abgeleitet werden. So sind wir jederzeit in der Lage, unsere Entwicklungen an den Bedürfnissen der Kunden auszurichten. Hierfür liefert das Kundenkontaktmanagementsystem gute Grundlagen. Sie werden ergänzt durch verschiedene andere Instrumente wie beispielsweise das Mystery-Shopping – also Tests der Dienstleistungsqualität und Befragungen zur Kundenzufriedenheit.

DIE ZUKUNFT IST MULTIMEDIAL

Aus den gewonnenen Erfahrungen der letzten zwei Jahre haben wir strategische Handlungsfelder abgeleitet. So planen wir, ein Kundenportal zu etablieren, das den Mietern größere und flexiblere Möglichkeiten der Kommunikation mit VIVAWEST eröffnet. Das Herunterladen von Dokumenten oder das Senden einer Meldung an VIVAWEST sollen auf diese Weise für die Kunden erleichtert und daneben auch der unternehmensinterne Aufwand für Vorgänge dieser Art reduziert werden. Darüber hinaus werden wir unsere Systeme für die multimediale Kommunikation fit machen, das heißt: Sowohl Mail als auch Brief und Chat werden in das Kontaktmanagement integriert. Denn wir haben von unseren Kunden gelernt, dass diese zwar hauptsächlich (75 Prozent) mit uns telefonieren, jedoch an vielen Stellen auch gern andere Kontaktmöglichkeiten nutzen würden, insbesondere dann, wenn sie unabhängig von unseren Servicezeiten Anliegen melden möchten. Das Stichwort lautet Sofa-Surfing – die Möglichkeit also, von mobilen Endgeräten von nahezu überall auf Daten zuzugreifen und entsprechend schnell, einfach und effektiv sowie flexibel zu vielen Zeiten mit VIVAWEST kommunizieren zu können. //



Beratung im Kundencenter Recklinghausen



Grünflächen-
management
gehört zum
Spektrum der
Dienstleister

Service aus einer Hand Verbund der Dienstleister

UNTER EINEM DACH

Guten Service für ihre Wohnimmobilien bietet VIVAWEST aus einer Hand. Zwei Jahre sind inzwischen vergangen, seit sich die HVG Grünflächenmanagement GmbH, die RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, die Marienfeld Multimedia GmbH und die SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH zusammengefunden haben. In dieser Zeit sind die Gesellschaften zusammengewachsen und haben sich mit ihren sich ergänzenden Geschäftsfeldern weiterentwickelt. Über 930 Mitarbeiter sorgen dafür, dass VIVAWEST-Kunden Dienstleistungen in allen Bereichen des Wohnens angeboten werden können.

Vivawest Dienstleistungen hat im Jahr 2013 den Schwerpunkt auf die Untersuchung, Vereinheitlichung und konsequente Verbesserung aller administrativen und operativen Geschäftsprozesse gelegt. Mittel in erheblichem Umfang wurden und werden in moderne IT-Systeme investiert, um die angebotenen Leistungen für unsere Kunden transparenter

zu machen und Bewertungskriterien zu schaffen. So werden zukünftig sämtliche Flächen, Gebäude, Bäume, Spielplätze, Wege, Leitungen, Mess- und Verteileinrichtungen sowohl in Datenform als auch grafisch darstellbar sein, um dem Kunden jederzeit Auskunft geben und die gewünschte Leistung an jedem Ort kurzfristig anbieten zu können. Im Zentrum dieser Entwicklung steht dabei immer das Ziel, für VIVAWEST und ihre Kunden einen möglichst hohen Wohnwert zu schaffen und zu erhalten.

Die HVG Grünflächenmanagement GmbH übernimmt sämtliche Arbeiten im Bereich der Grünflächen und erbringt Leistungen zur Verkehrssicherung und Baumservice. Modernisierungen und Neubaulmaßnahmen können von HVG geplant, gestaltet und umgesetzt werden (siehe auch Seite 63). Die RHZ Handwerks-Zentrum GmbH arbeitet in den Geschäftsbereichen Kleininstandsetzung, Wohnungsmodernisierung, Verkehrssicherung und Kanaluntersuchung. Nach einer entsprechenden Neuorganisation konnte der Umfang der angebotenen Leistungen wie auch der Service für die Auftraggeber und ihre Kunden verbessert werden.

Die Marienfeld Multimedia GmbH wird bis ins Jahr 2015 allen Kunden der VIVAWEST ein modernes und individuell passendes Multimediaangebot zur Verfügung stellen. Im vergangenen Jahr wurde bereits mit der Umsetzung begonnen. Marienfeld ertüchtigt im Rahmen dieses Projekts die gesamte Netzinfrastruktur in den Liegenschaften von VIVAWEST auf ein Niveau, das eine zukunftsgerichtete Versorgung der Bestände mit multimedialen Diensten sicherstellt (siehe Seite 62).

SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH hat 2013 weitere Schritte unternommen, die Versorgung der Bestände von VIVAWEST mit Mess- und Abrechnungsdienstleistungen zu vereinheitlichen. Darüber hinaus hat das Unternehmen sein Leistungsangebot sowohl für VIVAWEST als auch für Drittkunden erweitert. Insbesondere werden Prüfungen nach den Vorgaben der Trinkwasserverordnung (Legionellenbeprobung), Installation und Wartung von Rauchmeldern und Messdienstleistungen angeboten und realisiert. //



Freut sich über einen modernen Multimedia-Anschluss: Ulrike Burgschuld in Düsseldorf

Schnell auf Datenautobahnen unterwegs Flächendeckende Multimediaversorgung

Der Multimediasektor steht für einen rasanten technischen Fortschritt. Vor 20 Jahren wurden Fernsehprogramme größtenteils über terrestrische Antennen empfangen, der Telefonanschluss hatte nur zwei Kupferdrähte, und Internet war für Privathaushalte nur über ein Analogmodem zugänglich. Im Zuge der voranschreitenden Digitalisierung ergeben sich neue Möglichkeiten. Netze werden immer leistungsfähiger. Seit Mitte 2013 stattet VIVAWEST alle Bestände sukzessiv mit moderner Multimediatechnik via Breitbandkabel aus und investiert rund 13 Millionen Euro in Aus- und Umbau der Netzstrukturen. Bis Mitte 2015 sollen alle Kunden den vollumfänglichen Zugang zu digitalen Fernseh- und Radioprogrammen sowie zu Telefonie- und Internetangeboten erhalten.

Zunächst bekamen in einem Pilotprojekt circa 5.000 Wohnungen unseres Kundencenters in Düsseldorf die neuen Multimedia-Anschlüsse. Geprüft wurde, was speziell bei Um- und Nachrüstung von Breitbandkabelnetzwerken im Gebäudebestand auf den derzeit modernsten Standard zu beachten ist. Die Resonanz unserer Kunden war sehr positiv.

Deshalb haben wir uns für die konzernweite multimediale Versorgung entschieden. Derzeit erfolgt schrittweise der Ausbau nahezu aller mehr als 120.000 Wohnungen von VIVAWEST auf den neuen Standard zur Übertragung aller multimedialen und telemetrischen Dienste.

ZUVERLÄSSIGE PARTNER MIT GUTEM ANGEBOT

Der Dienstleistungsanteil liegt dabei bei unserem Konzernunternehmen Marienfeld Multimedia. In der gemeinsamen Projektleitung mit Vivawest Wohnen stellt Marienfeld Multimedia den zeitplanmäßigen Aus- und Umbau der vorhandenen Netze sicher. Auf der Anbieterseite wurden Unitymedia und BMB als Partner für die Signallieferung verpflichtet. Unitymedia bietet vollumfänglich Leistungen rund um den digitalen TV- und Radioempfang inklusive Sky an, ebenso Telefonie via Voice over IP und Internet mit bis zu 150 Mbit/s. Speziell geschulte Mitarbeiter und angepasste Prozess- und Systemstrukturen ermöglichen auch bei den Partnern den individuellen Umgang mit Kunden von VIVAWEST. //

Frei von Schnee und Eis Winterdienst in unseren Siedlungen

Wetterbedingt fiel die Generalprobe in diesem Winter aus. Jedenfalls konnte die VIVAWEST-Dienstleistungstochter HVG Grünflächenmanagement GmbH ihren Service im Bereich Verkehrswegesicherung noch nicht so richtig unter Beweis stellen. Die HVG hatte sich darauf vorbereitet, künftig neben den schon betreuten 300 Kilometern Wegstrecke weitere 700 Kilometer in den VIVAWEST-Siedlungen von Schnee und Eis zu befreien.

Der Winterdienst wird in den Städten durch Straßensatzungen geregelt. Danach gilt: Bürgersteige müssen zwischen 7 und 9 Uhr geräumt werden, abends gilt eine Frist von 19 oder 20 Uhr. Zu den Bürgersteigen zählen oft auch Radwege und Bushaltestellen, frei gehalten werden müssen auch Feuerwehrrhydranten. All das erledigt nun die HVG, dazu hält sie die Wege zu Sammel-Mülltonnen und Garageneinfahrten frei.

Die Straßensatzungen schreiben auch die Streumittel vor. „Wir setzen nur abstumpfende Mittel ein, Lavagranulat oder solche mit dem Blauen Engel“, erklärt Ralf Hoffmann von der HVG. Salz darf nur auf Treppen, abschüssigen Wegen oder den Einfahrten zu Tiefgaragen gestreut werden. Dazu werden auch die Firmen vertraglich verpflichtet, mit denen vor Ort zusammengearbeitet wird.

Lokale Unternehmen können durch flexiblen Maschinen- und Personeneinsatz garantieren, dass auf Witterungsbedingungen schnell und angemessen reagiert wird. Das ist wichtig, da Meteorologen nicht immer exakt vorhersagen, wie viel Schnee fällt. Und besonders bei Blitzeis muss schnell reagiert werden.

Die Zusammenfassung des Räumdienstes macht auch den Einsatz von Maschinen möglich. Das reicht von großen Lkws mit Schneeräumschilden und Streuanlagen bis zu kleinen „Traktoren“ mit Drehbürsten, bei denen der Fahrer in einer warmen Kabine sitzen

kann. So können Wegbreiten zwischen einem und über vier Metern „in einem Rutsch“ von Schnee befreit werden. Wie lange das jeweils dauert, hängt natürlich von der Höhe der Schneedecke ab – schneller als per Hand geht es aber allemal. Und sicher ist: Der nächste richtige Winter kommt bestimmt. Dann werden sich viele VIVAWEST-Mieter freuen, dass ihnen die Pflicht des Schneeräumens abgenommen wird. Die Leistungen der HVG werden über die allgemeinen Betriebskosten abgerechnet. //

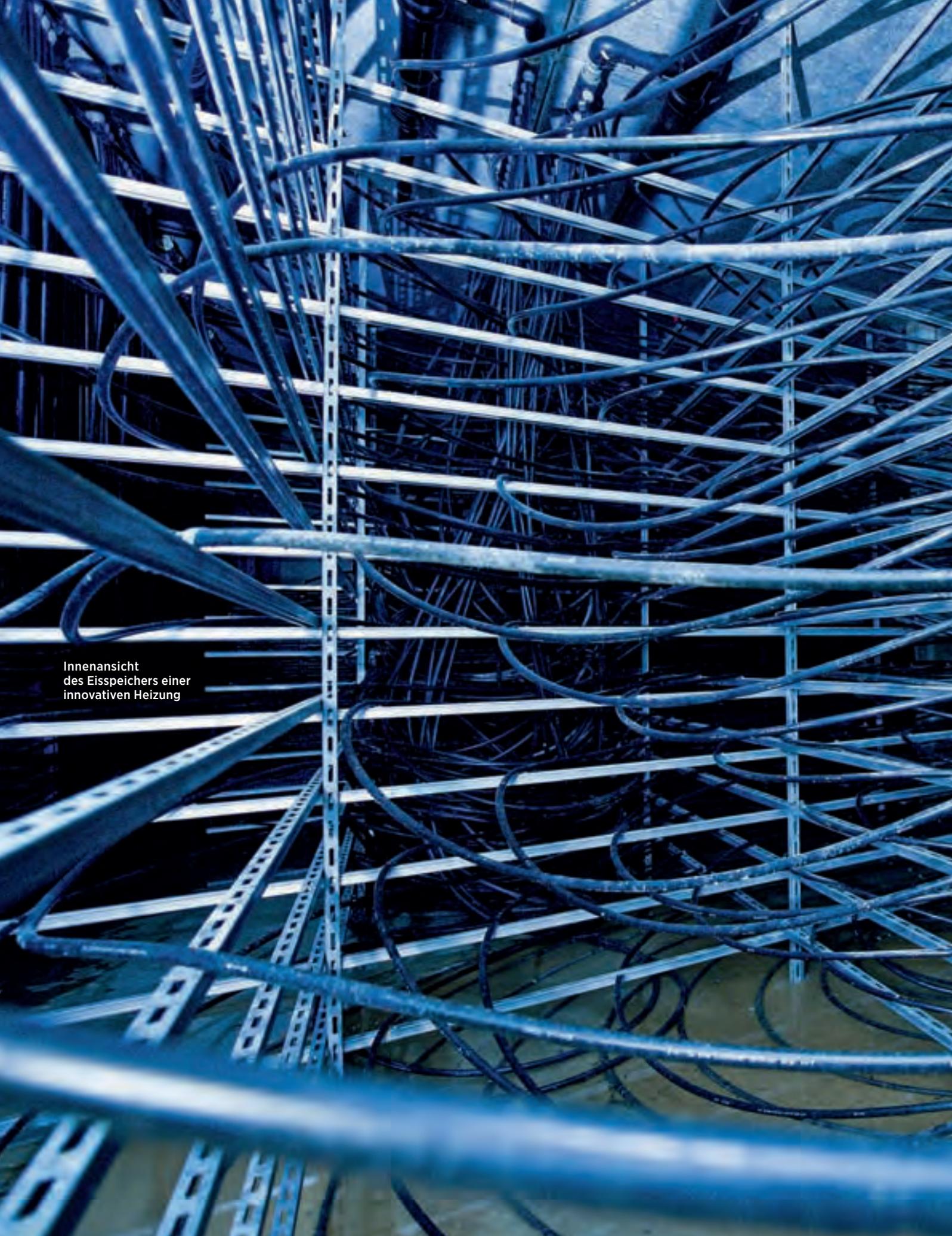
Für die HVG-Mitarbeiter gab es im Winter 2012/13 viel zu tun







So schonen
wir Ressourcen



Innenansicht
des Eisspeichers einer
innovativen Heizung

Energiewende bei VIVAWEST

Vom Heizen mit Eis bis zur E-Mobilität

EFFIZIENZ STEHT OBEN AUF DER AGENDA

Die Energiewende ist das Jahrhundertprojekt der Deutschen. Das Energiekonzept der Bundesregierung sieht vor, dass bis 2050 der Primärenergiebedarf um 50 Prozent verringert und der Anteil erneuerbarer Energien erheblich gesteigert werden soll. Umweltfreundlich, sicher und bezahlbar soll das Energiesystem der Zukunft sein. Dies ist eine historische Herausforderung. Und die einzigartige Chance, Vorreiter einer weltweiten Entwicklung zu werden. Die Energiewende zum Erfolg zu machen erfordert den konstruktiven Dialog aller: der Politik, der Bürger, der Wissenschaft und der Unternehmen.

Die effiziente Nutzung von Energie ist ein wesentlicher Teil der Energiewende, daher steht das Thema Energieeffizienz bei VIVAWEST seit Jahren oben auf der Tagesordnung. Bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes ist die energetische Sanierung der gewichtigste Aspekt. Durch Energiesparmaßnahmen können die CO₂-Emissionen der Häuser fortwährend gesenkt werden. Gleichzeitig werden die Nebenkosten für die Mieter trotz gestiegener Energiepreise im Rahmen gehalten.

Seit Oktober 2009 schreibt die Energieeinsparverordnung für Projekte im Neubau und in der Modernisierung einen Anteil an regenerativen Energien von mindestens 15 Prozent vor. Unabhängig von diesen Anforderungen nutzt VIVAWEST bereits seit vielen Jahren erneuerbare Energien in den Quartieren. Neben der Werterhaltung im Bestand und der Reduzierung der zweiten Miete geht es dem Unternehmen vorrangig darum, die gesellschaftlichen Herausforderungen der Energiewende zu bewältigen. Daher beteiligen wir uns an einer Vielzahl von Feldversuchen und Pilotprojekten, schon bevor sich neue gesetzliche Regelungen abzeichnen. Dabei springen wir nicht auf jeden Innovationszug auf und beschränken uns nicht auf Leuchtturmprojekte.

Der Fokus liegt auf Innovationen, die sich auf eine Großzahl unserer Bestände positiv auswirken und dort zielgerichtet eingesetzt werden können.

MIT SONNENKRAFT UND KÄLTE

Zum Jahreswechsel 2012/2013 wurde die VIVAWEST-Klimaschutzsiedlung in Köln-Porz nach 18-monatiger Bauzeit fertiggestellt. Die 112 barrierefreien Mietwohnungen des Siedlungsbereiches zeichnen sich unter anderem durch ein außergewöhnlich innovatives Konzept zur Energieversorgung aus. Das neue Quartier wird durch eine Eisspeicherheizung mit Wärme versorgt. Die Anlage folgt dabei einem physikalischen Grundprinzip: Verwandelt sich das Wasser im Speicher in der Heizperiode zu Eis, wird sogenannte Kristallisationswärme frei. Diese frei werdende Energie kann dann zum Heizen genutzt werden.

Die Sonnenkraft ist für das Eisspeicherprinzip ein wichtiger Energiespender: In der warmen Jahreszeit



Größte deutsche Eisspeichersiedlung im Kölner Stadtteil Porz

wird überschüssige Sonnenenergie in einem künstlich angelegten unterirdischen Wasserreservoir – dem sogenannten Latentwärmespeicher – auf niedrigem Temperaturniveau gespeichert. Zusätzlich wird die Abwärme aus der Lüftungsanlage genutzt. Mit ihren konstanten 8 bis 10 Grad Celsius schützt die Erdwärme den Speicher ohne aufwendige Isolierung vor dem Auskühlen und liefert zusätzliche Energie.

Wenn die Heizperiode beginnt, wird die Wärme dem Speicher entzogen und über Wärmepumpen dem Warmwassersystem der Heizung zugeführt. Durch diesen konstanten Entzug der Wärme ge-

friert das Wasser im Speicher kontrolliert zu Eis. Dabei wird auch die latente Wärme, die Kristallisationswärme, genutzt. Durch den Einsatz von vier Wärmepumpen in den vier Gebäuden werden dann ausreichend hohe Temperaturen erreicht, um über ein Fußbodenheizungssystem zu heizen und dezentral warmes Wasser zu bereiten.

Im Sommer wechselt das System optional vom Heiz- in den Kühlbetrieb. Dabei nimmt das Eis im Speicher die überschüssige Wärme der Gebäude auf und kühlt diese nach Bedarf. So kann die im Eis gespeicherte Kälte ohne Zusatzenergie zur Klimatisierung verwendet werden. Die den Gebäuden entzogene Wärme, die solaren Erträge aus den Dachkollektoren und die aus der Abluft der Lüftungsanlagen rückgewonnene Wärme werden dem unterirdischen Eisspeicher zugeführt, wodurch das Eis schmilzt und sich der Speicher wieder mit Energie auftankt. Das System regeneriert sich somit von selbst und ist bereit für die nächste Heizperiode. Durch diese Art der Wärmeversorgung kann VIVAWEST Wohnungen mit pauschalierten Heizkosten (Heizungs-Flatrate) anbieten. Sie sind unabhängig von schwankenden Rohstoff- und Energiepreisen und geben den Bewohnern eine deutlich bessere Planungssicherheit für die Nebenkosten.

DAS HAUS ALS ENERGIEQUELLE

Am Ostring 124 in Bottrop steht ein typisches Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren. Eines von vielen, wie auch VIVAWEST sie im Bestand hat. Aber das Haus hat eine besondere Zukunft: Es ist ein Pilotprojekt. Als Gewinnerin des Zukunftshauswettbewerbs der „Innovation City Ruhr | Modellstadt Bottrop“ in der Kategorie „Mehrfamilienhäuser“ macht VIVAWEST den Umbau dieses Hauses zu einem deutschlandweiten Modellprojekt. Entstehen wird ein Plusenergiehaus, das nach der Sanierung mehr Energie produziert, als seine Bewohner verbrauchen. Neben einer guten Dämmung und Verglasung wird hierfür ein ausgeklügelter Mix neuester technischer Maßnahmen und Produkte angewendet.

Neben einer mittels Erdwärme betriebenen Wärmepumpe für die Beheizung und zentrale Warm-

Haus der Zukunft

Modell des Gebäudes in Bottrop, in dem mehr Energie erzeugt wird, als die Bewohner verbrauchen. Neben einer guten Dämmung und Verglasung wird hierfür ein ausgeklügelter Mix neuester technischer Maßnahmen und Produkte eingesetzt. Als Pilotprojekt dient ein typisches VIVAWEST-Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren





Haus als Energiequelle: Eine normale Immobilie wird in Bottrop zu einem Gebäude der Zukunft

wasserbereitung sowie einer Fußbodenheizung in den Wohnungen kommt eine Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung zum Einsatz. Das steigert nicht nur die Behaglichkeit, sondern minimiert auch Lüftungswärmeverluste. Gespart wird auch anderswo: Das Gebäude ist mit LED-Leuchten ausgestattet, und es werden energieeffiziente Haushaltsgeräte genutzt. Nach der Modernisierung entspricht das Gebäude einem KfW-Effizienzhaus 55 mit einem Jahresprimärenergieverbrauch von 41 Kilowattstunden je Quadratmeter.

Beide Flächen des Satteldaches werden mit Indach-Photovoltaikmodulen ausgestattet, die circa 18.000 Kilowattstunden Energie pro Jahr erzeugen. Der restliche Bedarf wird durch eine Vorhangfassade mit Photovoltaik-Wandmodulen an der südlichen Giebelseite gedeckt. Der produzierte Strom kann für Elektroautos genutzt werden: In den Garagen sind Übergabestationen für E-Mobile vorgesehen.

Nach der für April 2014 geplanten Fertigstellung des Gebäudes schließt sich eine mindestens zweijährige Monitoringphase an. Dabei werden

Energieverbräuche und -gewinne erfasst, um haustechnische Komponenten optimal zu justieren. Als Hausautomation wird das Smart-Home-System eingesetzt, sodass elektrische Geräte, Beleuchtung und Heizung mittels PC oder Smartphone vom Bewohner intelligent und einfach gesteuert werden können. Außerdem befinden sich in den Wohnräumen Fühler, die die Raumtemperatur, die Luftfeuchtigkeit und den CO₂-Gehalt der Raumluft messen.

Wesentliche Ziele dieses Pilotprojektes sind die Erprobung und der Einsatz innovativer Technologien, um zukünftig einzelne Komponenten und Bausteine auf den VIVAWEST-Gesamtbestand dieser Baualtersklasse und dieses Typs als Standard übertragen zu können. Wir versprechen uns davon einen noch effektiveren Beitrag zum klimagerechten Umbau von Immobilien und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

TIEFENGEOthermie

Die Nutzung von Erdwärme zur Gebäudebeheizung ist heute kein Novum mehr, häufig aber eine Frage

Smartphone steuert Heizung und Elektrogeräte



Häuser in Marl nutzen Tiefenerdwärme, die aus einem stillgelegten Schacht des Bergwerks Auguste Victoria kommt

der Investitionsbereitschaft des jeweiligen Hausbesitzers. Denn die notwendigen Bohrungen und die Anlagen, die im Betrieb zum Einsatz kommen, sind teurer als übliche Gas-Heizungen. Für den individuellen Häuslebauer ist die perspektivische Rentabilität meist abhängig von den geophysikalischen Gegebenheiten vor Ort; neben der gewünschten sofortigen CO₂-Einsparung können sich seine zusätzlichen Investitionen dann, verteilt auf einen längeren Nutzungszeitraum, über die eingesparten Energiekosten amortisieren. Wohnungsgesellschaften, die vor allem im Mietmehrfamilienhausbau tätig sind, nutzen diese Form der regenerativen Energie aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit eher selten. Kommt die Geothermie im Wohnungsbau zum Einsatz, dann meist oberflächennah. Wärme wird aus Tiefen von 99 bis maximal 200 Metern gewonnen.

SONDERFALL MARL-HÜLS

Das Ruhrgebiet ist voller alter Bergbauschächte. Sie werden meist direkt verfüllt, nachdem sie abgeworfen werden (außer Betrieb gehen). Auf dem

Gelände der ehemaligen Schachthanlage Auguste Victoria in Marl – heute VIVAWEST-Gelände – ergaben sich besondere Synergien. Vor der Verfüllung der Bergwerksschächte mit Beton fuhren Fachleute von VIVAWEST, der Deutschen Steinkohle AG sowie ein Gutachter 2007 in den Schacht 2 ein und untersuchten die vorhandenen Steigleitungen, um eine Nutzung von Tiefengeothermie zu prüfen. Die ehemalige Grubenwasser-Steigleitung aus Stahl erwies sich als tauglich. 2010 wurde in dieses Stahlrohr eine Doppel-U-Rohr-Sonde bis in 700 Meter Tiefe eingelassen. Der verbliebene Hohlraum im Stahlrohr wurde mit Wärme leitendem Verpressmaterial verfüllt. Es handelt sich hierbei um das erste Tiefengeothermie-Projekt in Nordrhein-Westfalen, bei dem ein vorhandenes Schachtbauwerk zur Wärmegewinnung genutzt wird.

Schon seit 2001 hatte VIVAWEST in der Nachbarschaft des Bergwerks einen Wohnpark mit über 100 seniorengerechten Mietwohnungen und 18 Eigentumswohnungen errichtet, die mit Fernwärme versorgt werden. Ab 2009 haben wir diese Bebau-

ung im Stadtteil Hüls um sechs Gebäude mit 36 Neubauwohnungen zur Miete ergänzt. Sie verfügen über eine moderne, hochwertige Ausstattung, variieren in den Grundrissgrößen zwischen 81 und 105 Quadratmetern – und sie werden heute durch Geothermie mit Heizwärme versorgt. Drei der sechs Gebäude werden nun mittels Tiefengeothermie beheizt; drei weitere mit oberflächennaher Geothermie. Die Vorteile der Erdwärme liegen auf der Hand: Sie ist emissionsfrei, kostenlos, steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung und garantiert in Verbindung mit der richtigen Anlagentechnik stabile Nebenkosten.

In den nächsten Betriebsjahren werden Daten sowohl der Tiefenerdwärmesonden als auch der oberflächennahen Sonden erfasst. Auf Grundlage der gleichartigen Bauweise der sechs Wohnhäuser soll dann ein aussagekräftiger Systemvergleich der beiden Geothermieanlagen vorgenommen werden – insbesondere mit Blick auf die wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für den Investor und die Nutzer, nämlich die Mieter.

ELEKTRISCH UNTERWEGS

Seit Ende 2012 beteiligt sich VIVAWEST am Forschungsprojekt „E-Mobility Ruhrmetropolen“. Für eine Laufzeit von 18 Monaten unterstützt das Bundesverkehrsministerium dieses Projekt, das unter der Leitung des CAR Center Automotive Research der Universität Duisburg-Essen realisiert wird.

Ziel dieses Pilotprojektes ist es, ein tragfähiges Geschäftsmodell für ein modernes Mobilitätskonzept im Ruhrgebiet zu erproben. Die Fahrzeugflotte besteht aus von Herstellern unabhängigen E-Mobilen. Ihre Nutzung im Rahmen eines Carsharing-Modells, gegebenenfalls kombiniert mit einem attraktiven Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs, soll Fahrten mit konventionellen Fahrzeugen ersetzen. Gleichzeitig sollen damit die ökologischen Vorteile der Elektrofahrzeuge ins Bewusstsein gerückt und ihre Marktpräsenz erhöht werden.

Gemeinsam mit weiteren Projektpartnern wie dem Verkehrsverbund Rhein Ruhr (VRR) wurden in mehreren Ruhrgebietsstädten Leihstationen und Elektro-Tanksäulen installiert. Bequem über Tele-

fon oder App können so mittlerweile 42 Fahrzeuge des sogenannten RUHRAUTOe-Projektes von den Nutzern angemietet sowie quartiersnah geladen und wieder abgegeben werden. Bis zum Ende des Berichtsjahres wurden 500 neue Nutzer gewonnen. Insgesamt 2.300 Buchungen führten zu über 115.000 mit Ökostrom gefahrenen Kilometern.

Bei der Auswahl der Ladestandorte wurden auch Wohnquartiere von VIVAWEST berücksichtigt. Befragungen am Ende der Laufzeit des Projektes sollen die Akzeptanz der Elektromobile als zusätzliches Mobilitätsangebot erfassen und Möglichkeiten aufzeigen, wie auch VIVAWEST den differenzierten Mobilitätsbedarf von Kunden in unterschiedlichen Lagen des Quartiers mit geeigneten Maßnahmen unterstützen kann.

Ergänzt werden die im Forschungsprojekt gesammelten Erkenntnisse mit den Erfahrungen, die VIVAWEST seit drei Jahren in Gelsenkirchen-Schaffrath mit einem E-Mobil macht: Hier können VIVAWEST-Kunden der Siedlung kostenlos ein Fahrzeug anmieten, das über eine Ladestation im Quartier „betankt“ werden kann. Der Strom kommt aus dem VIVAWEST-eigenen Solarkraftwerk, das sich auf den Dächern der Wohngebäude befindet. //

E-Autos können über Telefon oder App gebucht werden



Elektroauto von VIVAWEST kann im Quartier „betankt“ werden



Climalife-Ziegel machen Luftschadstoffen den Garaus: Neue Dächer gibts bei VIVAWEST nicht mehr ohne

Dachziegel fressen Schadstoffe

Gute Umweltbilanz für VIVAWEST



VIVAWEST betreibt ein wirkungsvolles Umweltmanagement. Dokumentiert wird das durch erste Prüfungs- und Zertifizierungsverfahren, die das Umweltmanagement-System (UMS) des Unternehmens erfolgreich bestanden hat. Kurz nach dem Start 2012 hatte VIVAWEST die Tätigkeiten zum Schutz der Umwelt im UMS gebündelt und nach der europäischen EMAS-III-Norm zertifizieren lassen. Im vergangenen Jahr folgte das erste Validierungsaudit.

Neben der Zertifizierung von VIVAWEST mit allen Kundencentern wurden ebenfalls die Dienstleistungsunternehmen Marienfeld Multimedia GmbH, SKIBATRON GmbH und SKIBA Ingenieurgesellschaft mbH zertifiziert. UMS soll bewährte Umweltschutzansätze über definierte Prozesse in die täglichen Geschäftsabläufe integrieren. Hierfür waren die Leitlinien von der Geschäftsführung formuliert worden. Ziele des Umweltmanagement-Systems sind:

- die Gewährleistung der Rechtskonformität zur geltenden Umweltgesetzgebung
- ein schonender Umgang mit den Ressourcen
- Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen
- eine nachhaltige und zukunftsweisende Produktgestaltung

So wird über ein Energiecontrollingmodul zum Beispiel der steigende Verbrauch von Heizenergie erfasst, bewertet, und wenn es sinnvoll ist, werden Maßnahmen zur Senkung des Verbrauchs eingeleitet. Die Reduzierung der CO₂-Emissionen ist ein Schwerpunkt des Umweltmanagements. Im Rahmen des UMS setzt VIVAWEST seit dem vergangenen Jahr Dachziegel ein, die Luftschadstoffe unschädlich machen. Außerdem wurde ein Nistkastenprogramm für bedrohte Vogelarten gestartet.

KLIMASCHUTZ

Die kontinuierliche Bestandsverbesserung durch eine energetische Gebäudemodernisierung und eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen führen zu einer Reduzierung des Heizenergieverbrauchs und zu einer sukzessiven Senkung der CO₂-Emissionen. Die Berechnungsmodelle der Vorgesellschaften wurden 2013 harmonisiert. Die Berechnung erfolgt nun auf der Grundlage der für jedes Gebäude vorliegenden Energieausweise und wird jährlich fortgeschrieben. Seit 1990 haben VIVAWEST beziehungsweise die Vorgesellschaften die CO₂-Emissionen sukzessive bereits um 46 Prozent reduziert. Der jährliche Koh-

lendioxidausstoß konnte absolut um über 357.000 Tonnen gesenkt werden. Dies entspricht einer relativen Reduzierung von 46,5 Prozent je Quadratmeter Wohnfläche.

Bis 2020 will VIVAWEST durch eine kontinuierliche energetische Pflege des Wohnungsbestands eine weitere Reduzierung um 16 Prozent erreichen. Das von der Bundesregierung für die Wohnungswirtschaft erklärte Ziel von 25 Prozent im genannten Zeitraum hat VIVAWEST bereits deutlich übererfüllt.

DER KAT FÜRS DACH

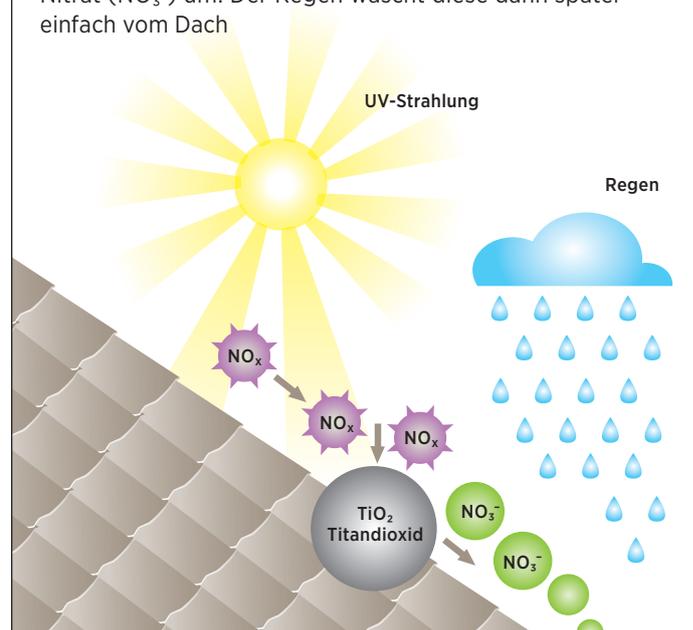
Ein immer noch großes Problem in Ballungsgebieten stellen Stickoxide (NO_x) dar, zumal sie in Rußpartikelfiltern bei Diesel-Pkw verstärkt entstehen. VIVAWEST hat nun Dachziegel getestet, die NO_x mittels Fotokatalyse dauerhaft zu unschädlichem Nitrat reduzieren. Diese sogenannten Climalife-Ziegel werden nun flächendeckend in der Modernisierung und Instandhaltung eingesetzt. Gleichzeitig wird durch den chemischen Prozess die Vermoosung der Dachflächen verringert. Insgesamt wurden 30.000 Quadratmeter Dachfläche in dieser Weise erneuert. Hierdurch werden jährlich 0,1 Tonnen NO_x reduziert; dies entspricht den Schadstoffemissionen von 30 Diesel-Pkw.

WOHNRAUM FÜR BEDROHTE TIERARTEN

Durch energetische Gebäudesanierungen und Modernisierungen von Dach und Fassade verschwinden zunehmend Lebensräume für Gebäude bewohnende Tierarten. So sind die Bestandszahlen für Mauersegler, Hausrotschwanz und Haussperling sowie verschiedene Fledermausarten kontinuierlich rückläufig. Einige der genannten Tierarten werden bereits auf der Roten Liste für bedrohte Tierarten geführt. VIVAWEST arbeitet in ihrem Bestand diesem Trend entgegen und integriert Wohn- und Nistkästen für diese bedrohten Arten bei ihren Modernisierungsobjekten. In Abstimmung mit den Naturschutzbehörden wurde 2013 ein umfassendes Nistkastenprogramm aufgelegt, das jährlich fortgeschrieben wird. Allein 2013 wurden 322 Nistkästen bei Fassaden- und Dacherneuerungen eingebaut. //

So funktioniert der Dachziegel

Die feinen weißen Partikel Titandioxid dienen als Katalysator im Dachziegel. Mithilfe des natürlichen UV-Lichts der Sonne nimmt das Titandioxid (TiO_2) Schadstoffe wie Stickoxid (NO_x) aus der Luft und wandelt sie in unschädliche Stoffe wie Nitrat (NO_3^-) um. Der Regen wäscht diese dann später einfach vom Dach



Hier helfen Menschen nach: Nistkästen an sanierten Dächern ersetzen Nester und schaffen neuen Lebensraum für bedrohte Vögel





So engagieren
wir uns



Malen ihr Zuhause und ihre Familien: junge Besucher des Kinderschutzbundes Recklinghausen

Ein Herz für gute Nachbarschaften Vivawest Stiftung hilft vielfältig

Sozialer Einsatz hat bei VIVAWEST einen hohen Stellenwert und eine lange Tradition. Im Fokus des Engagements steht die Verbesserung der Lebensqualität und des Zusammenhalts in den Quartieren. Schon die beiden Ursprungsgesellschaften haben sich für Nachbarschaften und ein harmonisches Zusammenleben eingesetzt und dies als einen festen Bestandteil ganzheitlicher Quartiersentwicklung verstanden. Diese Tradition führte VIVAWEST auch 2013 fort. Dabei übernimmt die Vivawest Stiftung die Aufgabe der finanziellen Bündelung und Steuerung des sozialen Engagements.

AKTIVITÄTEN DER STIFTUNG

Das Engagement in den Quartieren setzt sich aus den folgenden Bausteinen zusammen:

- Überlassung von Räumlichkeiten für soziale Aktivitäten
- Organisation und Finanzierung von sozialen Angeboten
- Förderung von ehrenamtlicher Mitwirkung in und für Nachbarschaften und Ferienaktionen vor Ort in den Quartieren
- Ein weiteres, kleineres Standbein stellen die Spenden für quartiersungebundene soziale Zwecke dar.

NEUE SCHWERPUNKTE

Mit dem Ziel, die Unterstützung auf die wichtigen Quartiere zu konzentrieren, startete VIVAWEST 2012 eine Qualitätsprüfung der Stiftungsaktivitäten, für die 2013 657.000 Euro eingesetzt wurden. Dabei galt es, die verschiedenen existierenden Projekte genau unter die Lupe zu nehmen und ihren Stellenwert für das jeweilige Quartier sowie den Förderumfang zu prüfen. Das Ergebnis dieser Prüfung führte zu Verschiebungen. So wurden in 2013 mehr Nachbarschaften mit einer höheren durchschnittlichen finanziellen Unterstützung gefördert. Damit einhergehend wurde die in der Vergangenheit zum Teil praktizierte „Gießkannenförderung“ – wenig Geld für viele Treffpunkte (teilweise auch in einem Quartier) – eingestellt und die Anzahl der zu unterstützenden einzelnen Projekte reduziert. Für 2014 plant die Stiftung, diesen Kurs fortzusetzen und das soziale Engagement auf zusätzliche Quartiere auszuweiten.

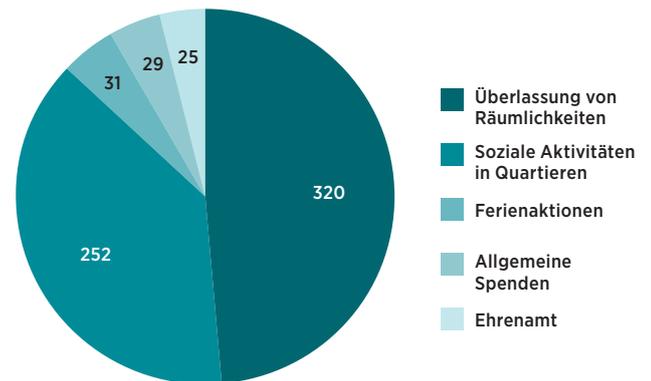
QUARTIERE IM FOKUS

Mehr als 90 Prozent des finanziellen Engagements der Stiftung flossen 2013 direkt in die Quartiere. Das geschah einerseits durch Unterstützung bei der Miete für gemeinschaftlich genutzte Räume und andererseits durch die Finanzierung von sozialen Angeboten. Das Spektrum der so ermöglichten Aktivitäten in den Quartieren war, je nach Situation und Bedarf, breit gefächert, wie die Grafik auf Seite 78 zeigt.

VIVAWEST kooperiert zur Umsetzung von Projekten mit kompetenten Partnern und lokalen Akteuren vor Ort – seien es die Kommunen in Programmgebieten der Sozialen Stadt, soziale Träger wie AWO oder Caritas, Schulen und Kindergärten oder auch kleine freie Träger mit einer festen Verwurzelung in einzelnen Quartieren. Beispiele hierfür sind unter anderem der Förderverein Schüngelberg e.V. in der Schüngelbergsiedlung in Gelsenkirchen oder der Verein Borsig11 am Borsigplatz in Dortmund. Zur Absicherung der Aktivitäten und deren Finanzierung über einen längeren Zeitraum wurde im Berichtsjahr begonnen, Kooperationsvereinbarungen mit den Netzwerkpartnern zu schließen, wie zum

Zuwendungen der Stiftung

Mehr als 90 Prozent der Zuwendungen flossen 2013 direkt in die Quartiere



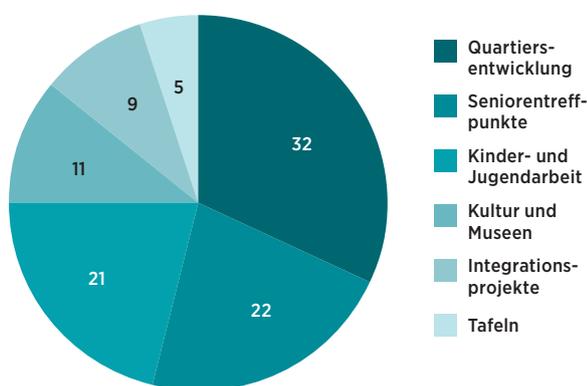
Alle Werte in Tausend Euro



Uwe Goemann und Dr. Stephan Schmidt (von links) führen die Stiftung

Gezielte Hilfe

Besonders gefördert werden Quartiersentwicklungen, Seniorentreffs sowie Projekte der Kinder- und Jugendarbeit



Anteil der Ausgaben in Prozent

Beispiel im Duisburger Dichterviertel. Hier haben die beteiligten Akteure – Stadt, Entwicklungsgesellschaft Duisburg und VIVAWEST – im Herbst 2013 eine über drei Jahre geltende Kooperationsvereinbarung zur gemeinsamen Weiterentwicklung des Quartiers unterzeichnet.

UNSERE „GUTEN GEISTER“

Die „guten Geister“ in den Quartieren sind die Menschen, die sich – meist ehrenamtlich – für ihre Nachbarschaft und das Zusammenleben einsetzen. Sie unterstützen ältere Menschen, kümmern sich um demenziell Erkrankte, bringen auch mal einen Wasserkasten in die Wohnung oder helfen bei der Kinderbetreuung. Vielfach geschieht dies ganz im Verborgenen. Diese „guten Geister“ mit ihren Leistungen und Tätigkeiten wollen wir mehr und mehr in den verdienten Fokus der Aufmerksamkeit rücken. Basis hierfür ist ein 2013 entwickeltes umfassendes Konzept zur Förderung des ehrenamtlichen Engagements in unseren Quartieren. Die geplanten Maßnahmen zielen darauf ab, die

Menschen in ihrem Engagement und ihrer Arbeit stärker zu unterstützen, zu fördern und angemessen wertzuschätzen. Fester Bestandteil ist auch der jährlich stattfindende Tag des Ehrenamtes. 2013 führte ein Ausflug die Unterstützer zur Zeche Ewald in Herten ins Varieté. Unter anderem mit festen Ansprechpartnern, unterstützenden Arbeitshilfen, ergänzenden Schulungen und Weiterbildungen sowie einem regelmäßigen Austausch wollen wir die Anzahl der ehrenamtlich Engagierten künftig noch weiter steigern.

SOMMERSPASS VOR DER EIGENEN HAUSTÜR

Ferienfreizeiten sind fester Bestandteil bei der Quartiersentwicklung von VIVAWEST. Für die Zielgruppe der Mieterkinder wurden im Berichtsjahr unterschiedliche Aktionen durchgeführt (siehe Seite 82). Mit den allgemeinen Spenden hilft VIVAWEST vor allem Institutionen und Vereinen mit einem regionalen Bezug. Die 45 Einrichtungen beschäftigen sich im Schwerpunkt mit Hilfen und Unterstützungen für Kinder und Jugendliche oder mit Hilfen für Menschen in Not. So wurden auf der einen Seite Schulen, Kindergärten und Kinderheime unterstützt und auf der anderen Seite beispielsweise Tafeln zur Versorgung von Einkommensschwachen mit preisgünstigen Lebensmitteln. Dieses Engagement wird 2014 in gleichem Umfang weitergeführt.

KINDERHILFEVEREIN IMMERSATT

Die Lebenssituation der Mieter verstehen und Hilfestellung leisten: Das zeigt sich beispielhaft an der Arbeit des Duisburger Kinderhilfevereins Immersatt e.V. Es sind vor allem Kinder von VIVAWEST-Mietern aus der unmittelbaren Nachbarschaft, die hier nach der Schule betreut werden. Hier bekommen sie Hausaufgabenunterstützung, Nachhilfe in Defizitfächern und – für Leiterin Nicole Elshoff das Wichtigste – eine warme Mahlzeit.

„Ziel von Immersatt ist es, die Kinder des Stadtteils mit Essen und mit Wissen zu versorgen“, sagt die gelernte Hotelkauffrau. Kein Kind soll mit knurrendem Magen in der Schule sitzen, ist ihr Credo. Deswegen stehen Morgen für Morgen schon früh



Am liebsten Nudeln: Amela kommt gerne ins Kinderrestaurant Immersatt in Duisburg

um sechs freiwillige Helferinnen in der Immersatt-Küche und schmieren 800 Schulbrote. Die werden anschließend in Schulen der Umgebung verteilt. Partner der Vivawest Stiftung bei Immersatt e.V. ist das Jobcenter Duisburg, das mit Ein-Euro-Jobbern und Bürgerarbeitern das Projekt unterstützt. Außerdem helfen Praktikanten und zahlreiche Ehrenamtliche. Möglich machen das Projekt tägliche Lebensmittelspenden.

Die Immersatt-Küche ist das Reich von Peter Kraut. Der gelernte Koch zaubert hier mit seinem kleinen Team jeden Tag Überraschungsmenüs für seine kleinen Gäste. 200 Essen werden jeden Mittag gekocht und im Kinderhilfsverein ausgeteilt. Ginge es nach Amela, sollte es auf jeden Fall etwas mit Nudeln sein. Die Sechsjährige wohnt mit ihrer Familie im benachbarten Quartier und kommt jeden Mittag zu Immersatt. Nudeln mit Tomatensoße sind ihre Lieblingsspeise. Anschließend hilft einer der Ehrenamtlichen der Erstklässlerin bei den Hausarbeiten.

Für Uwe Goemann von der Vivawest Stiftung ist der Duisburger Verein ein Beispiel für den Kampf gegen Kinderarmut. „Das ist dramatisch wichtig“,

sagt der Geschäftsführer der Stiftung. „Gerade diese Gegend von Duisburg braucht unsere Hilfe“, ergänzt er. „Ohne die Unterstützung der Vivawest Stiftung wäre das Projekt in dieser Form nicht möglich“, räumt Leiterin Nicole Elshoff ein. Der große Zuspruch macht sie aber auch nachdenklich: „Das zeigt, wie stark Duisburgs Altstadtviertel Hilfe benötigen.“ //

Dienst für die Gemeinschaft

	2012	2013
Nachbarschaftshelfer	63	83
Seniorenpaten	53	52
Verwalter von Gemeinschaftsräumen	48	55
Wohnumfeldpaten	16	7
Spielplatzpaten	9	10
Demenzbegleiter	8	8
Quartierspaten	0	2
Gesamt	197	217

Ehrenamt ist Ehrensache

Unsere guten Geister

MIETER UND MITARBEITER TUN GUTES

Viele Mieter in unseren Quartieren engagieren sich ehrenamtlich. Aber auch VIVAWEST-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter setzen sich außerhalb ihres Arbeitsplatzes für andere ein. Im Gespräch erklären Mitarbeiter Sven van Loenhout und Mieter Hubert Scheuer die Motivation für ihr Engagement.

Herr van Loenhout, seit wann und in welcher Funktion arbeiten Sie bei VIVAWEST?

Sven van Loenhout: Seit 2002 war ich bei der Evonik tätig, heute arbeite ich im Fachbereich Neukundenmanagement bei VIVAWEST.

Neben dem Beruf engagieren Sie sich in zwei Hilfsorganisationen. Wie kam es dazu?

Sven van Loenhout: Als ich elf Jahre war, habe ich zufällig einen Zeitungsartikel über die Jugendfeuerwehr gelesen und hatte Lust, dort mitzumachen. Die Feuerwehr in Duisburg unterstütze ich schon seit 1991. Seit 2003 helfe ich auch bei ISAR Germany (International Search and Rescue). Die Organisation ist weltweit in Katastrophengebieten tätig. Einiges wird von Deutschland aus koordiniert; ein Teil des ISAR-Teams ist aber auch direkt vor Ort unterwegs. 2010 haben wir beispielsweise nach dem schweren Erdbeben in Haiti nach Verschütteten gesucht.

Was war Ihr letzter größerer Einsatz, und was war dabei genau Ihre Aufgabe?

Sven van Loenhout: Die Flutkatastrophe in Magdeburg im letzten Juni. Wir waren mit einer riesigen Pumpe unterwegs, um das Wasser abzupumpen und den Wasserspiegel zu senken. Anfangs war es total surreal: Wir sind im Dunkeln angekommen, konnten zuerst nicht viel erkennen. Nach nur einer Stunde Schlaf mussten wir schon an die Arbeit. Es war wirklich alles völlig überschwemmt.



Mitarbeiter Sven van Loenhout im Einsatz

Hat die Bevölkerung Ihren Einsatz unterstützt?

Sven van Loenhout: Ja, das war wirklich unglaublich. Man hat uns Kaffee gebracht und Brote geschmiert, manche haben sogar unsere schmutzige Kleidung gewaschen. Eine solche Hilfsbereitschaft habe ich so noch nicht erlebt. Die Leute haben natürlich auch selbst mit angepackt.

Wie lange waren Sie unterwegs?

Sven van Loenhout: In der Regel dauert so ein ehrenamtlicher Einsatz zehn Tage. Danach wird man von weiteren Kräften abgelöst. Das war in diesem Fall auch so. Das Besondere ist natürlich immer, dass man schnell und flexibel reagieren muss. Im Fall Magdeburg kam der Anruf um 13 Uhr, und um 17 Uhr waren wir schon auf dem Weg dorthin. Da muss natürlich auch der Arbeitgeber mitspielen.

War das bei VIVAWEST ein Problem?

Sven van Loenhout: Nein. VIVAWEST ist in solchen Fällen sehr kooperativ, wirklich vorbildlich. Nicht nur die Geschäftsführung, die die Helfer ohne große Einwände freistellt, sondern auch die Kolleginnen und Kollegen, die aufgrund meines kurzfristigen Ausfalls zusätzliche Arbeit haben, unterstützen dieses soziale Engagement. Unsere Geschäftsführung hat übrigens später Post bekommen vom Duisburger Oberbürgermeister Sören Link. Er hat sich ausdrücklich beim Unternehmen bedankt für meine schnelle und unkomplizierte Freistellung.

ARBEIT IM SINNE DER NACHBARSCHAFT

„Gemeinsam kann man was bewegen.“ So beschreibt Hubert Scheuer seine Motivation, sich nun schon seit über 50 Jahren ehrenamtlich zu engagieren. In den letzten 20 Jahren hat der langjährige VIVAWEST-Mieter das Nachbarschaftshaus in der Siedlung Fürst Hardenberg in Dortmund mitaufgebaut und dem Nachbarschaftshilfeverein viele Jahre vorgesessen.

Herr Scheuer, was hat Sie dazu bewogen, sich ehrenamtlich zu engagieren, und was waren Ihre wichtigsten Stationen bis heute?

Hubert Scheuer: Auslöser für mich war der Wunsch, im Nachkriegsdeutschland einen zerstörten katholischen Jugendtreff wieder aufzubauen, um für uns Jugendliche einen gemeinsamen Aufenthaltsort zu schaffen. Dabei habe ich früh gelernt, dass man gemeinsam etwas bewegen kann. Zwar ist aus dem Jugendtreff dann doch nichts geworden, aber mein Spaß am gemeinsamen Tun und an gemeinsamen Erlebnissen war geweckt. Später hat es mich dann in die Politik und die Gewerkschaft gezogen. Als dann Mitte der 90er-Jahre das alte Ledigenheim in der Siedlung leer stand und zu verfallen drohte, habe ich keine Sekunde gezögert, mich für eine Neunutzung im Sinne der Nachbarschaft einzusetzen.

Das Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg war eines der Projekte, die mit Bürger-Engagement umgebaut und für nachbarschaftliche Aktivitäten genutzt wurden. Was war hier Ihre Rolle?

Hubert Scheuer: Rund 30 aktive Bewohner der Siedlung haben mitgeplant und teilweise auch mitgebaut. In meiner Garage ist beispielsweise in stundenlanger Heimarbeit der Tresen entstanden, den Sie heute noch im großen Saal bewundern können. Es war eine verrückte und anstrengende Zeit damals. Jeder von uns hat zwischen 40 und 50 Stunden Selbsthilfe im Monat geleistet. Aber es hat uns zusammengeschweißt, und es hat auch viele vergnügte Stunden bei mir im Garten gegeben. Später habe ich dann den Vorsitz im Trägerverein, dem Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg e. V., über-

nommen. Seit nunmehr über zehn Jahren stellen wir ein dichtes Programm für die unterschiedlichen Altersgruppen in der Siedlung auf die Beine.

Das klingt nach Fulltime-Job und „Hansdampf in allen Gassen“. Haben Sie alles allein geschafft?

Hubert Scheuer: Na ja, ohne professionelle Begleitung und ohne die Unterstützung bei kaufmännischen Fragen oder beim Ausfüllen von Anträgen wäre das nicht möglich gewesen. Das Team aus Ehrenamtlichen und Profis und die Finanzierung anfangs über die THS und heute über die Vivawest Stiftung haben die Kontinuität der Aktivitäten im Nachbarschaftshaus erst möglich gemacht. Wir haben uns immer wertgeschätzt und ergänzt.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft?

Hubert Scheuer: Dass das Nachbarschaftshaus noch lange bestehen bleibt, auch wenn ich den Vorsitz des Vereins gesundheitsbedingt aufgeben muss. Es ist schon toll, dass sich VIVAWEST auf ein so ungewöhnliches Projekt eingelassen hat und unserer Siedlung damit zu besonderen Qualitäten verhilft. //

Gemeinsam kann man was bewegen



Mieter Hubert Scheuer engagiert sich ehrenamtlich in Dortmund

Mit Spaß bei der
Sache: Kinder auf der
Ferienbaustelle



So entsteht eine „bunte Villa“. Erst wird gehämmert...

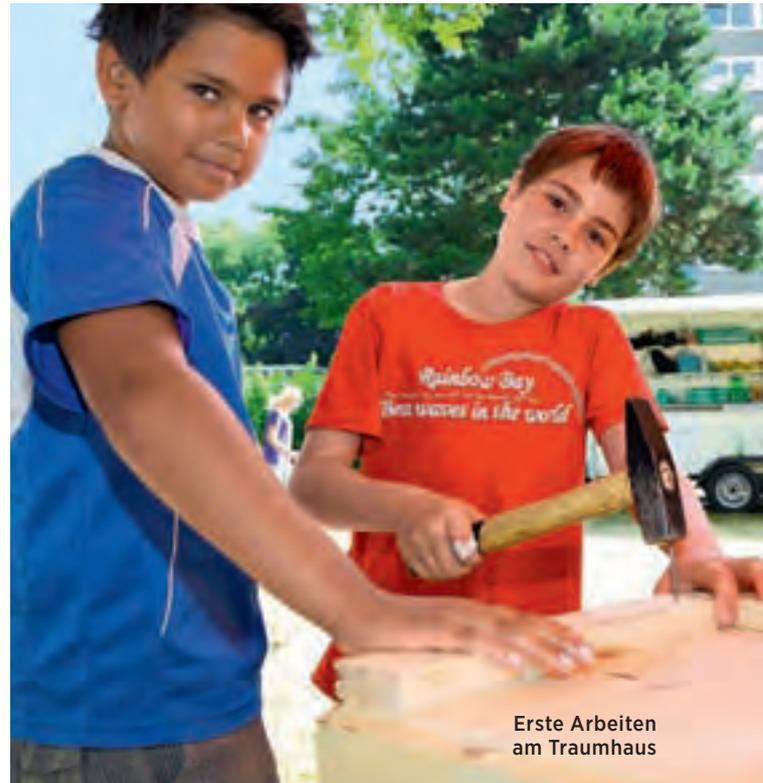


...und dann munter angestrichen

Kleine Bauherren Ferienaktionen in vielen Quartieren

Seit fünf Jahren organisiert VIVAWEST Ferienaktionen für Mieterkinder. Nach dem Start in kleinerem Umfang haben in den Sommerferien 2013 erstmals in allen 14 Kundencentern mehr als 240 Kinder in ihren Quartieren erlebnisreiche Ferientage verbracht. Neben der bereits bewährten Ferienbaustelle „Meine bunte Villa“, bei der die kleinen Architekten ein Haus nach ihren Vorstellungen bauen konnten, reichten die Aktionen über Fußballcamps bis hin zu einer Woche „Erlebnis Natur im Quartier“. Starken Zulauf hatte im vergangenen Jahr eine Fußballfreizeit in Lünen-Alstedde. Dort übte Exbundesligaprofi Frank Mill mit 36 Mieterkindern eine Woche lang das Stoppen, Dribbeln und Passen. Den neuen Superstar suchte Frank Mill dabei nicht. Für ihn standen soziale Aspekte im Vordergrund. „Die Kinder sollen lernen, miteinander zu spielen – und vor allem Spaß am Kicken zu haben“, sagt er.

Angeboten werden die Ferienfreizeiten in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern wie örtlichen Fußballvereinen, dem Naturschutzbund (NABU) oder der Arbeiterwohlfahrt (AWO). Finanziert werden sie durch die Vivawest Stiftung. „Das ist ein Angebot für die Daheimgebliebenen, denn nicht alle Familien können sich einen Urlaub in der Hauptreisezeit mit mehreren Kindern leisten“, sagt Stiftungsgeschäftsführer Uwe Goemann. „Das Ferienprogramm ist ein Service für die Familien, es verfolgt aber durchaus pädagogische Ziele“, meint er. Das bestätigt Maria Wagner vom Verein „Jugend Architektur Stadt“ (JAS), die die Baustellen-Aktionen seit einigen Jahren begleitet. Sie lobt das baukulturelle Engagement von VIVAWEST. „Dadurch wird den Kindern ein Grundwissen vermittelt über Berufe, Wohnformen, Baustile und Fassadengestaltung.“ //



Erste Arbeiten
am Traumhaus



Auch die jungen Sportler sind mit Begeisterung dabei



Reizvoll: Industriekultur und grüne Zonen wie hier im Nordsternpark



Siegerinnen im Damen-Halbmarathon 2013 mit jungem Fan



Lohn der Anstrengung: Auf alle Teilnehmer warten Medaillen



Gelungener Start VIVAWEST bewegt die Region

EIN WICHTIGES SPORTEREIGNIS

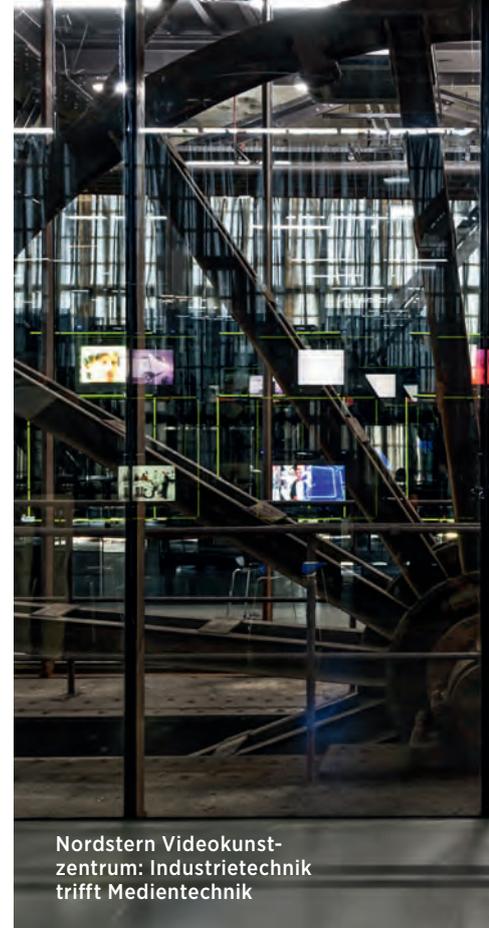
VIVAWEST hat bei allen geschäftlichen Aktivitäten auch die Lebensqualität der Region im Blick. Zum Engagement des Unternehmens für das Revier und seine Menschen gehört auch das Sponsoring des Revier-Marathons. Unter seinem neuen Auftritt als VIVAWEST-Marathon hat sich die Veranstaltung bei ihrer Premiere 2013 mit 7.000 Läufern und unzähligen Zuschauern an der Strecke auf Anhieb einen festen Platz unter den wichtigsten Sportereignissen des Reviers gesichert. „Wir wollen mit unserem Sponsoring nicht nur etwas für den Bekanntheitsgrad der Marke VIVAWEST tun, sondern in der Metropolregion Ruhr etwas bewegen“, sagt Robert Schmidt, der Vorsitzende der VIVAWEST-Geschäftsführung. Unterstützung bekommt er von Partnern aus der Kommunalpolitik. „Der VIVAWEST-Marathon ist sehr wichtig fürs Revier“, bestätigt Bernd Tischler, der Bottroper Oberbürgermeister. „Die Veranstaltung macht deutlich, was für eine ambitionierte Sportregion das Ruhrgebiet ist und welches Potenzial die Städte haben“, so Tischler, der den Kurs durch Gelsenkirchen, Essen, Bottrop und Gladbeck selbst bewältigte.

Der VIVAWEST-Marathon ist ein Sportfest für jedermann. Auf den Einkauf von Spitzenläufern wird verzichtet, stattdessen animiert der Hauptsponsor Mieter, Mitarbeiter andere Firmen und speziell Schulen im Einzugsgebiet zur Teilnahme. Schülerinnen und Schüler können zu einem Staffellauf antreten. 2013 beteiligten sich mehr als 600 Mädchen und Jungen daran. Für die Läufer richten Firmen und die Gewerkschaft IG BCE Verpflegungsstände ein, VIVAWEST organisiert zudem eine Fan-Meile, die Teilnehmerstädte bieten spezielle Veranstaltungen an. //



Noch Luft zum Jubeln: Läufer passieren die frühere Zeche Zollverein

Nordsternurm mit
der VIVAWEST-
Firmenzentrale in
Gelsenkirchen



Nordstern Videokunst-
zentrum: Industrietechnik
trifft Medientechnik

Landmarke Nordsternurm Ort für Visionen mit Weitblick

Eine prominente Landmarke weist seit 2010 den Firmencampus von VIVAWEST aus. Jeder Taxifahrer in Gelsenkirchen weiß heute, wo die Reise hingehet, wenn man ihm sagt: „Zum Nordsternurm mit dem großen Herkules.“ Der Turm aus der Entwurfsfeder des renommierten Industriearchitekten Fritz Schupp wurde ursprünglich Anfang der 1950er-Jahre über einem der beiden Bergbauschächte der Steinkohlenzeche Nordstern im Stadtteil Horst hochgezogen. Er steht heute unter Denkmalschutz und ergänzt das öffentliche Angebot im Landschafts- und Gewerbebereich um Kunst, Kultur und Panorama.

Nicht nur das heute etwa 85 Meter hohe Bauwerk, sondern das gesamte im Jahr 1993 stillgelegte Zechengelände mit seinem zentralen Gebäudeensemble haben nach und nach eine ungewöhnliche und bemerkenswerte Umwandlung erfahren. Wichtiger Wegbereiter für alle Folgenutzungen war die Internationale Bauausstellung Emscher Park, die mit der Bundesgartenschau 1997 eine Revitalisierung des 100-Hektar-Geländes einläutete.

Wenige Jahre später fand sich mit der VIVAWEST Vorgängergesellschaft THS ein Nutzer, der das Herzstück der alten Über-Tage-Anlagen zu seiner zentralen Verwaltung umbaute – mit neuester Fassaden- und Gebäudetechnik, aber unter Beibehaltung der originären Optik.

Als feuerpolizeilich schwierig erwies sich das „Hochhaus“ Nordsternurm, das direkt an die heutige Büroimmobilie grenzt. Es blieb deshalb zunächst ungenutzt. Im Herbst 2009 dann nahm VIVAWEST die Ertüchtigung und Aufstockung dieses besonderen Backsteinbaus in Angriff. Ein filigraner Erschließungsturm aus Sichtbeton wurde ergänzt. Stege verbinden den neuen Doppelaufzugschacht und das offene Fluchttreppenhaus mit den Altbau- und Neubauetagen. Dies ermöglichte eine teils öffentliche, teils privatwirtschaftliche Nutzung. Der Neubau trakt aus Glas beherbergt heute zwei Büro- und zwei repräsentative Geschäftsetagen mit beneidenswerter Aussicht. Seit Herbst 2012 empfängt der Nordsternurm nun Besucher.



Büroräume im Neubaustrakt. Insgesamt sind vier Etagen für Geschäftszwecke reserviert



Gute Aussichten: Auch Hochzeitsgesellschaften lockt es zur Feier auf den Turm

An einem prominenten Ankerpunkt der Route der Industriekultur gelegen, hat sich der Nordsternurm bereits in seinem ersten öffentlichen Betriebsjahr einen guten Namen gemacht. Schon von Ferne weist die monumentale, 18 Meter große Herkulesfigur von Markus Lüpertz in luftiger Höhe dem Besucher den Weg. Ihr Scheitel knackt die 100-Meter-Marke. Fast so hoch gelangen auch die Gäste, wenn sie mit dem Aufzug die Panoramaterasse des aufgestockten Bauwerks erreichen. Im historischen Bereich des Turmes einige Etagen tiefer fasziniert der Kontrast der alten Fördermaschinerie mit Wechselausstellungen aktueller, hochkarätiger Medienkunst im Nordstern Videokunstzentrum, das sich über sieben Etagen erstreckt. „Ein einmaliger Ort“, hören wir immer wieder.

ATTRAKTION FÜR VIELE ZIELGRUPPEN

Von Anfang Oktober 2012 bis Ende September 2013 fanden über 25.000 Besucher den Weg auf die Panoramaterasse, zum Herkules und in das Nordstern Videokunstzentrum. Das breite Angebot spricht unterschiedliche Zielgruppen an: Touristen und Ausflügler, Architekturinteressierte, Reisende, die den Strukturwandel erfassen wollen, Liebhaber der Bergbautechnik und nicht zuletzt natürlich kulturell und kunstinteressiertes Publikum. Nationale, aber auch internationale Fachbesucher, Hochschulgrup-

pen, Kegelklubs, Schulklassen, Betriebsausflügler und sogar Hochzeitsgesellschaften konnten wir und unsere kundigen Gästeführer im ersten Betriebsjahr begrüßen. Besondere Veranstaltungen wie das Youngtimer-und-Oldtimer-Treffen „Nordstern Klassik“, das im Juni 2013 Premiere feierte, oder die mittlerweile 13. ExtraSchicht am 6. Juli brachten uns einen Besucheransturm, der bisweilen die Kapazitäten des Turmes sprengte. Aber auch für kleine, feine Veranstaltungen wie die drei FineArtJazz-Konzerte im Fördermaschinenraum des historischen Schachturmes öffnete Nordstern seine Pforten – und bekam von Künstlern wie Besuchern gleichermaßen Bestnoten in Sachen Lokation. In Kooperation mit der Emsschergenossenschaft wurde das Führungsprogramm um eine Kombiführung EMSCHERKUNST.2013 und Kunst im und auf dem Nordsternurm ergänzt, die großen Anklang fand. Auch Entscheider aus Politik und Wirtschaft finden zu besonderen Anlässen den Weg nach Nordstern. In den Geschäftsräumen im 15. und 16. Stock des Nordsternturms treffen sie sich, um aus dieser besonderen Perspektive wichtige Themen der Metropolregion Ruhr zu diskutieren. Wo, wenn nicht hier, ist Raum für Visionen mit Weitblick? //

Nordsternurm, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen.
Öffnungszeiten, Anfahrt, Preise: www.nordsternurm.de





So unterstützen
wir Mitarbeiter



Führungskräftewerkstätten und Managementforen gewährleisten Austausch für Mitarbeiter mit Personalverantwortung

Mitarbeiter als Unternehmer VIVAWEST pflegt besonderen Führungsstil

Den Blick in die Zukunft richten, heute schon den Personalbedarf von morgen erkennen und den eigenen Nachwuchs qualifizieren: Nachhaltiges Personalmanagement dient dazu, den Erfolg von VIVAWEST langfristig zu sichern. Dabei geht es uns um eine gleichbleibend hohe Zufriedenheit motivierter, innovativer und produktiver Mitarbeiter, Attraktivität als Arbeitgeber sowie die Bündelung aller Kräfte zur Erreichung der Unternehmensziele.

Wir legen in unserem Unternehmen besonderen Wert auf einen von Kooperation und gegenseitiger Wertschätzung geprägten Arbeits- und Führungsstil. Unser Führungsverständnis ist auch in unseren gemeinsam entwickelten Führungsgrundsätzen niedergelegt. Dabei stehen Leistungsbereitschaft,

aber ebenso Integrität und soziales Bewusstsein im Vordergrund. Die Mitarbeiter werden gefördert und ermutigt, unternehmerisch und kundenorientiert zu denken und zu handeln.

ZIELGERICHTETE FORTBILDUNG

Einheitliche und verbindliche Regelungen schaffen die Voraussetzungen für den bestmöglichen Einsatz unserer Mitarbeiter im Unternehmen und unterstützen und gewährleisten damit ihren beruflichen Aufstieg. Zur gezielten Entwicklung und Förderung zählen individuelle Maßnahmen zur Fort- und Weiterbildung wie beispielsweise berufsbegleitende branchenspezifische Fortbildungsmaßnahmen, Studiengänge sowie abschlussbezogene Lehrgänge. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass die

Interessen des Unternehmens ebenso berücksichtigt werden wie die bereits vorhandenen Qualifikationen und Kenntnisse der Mitarbeiter. Natürlich sollen sie das erworbene Wissen und die zusätzlichen Kenntnisse in ihrem Arbeitsalltag bei VIVAWEST anwenden können.

PRAXISNAHE AUSBILDUNG

Den Grundstein der Personalentwicklung legt schon die praxisnahe Ausbildung bei VIVAWEST: Bei der Vorbereitung auf die Arbeit in den anerkannten kaufmännischen, technischen und handwerklichen Berufsbildern haben die meisten jungen Menschen bei uns im Haus durch ihre Mitarbeit in Live-Projekten über die gesamte Dauer der Ausbildung die Möglichkeit, ihre Methodenkompetenz „Projektmanagement“ zu vertiefen und zu festigen. Die Ausbildungsquote bei VIVAWEST beträgt aktuell mindestens sieben Prozent und ist bereits bis Ende 2014 verbindlich vereinbart. Nach bestandener Prüfung garantieren wir unseren Auszubildenden eine berufliche Perspektive im Unternehmen.

SYSTEMATISCHE NACHWUCHSFÖRDERUNG

Betriebliche Maßnahmen zur Weiterbildung, die die Berufsausbildung flankieren, sind klassische Instrumente der systematischen Nachwuchsförderung und Personalentwicklung. Sie stellen die Arbeits- und Einsatzfähigkeit unserer Mitarbeiter sicher und machen diese fit für die Herausforderungen des Berufsalltags. Die hierfür anfallenden Kosten werden in der Regel von VIVAWEST übernommen.

Wichtige Termine im Kalender bei VIVAWEST sind die jährlichen Gespräche zwischen Mitarbeitern und Führungskräften. Im vertrauensvollen Dialog haben beide Seiten die Chance, Kompetenzen, Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten basierend auf dem VIVAWEST-Kompetenzmodell zu thematisieren. Daraus ergeben sich wichtige Erkenntnisse für die Personalplanung innerhalb des Teams, die uns bei der systematischen Nachfolgeplanung wie auch beim Aufbau eines Talentmanagements helfen.



Leitbildfestigung im Dialog der Führungskräfte



Ideenbörse mit Kreativunterstützung für alle Mitarbeiter

Dank vielfältiger Anreize sind wir ein attraktiver Arbeitgeber

SICHERHEIT UND KARRIERECHANCEN

Qualifizierte und kompetente Mitarbeiter sind gefragt, auch am Arbeitsmarkt außerhalb unseres Unternehmens. Ein leistungsbezogenes Vergütungssystem, eine betriebliche Altersversorgung, Arbeitsplatzsicherheit sowie Karrierechancen gehören zu den Anreizen, die VIVAWEST als attraktiven Arbeitgeber auszeichnen. Darüber hinaus tragen weiche Faktoren wie eine offene und von Verantwortung geprägte Unternehmenskultur, die Handlungs- und Verantwortungsfreiräume der Mitarbeiter, Wertschätzung und Anerkennung der Mitarbeiterleistungen sowie individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten zur Identifikation mit dem

Unternehmen, und damit zur Mitarbeiterbindung, bei. Auch die zusätzlichen freiwilligen Sozialleistungen bei VIVAWEST wie die Kostenübernahme zielgerichteter Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, die Zahlung einer Kinderzulage oder die über den steuerlichen Freibetrag hinausgehende Fahrtkostenerstattung für Dienstreisen sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

BERUF UND FAMILIE VEREINBAREN

Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist ein weiteres wichtiges Anliegen. Wird das berücksichtigt, wirkt es sich unmittelbar auf die Zufriedenheit der Mitarbeiter aus. Verschiedene Instrumente der



Sabine Wolter, Bereichsleiterin Personalmanagement (2. von links unten), erhält Auszeichnung für familienbewusste Personalpolitik

Arbeitszeitflexibilisierung wie Gleitzeitarbeit, individuelle Teilzeitmodelle und Telearbeitsplätze tragen für viele Mitarbeiter dazu bei, dass Arbeit und Privatleben nach individuellen Bedürfnissen miteinander verzahnt werden.

Wohin mit den Kindern während der Ferienzeit, fragen sich viele Berufstätige. VIVAWEST bietet für diesen Fall spezielle Betreuungsprogramme für Mitarbeiterkinder an. Und auch beim Thema Pflege von Familienangehörigen erhalten VIVAWEST-Mitarbeiter Beratung und Unterstützung. Aufgrund dieser Vielzahl von Maßnahmen wurde die Vivawest Wohnen im Jahr 2013 bereits zum zweiten Mal für ihre familienbewusste Personalpolitik mit dem Zertifikat „audit berufundfamilie“ ausgezeichnet.

NEUE IDEEN SIND GEFRAGT

Optimierungsbedarf ermitteln und die eigenen Lösungsvorschläge zur Verbesserung von Prozessen im Arbeitsumfeld einreichen können VIVAWEST-Mitarbeiter im Rahmen des Ideenmanagements. Die Wertschätzung dieser Beiträge trägt ebenfalls zur Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen bei. Eine sehr geringe Fluktuationsrate von circa 1,5 Prozent ist Indikator dafür, dass die Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung Wirkung zeigen. Unsere Mitarbeiterzahl blieb mit durchschnittlich 1.947 Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant.

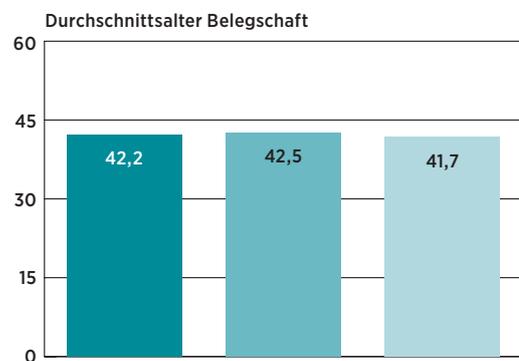
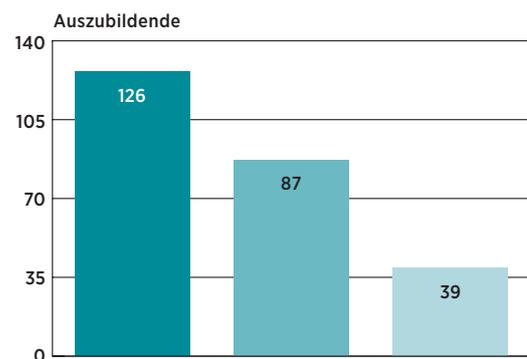
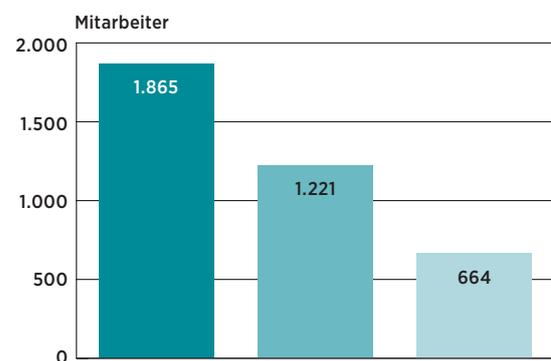
EIN STÜCK DER ERFOLGSGESCHICHTE

Praxisnahe Ausbildung, zielgerichtete Fortbildung, flankierende Weiterbildung, Arbeitsplatzsicherheit, Sozialleistungen und Karrierechancen, Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die Möglichkeit der Mitgestaltung sind Angebote und Leistungen, die dazu beitragen, die Kontinuität und Stabilität des Unternehmens zu erhöhen.

Gerade in Zeiten, in denen sich die Welt schneller dreht, in denen sich althergebrachte Strukturen auflösen und in neue überführt werden müssen, gewinnen diese Faktoren an Bedeutung. Sie erhalten die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen und machen somit ein Stück der Erfolgsgeschichte von VIVAWEST aus. //

Mitarbeiterstruktur

Wegen der hohen Anzahl von Handwerkerberufen bei den Dienstleistern überwiegt der Männeranteil



■ Gesamt ■ Männlich ■ Weiblich



Immobilienkaufleute wie Manuel Lipinski und Hasret Köroglu sind fast überall gefragt

Beste Perspektiven für den Nachwuchs Was VIVAWEST Auszubildenden bietet

DIE ABWECHSLUNG IST EIN GROSSER VORTEIL

Insgesamt 48 Immobilienkaufleute bildet VIVAWEST derzeit aus. Die Qualifikation ist überall im Unternehmen gefragt. Entsprechend vielseitig ist die Ausbildung. Im Interview erzählen Hasret Köroglu (22) und Manuel Lipinski (19), was dahintersteckt.

Herr Lipinski, Sie haben in diesem Jahr die Ausbildung angefangen. Warum wird man Immobilienkaufmann bei VIVAWEST?

Lipinski: Ich hab mir schon früh überlegt, dass ich gerne im Bereich Immobilien arbeiten möchte. Auch mein Betriebspraktikum in der Schule habe ich schon bei einem Maklerbüro gemacht.

Und Sie, Frau Köroglu? Sie sind im dritten Lehrjahr und machen in diesem Sommer den Abschluss; wissen Sie noch, was hinter Ihrem Berufswunsch steckte?

Köroglu: Mein Opa. „Bildung ist das Wichtigste“, hat er immer gesagt. Mein Opa kam schon als einer der ersten Gastarbeiter aus der Türkei nach Deutschland, hat sein Leben lang im Bergbau gearbeitet und bei der damaligen Treuhandstelle gewohnt. Als ich dann nach dem Abitur was Kaufmännisches machen wollte, hat er mir VIVAWEST ans Herz gelegt.

Lipinski: In meiner Familie haben auch meine Opas, Onkel und mein Vater alle unter Tage gearbeitet. Auf



Familienfeiern war das immer Thema. Die Vorgängerunternehmen und die heutige VIVAWEST sind einem da natürlich ein Begriff.

Was macht denn die Ausbildung zur Immobilienkauffrau in Ihren Augen aus?

Köroglu: Auf jeden Fall die Abwechslung. Wir sind immer drei bis vier Monate in einer Abteilung. So lernt man wirklich das gesamte Unternehmen kennen. Und im vergangenen Sommer waren wir als Teil der Ausbildung sogar für drei Wochen in England zum Sprachkurs.

Was machen Sie gerade?

Lipinski: Bis gestern war ich im Kundencenter Herne, wo ich schon alle dortigen Funktionen durchlaufen konnte. Ich bin mit den Technikern im Kundendienst rausgefahren, hab Vermieter begleitet und war auch in der Sachbearbeitung tätig. Jetzt bin ich gerade den ersten Tag hier auf Nordstern

im Bereich Neubau, wo die Architekten ein ganz neues Verwaltungsgebäude planen. Das wird sicher spannend.

Köroglu: Ich habe schon in sieben Bereiche reinschnuppern können. Meine letzte Station jetzt vor den Prüfungen im Sommer ist das Portfolio-Management, wo wir zum Beispiel bewerten, welche Immobilien sich für VIVAWEST zum Kauf lohnen. Das ist sehr interessant.

Man kommt ganz schön rum als angehender Immobilienkaufmann.

Lipinski: Absolut! Das ist auch ein Vorteil, wenn man in einem so großen Unternehmen wie VIVAWEST die Ausbildung macht, finde ich.

Köroglu: Man lernt wirklich alle Facetten der Wohnungswirtschaft genau kennen. Ich fand zum Beispiel das Forderungsmanagement sehr interessant – ein Bereich, den ich vorher gar nicht kannte.

Haben Sie Ihre Nischen denn schon gefunden?

Köroglu: Mir ist vor allem der Kundenkontakt wichtig. Den will ich auch in Zukunft, weil mir das Spaß macht. Das Controlling ist zum Beispiel nicht so sehr mein Fall. Aber das ist auch eine wichtige Erfahrung.

Lipinski: Ich habe ja noch nicht so viele Bereiche gesehen. Das Controlling stelle ich mir interessant vor. Aber ich kann auch gut mit Menschen, und die Arbeit im Kundencenter hat schon sehr viel Spaß gemacht.

Wie sind generell denn die Aussichten?

Köroglu: Also, mein Jahrgang wird komplett unbefristet übernommen. Das ist natürlich heutzutage ein absoluter Luxus.

Wo im Unternehmen geht es hin?

Köroglu: Wir werden erst mal alle in der Zentralen Kundenberatung eingesetzt. Das ist ein guter Startpunkt, weil man da alle Facetten der Vermietung noch mal im Alltag kennenlernt. Später würde ich aber schon gerne wieder in den Außendienst wechseln – vielleicht aber auch noch studieren und meinen Immobilienfachwirt machen.

Die direkte Übernahme ist Luxus

Sie sind beide aus der Region.

Köroglu: Stimmt. Geboren und aufgewachsen bin ich in Gelsenkirchen.

Lipinski: Ich in Herne.

Merkt man das im Umgang mit den Kunden?

Köroglu: Ja. Und bei mir machen sich natürlich auch die türkischen Wurzeln bemerkbar. Ich spreche Türkisch, und da wird man halt besonders angesprochen von türkischen Kunden. Man hat gleich eine besondere Vertrauensbasis.

Lipinski: Vertrauen ist wichtig. Das habe ich im Kundencenter auch gemerkt. Wir verkaufen ja als Immobilienkaufleute kein Haargel. Wohnen ist schon ein echtes Grundbedürfnis.

Was bedeutet Ihnen das Thema Wohnen denn ganz persönlich?

Köroglu: Ich bin ein totaler Familienmensch. Mir ist wichtig, dass ich Familie und Freunde im Quartier habe. Und auch das Klima in der Nachbarschaft muss stimmen. Darum empfinde ich es als große Verantwortung, Dinge wie die Mieterstruktur beim Vermieten zu berücksichtigen und zu pflegen.

Lipinski: Ich wohne noch bei meinen Eltern, aber ich wäre ein anspruchsvoller Mieter. Die eigene Wohnung muss ja ein Rückzugsort sein, an dem man sich wohlfühlt. Und wenn Mieter sich in ihren vier Wänden wohlfühlen, dann ist das auch gut für VIVAWEST.

Fit in Fremdsprachen

Ohne Fremdsprachen geht heute im Job gar nichts. In der Ausbildung fördert VIVAWEST darum ganz bewusst die Sprachkenntnisse ihrer Azubis. Mit durchschlagendem Erfolg: Beim Bundeswettbewerb Fremdsprachen 2013 ist schon zum zweiten Mal ein Azubi-Team von VIVAWEST Bundessieger geworden. Ein Beweis nicht nur für Sprachtalent, wie Wettbewerbsleiter Bernhard Sicking erklärt, „sondern auch für Teamfähigkeit und Qualitäten im Projektmanagement“. Das hört man gern über den eigenen Nachwuchs.



Für den passionierten Tüftler Robin Rehwald war die Ausbildung zum Anlagenmechaniker genau das Richtige

DAS ZIEL IST IMMER DIE ÜBERNAHME

Vom Elektroniker bis zum Forstwirt bildet die Vivawest Dienstleistungen GmbH in handwerklichen und technischen Berufen aus. Robin Rehwald (22) hat gerade seine Ausbildung abgeschlossen, bei Pascal Töns (20) ist es im Sommer so weit.

Herr Rehwald, man darf gratulieren?

Rehwald: Ja, danke. Vor drei Tagen hatte ich die letzte theoretische Prüfung. Glatte Eins. Ich bin auch ein bisschen stolz.

Sie haben die Ausbildung zum Anlagenmechaniker für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik gemacht. Wie kommt man dazu?

Rehwald: Ich bin begeisterter Tüftler und Schrauber, wollte darum eigentlich Kfz-Mechaniker werden, bin dann aber über Umwege bei Vivawest Dienstleistungen gelandet – im Nachhinein ein absoluter Glücksfall!

Warum?

Rehwald: Die Arbeit ist genau mein Ding. Immer was Neues lernen, den Fehler in der Anlage suchen und nicht aufgeben, bis er behoben ist – so was liegt mir einfach. An Autos schraube ich heute nur noch in der Freizeit.

Und Sie, Herr Töns?

Töns: Ich hab auch meinen Traumjob gefunden. Ich hatte schon immer eine kreative Ader. In der



Als Maler und Lackierer gestaltet Pascal Töns Lebensräume

Schule habe ich viel gezeichnet und wollte was mit Gestaltung machen. Maler und Lackierer geht da handwerklich genau in die richtige Richtung. Der Freund meiner Schwester ist schon länger bei Vivawest Dienstleistungen und hat mir empfohlen, mich zu bewerben.

Jetzt stehen Sie kurz vorm Abschluss.

Töns: Ja, es geht an die Prüfungsvorbereitung, im Sommer ist es so weit. Und nebenbei mache ich auch noch den Führerschein. Da ist viel zu tun. Aber wir werden bei Vivawest Dienstleistungen auch wirklich sehr unterstützt, muss ich sagen.

Zum Beispiel?

Töns: Einerseits haben wir eine super ausgestattete Ausbildungswerkstatt. Da können wir extra für die Prüfungen auch praktische Aufgaben üben, die in der täglichen Arbeit nicht so oft vorkommen. Ausgefallene Mustertapeten klebe ich ja zum Beispiel sonst eher selten. Außerdem hat mir der Betrieb auch noch eine Nachhilfe in Mathe organisiert. Das ist so ein bisschen meine Schwachstelle.

Herr Rehwald, da haben Sie als Vorsitzender der Jugend- und Auszubildendenvertretung doch bestimmt Anteil dran.

Rehwald: Ja, wir sind für die Azubis Ansprechpartner in allen Lebenslagen. Dazu gehört es auch, dass die nötigen Ausbildungsinhalte unterrichtet und ihre Belange als Arbeitnehmer berücksichtigt

werden. Aber man muss sagen, das Thema Ausbildung nimmt VIVAWEST generell sehr ernst. Es wird ja auch ausschließlich für den eigenen Nachwuchs ausgebildet. Das Ziel ist immer eine Übernahme. Und was die Ausbildungswerkstätten angeht, sind wir in allen Gewerken sehr gut ausgestattet. Sogar die Garten- und Landschaftsbauer haben ihren liebevoll genannten „Sandkasten“, wo die Azubis bei schlechtem Wetter das Pflastern üben können.

Wie ist die Ausbildung sonst organisiert?

Töns: Bei uns Malern ist es so, dass wir immer für ein halbes Jahr mit jeweils einem Gesellen unterwegs sind. Zum Schluss, also jetzt bei mir, kommt dann noch ein halbes Jahr mit dem Meister, wo man die letzten Kniffe und Techniken lernt.

Rehwald: Das ist in den anderen Gewerken ähnlich. Es geht darum, dass die Lehrlinge die unterschiedlichen Arbeitsweisen der Gesellen kennenlernen und daraus auch ihre eigenen entwickeln. Am Ende gibt es dann jeweils immer eine Bewertung vom Gesellen. In diesem Jahr mache ich das dann auch zum ersten Mal.

Und was sind sonst Ihre Ziele?

Rehwald: Also, ich freue mich jetzt auf die Zeit als Geselle, aber die Weiterbildung zum Techniker ist schon fest angepeilt.

Töns: Ich will jetzt die Prüfung machen, den Führerschein bestehen und dann übernommen werden. Das ist ja schon einiges. Dann sehen wir weiter. //

**Ausbildung
nimmt man
hier sehr ernst**





So haben wir
gewirtschaftet

Immobiliengeschäft übertraf die Erwartungen

Die wirtschaftliche Lage von VIVAWEST

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Zum Jahresbeginn 2012 haben die Vivawest GmbH (Vivawest), Essen, und deren bisherige 50-prozentige Beteiligung, die THS GmbH (THS), Essen, die operative Bewirtschaftung ihrer in Nordrhein-Westfalen gelegenen Immobilienbestände unter der Marke VIVAWEST in der Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, im Rahmen marktüblicher Pachtverträge zusammengeführt. Zeitlich nachgelagert hat VIVAWEST im Sommer 2013 den beherrschenden Einfluss sowohl für die THS wie auch für die Vivawest Wohnen mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen übernommen, sodass sich fortan gesellschaftsrechtliche Beteiligungsstruktur und Steuerung der operativen Geschäftstätigkeit entsprechen. Die Unternehmensgruppe verfügt dank der langjährigen Erfahrungen der Vorgängerkonzerne sowie ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft über eine hohe Kompetenz rund ums Wohnen. VIVAWEST bewirtschaftet nach dem Zusammenschluss der traditionsreichen Vorgängergesellschaften als Branchenführer in Nordrhein-Westfalen (NRW) rund 122.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten, wovon rund 64.000 Einheiten durch die Erstkonsolidierung der THS im Geschäftsjahr Eigentumsrechtlich in den Konzern übernommen wurden. Damit zählt der VIVAWEST-Konzern zu den führenden privaten Wohnungsanbietern Deutschlands.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten steht die Vermietung von Wohnraum an private Haushalte zur Erzielung nachhaltiger und stabiler Cashflows. Ein aktives Portfoliomanagement sichert die langfristige Werterhaltung und -steigerung des Immobilienvermögens durch den gezielten Erwerb und den Verkauf von Wohnungen sowie durch attraktive Neubau- und energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen.

Bauträgeraktivitäten auf eigenen Grundstücken runden das Geschäftsmodell durch wohnungswirtschaftliche Aufwertung der Quartiere ab. Der regionale Fokus führt zu einem herausragenden Marktverständnis und positiven Skaleneffekten mit erheblichen Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes gegenüber Wettbewerbern.

Unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt“ gibt VIVAWEST rund 300.000 Menschen in 79 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Single-Wohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt VIVAWEST über ein breites Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. Die Zufriedenheit der Mieter ist der wichtigste Maßstab für dauerhaften Erfolg. Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen ist VIVAWEST mit 14 Kundencentern, fünf Außenstellen und rund 40 Servicebüros dort präsent, wo ihre Mieter wohnen. Die Firmenzentrale befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen.

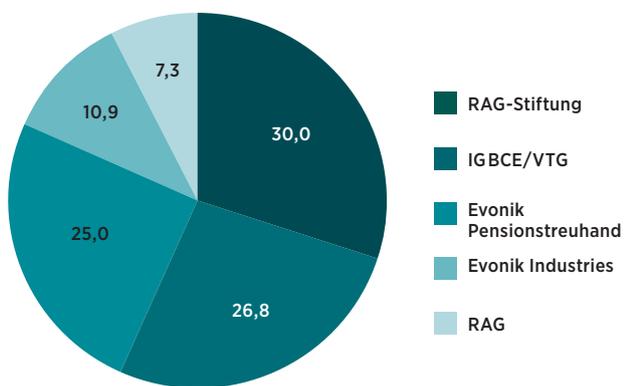
Zum VIVAWEST-Konzern gehören vier Dienstleistungsunternehmen: HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG), Essen, RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ), Gladbeck, Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld), Essen, und SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON), Herne-Wanne, wobei die beiden letztgenannten als Tochterunternehmen der THS seit Mitte 2013 in den Konzern einbezogen werden. Durch die integrierten Immobiliendienstleistungsgesellschaften wird die Angebotspalette des VIVAWEST-Konzerns mit wohnungsnahen Handwerkerleistungen und einem umfassenden Grünflächenmanagement für den eigenen Immobilienbestand sowie Drittkunden der Wohnungswirtschaft und der Industrie ergänzt. Hinzu kommt als optimale Arrondierung die Versorgung mit Multimedia- sowie Mess- und Abrechnungs-

Ein aktives
Management
des Portfolios
sichert die
Steigerung
der Werte



Stabile Eigentumsverhältnisse

Die Gesellschafter von VIVAWEST zeichnen sich durch regionale Verbundenheit und Verlässlichkeit aus



diensten für den Immobilienbestand des Konzerns und dessen Mieter sowie für Drittkunden.

Für die aus der Zeit der aktiven Steinkohlenförderung eines Tochterunternehmens sowie gleichartiger schuldrechtlich übernommener Lasten in der Aachener/Heinsberger Region, deren Abbaubetriebe in den 1990er-Jahren stillgelegt wurden, gewährleistet VIVAWEST die ordnungsgemäße Restabwicklung dieser vollständig bilanzierten Verpflichtungen.

KONZERNSTRUKTUR

Das bislang 100-prozentige Mutterunternehmen von VIVAWEST, die Evonik Industries AG (Evonik), Essen, hat im Juli 2013 im Zuge der Fokussierung auf die Spezialchemie die Mehrheit, und damit auch den beherrschenden Einfluss an VIVAWEST, abgegeben.

Mit Verträgen vom 4. und 5. Juli 2013 wurden VIVAWEST und die THS gesellschaftsrechtlich zusammengeführt und in eine neue stabile Eigentümerstruktur überführt. Die Zusammenführung erfolgte im Rahmen einer VIVAWEST-Sachkapitalerhöhung durch Einbringung der von der Vermö-

gensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, gehaltenen 50-prozentigen Beteiligung an der THS in die VIVAWEST gegen Gewährung eines 26,8-prozentigen Geschäftsanteils. Ab diesem Zeitpunkt wird die THS mit ihren zehn Tochterunternehmen, die bislang einen eigenständigen Konzernabschluss aufgestellt und offengelegt hat, in den VIVAWEST-Konzern einbezogen. Erweitert wird der Konsolidierungskreis zudem um das bisher at Equity bewertete Gemeinschaftsunternehmen Vivawest Wohnen mit dessen Tochterunternehmen, an welchem durch diese Transaktion ebenfalls die Mehrheit der Stimmrechte erworben wurde. Hierdurch hat sich die Bilanzsumme des Konzerns um rund 2,5 Milliarden Euro erhöht. Neben den Auswirkungen auf die Bilanzstruktur hatte die Zusammenführung auch einen erheblichen Einfluss auf die Gewinn-und-Verlust-Rechnung des Berichtsjahres, sodass die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten nur eingeschränkt gegeben ist.

Im unmittelbaren Anschluss hieran hat Evonik 30,0 Prozent der Anteile von VIVAWEST an die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, und 7,3 Prozent der Anteile an die RAG Aktiengesellschaft (RAG), Herne, verkauft, wodurch der Anteil von Evonik an VIVAWEST auf 35,9 Prozent zurückging. In einem weiteren Schritt hat Evonik der Evonik Pensionstreuhand e.V. (Evonik Pensionstreuhand), Essen, im Rahmen einer Dotierung 25,0 Prozent der Anteile von VIVAWEST übertragen. Nach Abschluss der Transaktion bleibt Evonik direkt mit 10,9 Prozent der Anteile beteiligt, die sie zu gegebener Zeit an langfristige orientierte Investoren veräußern will.

Somit halten zum 31. Dezember 2013 die RAG-Stiftung 30,0 Prozent, VTG 26,8 Prozent, die Evonik Pensionstreuhand e.V. 25,0 Prozent, Evonik 10,9 Prozent und RAG 7,3 Prozent der Geschäftsanteile von VIVAWEST. Zeitlich vorgelagert zur Überführung in eine neue Eigentümerstruktur hat VIVAWEST auf Basis eines Rumpfgeschäftsjahresabschlusses vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 eine Sonderausschüttung in Höhe von insgesamt 650 Millionen Euro an ihren bisherigen Alleingesellschafter Evonik

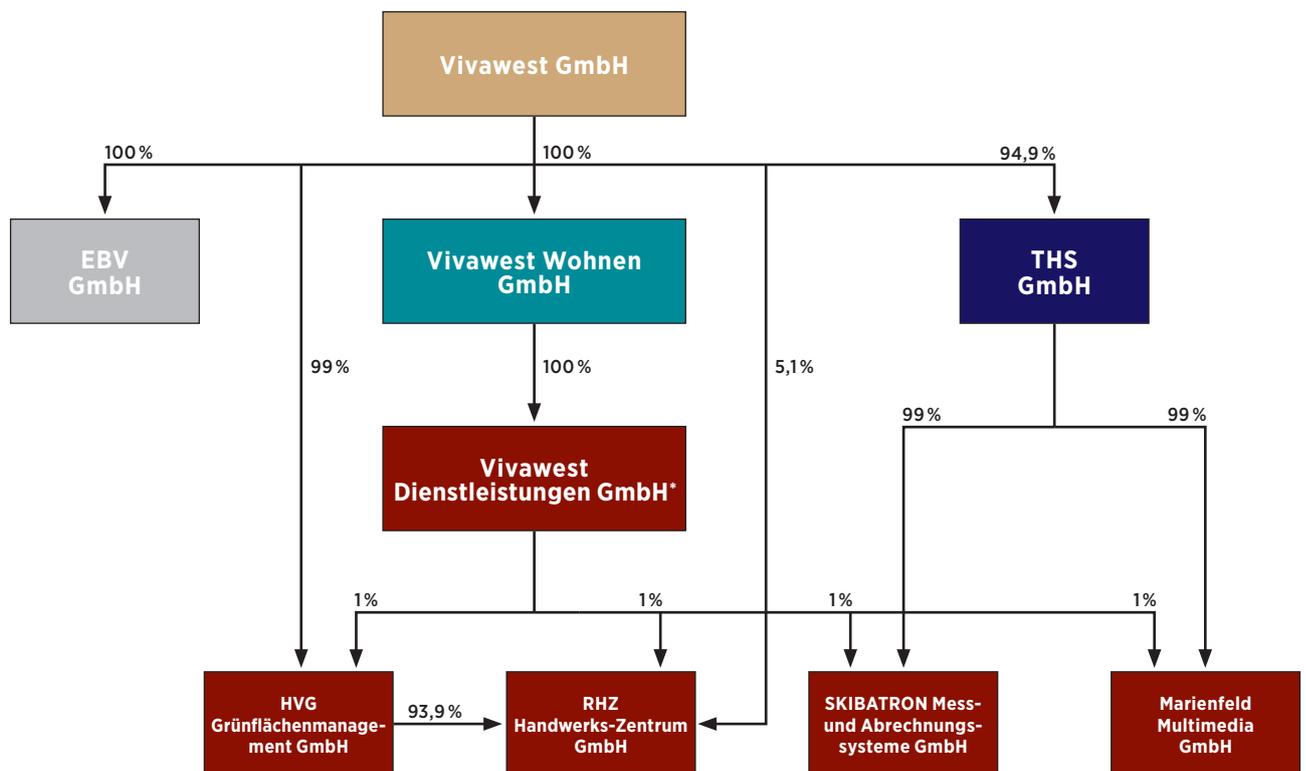
geleistet. Im Anschluss wurde das Geschäftsjahr der VIVAWEST wieder auf ein kalendergleiches Wirtschaftsjahr umgestellt, sodass für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2013 ein weiteres Rumpfgeschäftsjahr eingelegt wurde. Da der Konzernabschluss gemäß den handelsrechtlichen Bestimmungen auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufzustellen ist, wird über den Geschäftsverlauf des Kalenderjahres 2013 in

zwei Rumpfgeschäftsjahren berichtet, was die Vergleichbarkeit der Abschlussinformationen für die Kalenderjahre 2012 und 2013 einschränkt.

Mit der Erweiterung des Konsolidierungskreises im Juli 2013 wurden auch die Vermögenswerte und Schulden der LEUWO Leuna-Wohnungsgesellschaft mbH (LEUWO), Leuna, in den Konzern übernommen und „als zur Veräußerung gehalten“ ausgewiesen. Ein im September 2013 unterzeichneter Kaufver-

Struktur des VIVAWEST-Konzerns

In den Konzernabschluss sind insgesamt 31 Gesellschaften inklusive Vivawest GmbH einbezogen. Dazu gehören im operativen Bereich neben der Vivawest Wohnen GmbH die Dienstleistungsgesellschaften



*Führungsgesellschaft der HVG Grünflächenmanagement GmbH, RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH, Marienfeld Multimedia GmbH

trag zwischen der THS als Verkäufer und der Mein Wohnen GmbH & Co. KG, Straelen, sowie zwei natürlichen Personen auf der Käuferseite wurde nach Erfüllung der Vollzugsbedingungen am 30. September 2013 wirksam, sodass die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt den VIVAWEST-Konzern verlassen hat.

In den Abschluss des Konzerns werden zum 31. Dezember 2013 neben der VIVAWEST insgesamt 19 bestandhaltende Gesellschaften – die zusammen mit der Managementgesellschaft Vivawest Wohnen und fünf weiteren Gesellschaften das Segment Immobilien bilden – und fünf Immobiliendienstleistungsgesellschaften nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) vollständig einbezogen. Dagegen umfasste der Konsolidierungskreis zum 31. März 2013 neben der VIVAWEST lediglich insgesamt 17 Tochterunternehmen. Die VIVAWEST und deren Tochterunternehmen EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung (EBV), Hückelhoven, verantworten darüber hinaus Aktivitäten, die im Segment Bergbaufolgemanagement berichtet werden. Zwischen den Gesellschaften bestehen überwiegend direkte beziehungsweise über ihre jeweiligen Muttergesellschaften mittelbare Beherrschungs- und/oder Gewinnabführungsverträge mit der VIVAWEST. Darüber hinaus werden zum Bilanzstichtag zwei Gesellschaften at Equity in den Konzernabschluss einbezogen, wovon sich einzig die Beteiligung von 49,5 Prozent an der BMB GmbH & Co. KG, Essen, auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Segments Immobiliendienstleistungen im Konzern auswirkt.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Branchenüblich werden im Unternehmensverbund keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Innovationen des Marktes für die Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Produkte genutzt werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der Nutzung von energetischen Neuerungen und

Technologien, die dazu beitragen, Energie einzusparen, und in der Entwicklung von Konzepten zur genauen Zielgruppenansprache im Neukundengeschäft sowie bei der Entwicklung von Quartieren und zukünftigen Wohnformen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf des Rumpfgeschäftsjahres vom 1. April bis zum 31. Dezember 2013 war geprägt von der bereits in Vorjahren vorbereiteten und im Sommer 2013 realisierten Einbringung der bisherigen Gemeinschaftsunternehmen THS und Vivawest Wohnen sowie ihrer verbundenen Gesellschaften in den VIVAWEST-Konzern. Dies hatte im Berichtsjahr erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Daneben hatte die Sonderausschüttung an die ehemalige Alleingesellschafterin im Mai 2013 und deren Fremdfinanzierung in Höhe von 650 Millionen Euro wesentliche Auswirkungen auf die Kapitalstruktur des Konzerns.

Der operative Geschäftsbetrieb des VIVAWEST-Konzerns ist im Berichtszeitraum insgesamt sehr zufriedenstellend verlaufen. Getragen durch die stabilen Erträge aus dem Bestandsmanagement konnten – ergänzt um die Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb – die finanziellen Erwartungen an das Segment Immobilien übertroffen werden. Diese positive Entwicklung konnte zusammen mit einmaligen Erträgen im Segment Bergbaufolgemanagement den in Teilen nicht zufriedenstellenden Geschäftsverlauf im Segment Immobiliendienstleistungen vollständig kompensieren. Neben Beeinträchtigungen in der Ergebnisentwicklung bei RHZ führte die Verlustübernahmeverpflichtung für eine Beteiligungsgesellschaft, die im Wesentlichen aus zusätzlichen Aufwendungen für die Neuplanung bei einem Großprojekt entstand, zu dieser Entwicklung. Der Geschäftsverlauf des Konzerns entspricht unter Berücksichtigung der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung insgesamt der im Konzernlagebericht 2012 prognostizierten Entwicklung.

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 459 Millionen

Mit Tochtergesellschaften bestehen Gewinnabführungsverträge

Euro und ein Konzernergebnis vor Ertragsteuern von 402 Millionen Euro, wovon rund 337 Millionen Euro auf zahlungsunwirksame Erträge aus der Übernahme der THS und der Vivawest Wohnen mit ihren Tochtergesellschaften entfielen.

GESAMTWIRTSCHAFT

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 Prozent und 2011 um 3,3 Prozent). 2013 wurde die deutsche Wirtschaft aber durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und durch eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnen- nachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Auf der Verwendungsseite des BIP war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 Prozent, die des Staates um 1,1 Prozent. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 Prozent weniger in Maschinen, Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 Prozent. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2013 davon aus, dass sich die deutsche Wirtschaft am Beginn eines Aufschwungs befindet. Dies wird damit begründet, dass die Weltwirtschaft wieder etwas stärker expandiert und die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Krise im Euroraum deutlich abgenommen hat. Für den Jahresdurchschnitt 2014 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 Prozent.

Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2013 wurde im Jahresdurchschnitt von rund 41,8 Millionen Erwerbstätigen in Deutschland erbracht. Der bereits hohe Stand der Erwerbstätigkeit des Vorjahres wurde damit nochmals um 233.000 (0,6 Prozent) übertroffen. Die Zahl der Erwerbslosen reduzierte sich zum Vorjahr um 36.000 auf knapp 2,3 Millionen.

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich 2013 weiter dynamisch entwickelt: Bereits seit 2010 ziehen Immobilientransaktionen und -preise sowie die Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen an. Diese Entwicklung vollzieht sich allerdings regional sehr unterschiedlich. So lässt sich insbesondere hinsichtlich der Kaufpreise und Mieten ein deutliches Süd-Nord- und West-Ost-Gefälle beobachten.

Da Immobilien als sicheres Investment in einem Land mit wachsender Wirtschaft und steigendem Einkommen gelten, führte dies dazu, dass deutschlandweit Investments in Höhe von 15,8 Milliarden Euro in Wohnpakete und Wohnanlagen ab zehn Wohneinheiten registriert wurden. Damit wurde der höchste Stand seit 2005 erreicht und das Vorjahresergebnis um 40 Prozent übertroffen. Insgesamt wechselten 2013 mehr als 236.000 Wohneinheiten den Eigentümer. Die Schwerpunkte der Paketverkäufe lagen dabei in Berlin und Ostdeutschland.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unmittelbar an die Zahl der Privathaushalte sowie deren verfügbare Einkommen gekoppelt. Generell steigt die Anzahl der Haushalte wegen der fortwährenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße insgesamt weiter an – auch wenn sich die Situation in einzelnen Städten und Gemeinden differenziert darstellt. Die Nettokaltmieten für Wohnraum entwickelten sich regional ebenfalls unterschiedlich, insgesamt stieg die durchschnittliche Bestandsmiete im Jahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Prozent und lag damit deutlich unterhalb der Inflationsrate.

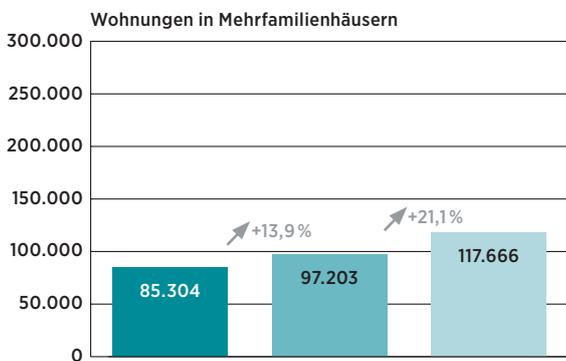
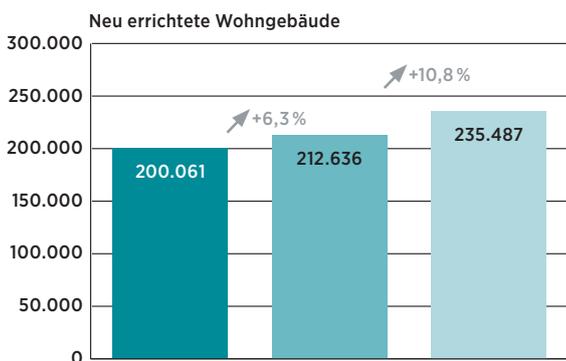
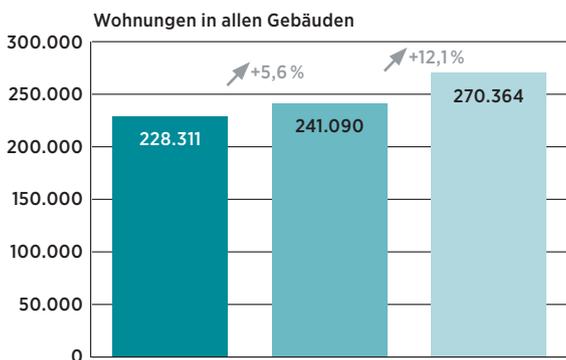
Im Wohnungsbau hält die Trendwende an. 2013 wurde in Deutschland der Bau von mehr als 270.000 Wohnungen genehmigt, gegenüber dem Vorjahr ein Plus von mehr als 12 Prozent. Im Zuge dieser Entwicklung dürften die Baufertigstellungen Ende 2013 mit rund 224.000 Wohnungen zum zweiten Mal in Folge die 200.000-Marke überschritten haben, und damit auch das Fertigstellungstief des Jahres 2009 um rund 40 Prozent übertreffen.

Günstige Rahmenbedingungen für die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes sind stabile

Der Wohnungsmarkt hat sich dynamisch entwickelt

Wohnungsbaugenehmigungen

Der Wohnungsmarkt wächst kräftig. Seit mehreren Jahren nimmt die Zahl neuer Wohnungen deutlich zu



■ 2011 ■ 2012 ■ 2013*

Einkommen, niedrige Finanzierungskosten, staatliche Programme zur Gebäudesanierung sowie eine hohe Nachfrage in prosperierenden Regionen.

ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSFELDER

Der VIVAWEST-Konzern steuert seine geschäftlichen Aktivitäten in insgesamt drei Segmenten: Immobilien, Immobiliendienstleistungen und Bergbaufolgemanagement. Die Berichterstattung an die Aufsichtsgremien sowie die internen Berichtsstrukturen und Steuerungsinstrumente entsprechen ebenfalls dieser differenzierten Darstellung.

Die der gesellschaftsrechtlichen zeitlich vorgelegte operative Zusammenführung der Bewirtschaftung der Immobilienbestände wurde durch die Verpachtung sämtlicher in NRW gelegenen Immobilien von VIVAWEST und THS an das Gemeinschaftsunternehmen Vivawest Wohnen umgesetzt. Seit dem 1. Januar 2012 bewirtschaftet die Managementgesellschaft die Bestände im eigenen Namen und für eigene Rechnung. In diesem Zusammenhang sind sämtliche Mitarbeiter des Segments Immobilien in das Gemeinschaftsunternehmen gewechselt. Darüber hinaus sind seit dem Jahr 2011 die Geschäftsführungen von VIVAWEST, THS und Vivawest Wohnen identisch besetzt.

Ebenfalls seit Beginn des Jahres 2012 haben VIVAWEST und THS ihre Immobiliendienstleistungsgesellschaften unter die gemeinsame Führung der Vivawest Dienstleistungen GmbH, Essen, gestellt, einer 100-prozentigen Tochtergesellschaft der Vivawest Wohnen.

Seither erfolgte die interne Berichterstattung an die Aufsichtsgremien und das Management, die Steuerung der Segmente sowie auch die Unternehmensplanung erfolgten auf Ebene einer Gruppendarstellung. Sie entsprachen bis zur Zusammenführung im Juli 2013 nicht der gesellschaftsrechtlichen Struktur, wie sie für Zwecke der externen Rechnungslegung in einem Konzernabschluss abzubilden ist.

Vor diesem Hintergrund wird dem Management-Approach folgend über die Segmente aus Gruppensicht berichtet. Um die Transparenz weiter

zu erhöhen, wird die notwendige Periodenabgrenzung durch die im Kalenderjahr 2013 eingelegten Rumpfgeschäftsjahre für die Berichterstattung in diesem Abschnitt negiert.

Immobilien

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung steht die langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte im Fokus. Zum 31. Dezember 2013 wurden 122.146 (Vorjahr: 122.927) eigene Wohn- und Gewerbeinheiten bewirtschaftet. Hinzu konnten am Stichtag rund 35.600 Garagen und Stellplätze angeboten werden. Regionale Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, der Raum Aachen und die „Rheinschiene“ Düsseldorf-Köln-Bonn. Die immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Erfahrung sowie die starke regionale Verankerung machen VIVAWEST zu einem verlässlichen Partner für Kunden und Kommunen. Durch die lokale Präsenz vor Ort mit 14 Kundencentern sowie zahlreichen Außenstellen und Servicebüros werden in Verbindung mit der Zentralen Kundenberatung der unmittelbare Mieterkontakt und eine hohe Service- und Beratungsqualität sichergestellt.

Das Segment Immobilien verfolgt das Konzept einer nachhaltigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen hohe Priorität haben. Auf diese Weise können sowohl die Marktattraktivität der Wohnungen als auch die Miet- und Pachteinahmen langfristig gesichert werden. Mit 17,63 Euro pro Quadratmeter lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung für den Immobilienbestand deutlich über den Vorjahresvergleichswerten von 16,47 Euro (2012) beziehungsweise 15,22 Euro (2011). Die kontinuierliche Erhöhung der Bestandsinvestitionen über Jahre hinweg zeigt, welchen Stellenwert die nachhaltige Optimierung der vermieteten Immobilien im VIVAWEST-Konzern genießt.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete konnte im Berichtszeitraum von 4,85 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr auf 4,93 Euro pro Quadratmeter deutlich erhöht werden. Insgesamt

konnte bezogen auf diesen Immobilienbestand im Kalenderjahr 2013 eine Ist-Miete nach Abzug von Erlösschmälerungen von 466 Millionen Euro (Vergleichswert 2012: 460 Millionen Euro) erzielt werden, wenngleich die gestiegene Erlösschmälerungsquote von 5,0 Prozent den Vergleichswert des Jahres 2012 um 0,2 Prozentpunkte überstieg.

Im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements wird der gesamte Wohnungsbestand regelmäßig sorgfältigen Analysen unterzogen. Wesentliche Kriterien sind dabei die Attraktivität der Standorte, die Qualität der Wohneinheiten und die Eignung der Quartiere für eine effiziente Bewirtschaftung. Ziel ist eine Weiterentwicklung des Portfolios in Regionen mit positiven soziodemografischen Prognosen. Gleichzeitig sollen Wohnungsbestände in unattraktiven Lagen und Wohneinheiten mit umfangreichem, jedoch unrentablem Sanierungsbedarf identifiziert und sukzessive veräußert werden. Bei den Verkaufsaktivitäten des VIVAWEST-Konzerns

Immobilienvermögen wächst

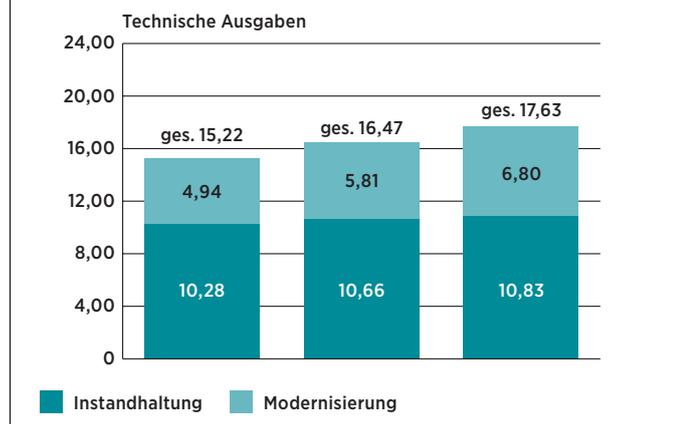
Kontinuierliche Instandhaltung und gezielte Investitionen sichern den Marktwert unserer Immobilien. Innerhalb von drei Jahren stieg er von 726 auf 757 Euro je Quadratmeter



2011 und 2012 inklusive THS – alle Werte in Millionen €

Investitionen in den Bestand

VIVAWEST steckt erhebliche Mittel in die Modernisierung der Wohnungen. Die Ausgaben wachsen viel schneller als die notwendigen Aufwendungen zur Instandhaltung



Alle Werte in €/m²

steht dabei schwerpunktmäßig der Einzelverkauf von Bestandsimmobilien an bisherige Mieter oder Kapitalanleger unter Wahrung der Interessen der Mieter im Vordergrund. Das Portfoliomanagement des VIVAWEST-Konzerns umfasst ferner selektive Ankäufe in attraktiven Zukunftsmärkten.

Das durchgeführte Modernisierungsprogramm wurde im Berichtsjahr auf dem Niveau der Vorjahre fortgeführt. Insgesamt wurden 1.652 Wohnungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. In den Kalenderjahren 2012 und 2013 hat die Unternehmensgruppe insgesamt rund 101 Millionen Euro in Modernisierungsmaßnahmen investiert. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind im Rahmen der energetischen Optimierung das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen.

Hierbei hat die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) Priorität. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt im Wesentlichen mit zinsgünstigen Mitteln der KfW. Für das Modernisierungsprogramm der Folgejahre konnten bereits zinsgünstige Finanzierungen reserviert werden. Mit diesen Modernisierungsinvestitionen wird der Energieverbrauch der Gebäude, und somit deren CO₂-Emission, gesenkt, der Wohnwert der Bestandsimmobilien gesteigert und gleichzeitig ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Quartiere geleistet.

Insgesamt wurden im Kalenderjahr 2013 1.066 Bestandswohnungen vornehmlich im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert. Die Veräußerungserlöse lagen in diesem Bereich mit 58 Millionen Euro exakt auf dem Niveau des Vergleichswertes für das Kalenderjahr 2012 der Vorgängergesellschaften.

Mehr denn je sind barrierearme und generationenübergreifende Wohnmodelle gefragt. Diese Anforderungen berücksichtigt der Konzern nicht nur bei Modernisierungen, sondern besonders auch bei der Konzeption seiner Neubauvorhaben. Der Neubau für den eigenen Bestand, teilweise auch nach Abriss nicht mehr wirtschaftlich sanierungsfähiger Gebäude, trägt in gewachsenen Quartieren zur Konsolidierung ganzer Stadtteile bei.

Der VIVAWEST-Konzern hat 2013 auf verschiedenen lokalen Wohnungsmärkten innovative Produkte platziert, und damit zu einer Verbesserung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes in der Region beigetragen. Die 2013 umgesetzten Neubauprojekte sind eine Antwort auf die gesellschaftlichen Megatrends demografischer Wandel und Energiewende. Vor diesem Hintergrund hat die Unternehmensgruppe im abgelaufenen Kalenderjahr 33 Millionen Euro in Neubauvorhaben investiert.

So konnte in Gelsenkirchen-Horst die Entwicklung eines Neubauvorhabens auf dem Gelände der ehemaligen Galopprennbahn vorangetrieben werden. Durch die Kombination von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit überwiegend barrierefreien Mietwohnungen in gehobener Ausstattung und einer gezielt darauf abgestimmten Anlage

der Wege und Gemeinschaftsflächen wird das Gebiet konsequent als Mehrgenerationenquartier gestaltet. 2013 wurden 58 Wohnungen fertiggestellt und einer langfristigen Vermietung zugeführt.

Die Entwicklung der Planetensiedlung im Duisburger Norden ist beispielhaft für die Effekte einer ganzheitlichen Strategie, bei der die Gestaltung, das Image und der Vermietungserfolg eines Quartiers berücksichtigt werden. In dem geschlossenen Siedlungsbereich der Jupiterstraße wurden in den vergangenen Jahren die für den langfristigen Erhalt vorgesehenen Wohnungen umfassend modernisiert. 2013 wurde die Modernisierung von 120 Wohnungen abgeschlossen. Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit vier Hochhäuser abgerissen. An ihrer Stelle entstanden sechs seniorengerechte Neubauten mit insgesamt 106 Wohnungen, wovon 38 Wohneinheiten im Jahr 2013 fertiggestellt wurden. Durch diesen gezielten Mix aus Anpassung des Wohnungsbestandes an die zunehmenden energetischen Anforderungen und den partiellen Abriss von nicht mehr zukunftsfähigen Bestandsgebäuden, an deren Stelle neuer, vorzugsweise barrierearmer Wohnraum entsteht, wird den sich verändernden Nachfragebedürfnissen in besonderer Weise Rechnung getragen. Das vormals problematische Quartier ist heute eines der beliebtesten VIVAWEST-Quartiere in Duisburg.

Die mittelfristige Strategie des VIVAWEST-Konzerns zielt auf den Ausbau der Marktposition in attraktiven Zukunftsmärkten und verfolgt dabei einen auf nachhaltige und renditestarke Bewirtschaftung ausgerichteten Ankauf von Wohnimmobilien.

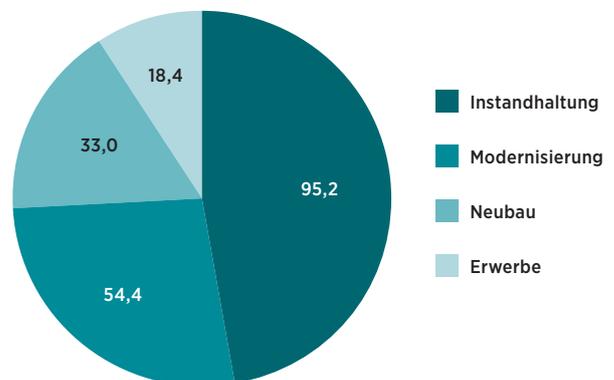
Im Rahmen dieser strategischen Ausrichtung konnten im vergangenen Jahr 223 Mieteinheiten in attraktiven Teilmärkten von Köln, Leverkusen, Bochum und Duisburg erworben und in die laufende Bewirtschaftung übernommen werden. Das Investitionsvolumen betrug insgesamt 18 Millionen Euro. Nach Abschluss der in den Ankaufskalkulationen berücksichtigten Sanierung werden diese renditestarken Objekte dazu beitragen, das Ertragspotenzial des Konzerns weiter zu verbessern.

Immobilienleistungen

Mit der Übernahme der Steuerungsfunktion und der Zusammenführung der zentralen Services durch beziehungsweise in der Vivawest Dienstleistungen für die Dienstleistungsgesellschaften des VIVAWEST-Konzerns und des damaligen THS-Konzerns im Januar 2012 wurden die Voraussetzungen geschaffen, gleichartige prozessuale Abläufe in einheitlichen administrativen Strukturen zu bündeln. Die 2012 mit der räumlichen Zusammenführung der Gesellschaften am Standort Bergmannsglück in Gelsenkirchen-Hassel und dem Wechsel der Mitarbeiter mit administrativen Aufgaben von den operativen Gesellschaften in die Vivawest Dienstleistungen begonnene Neuordnung wurde 2013 fortgesetzt. Der Schwerpunkt lag dabei auf der konsequenten Untersuchung vorhandener Prozessabläufe in allen Einzelgesellschaften und in der Folge auf der gesellschaftsübergreifenden Festlegung einheitlicher Geschäftsprozesse für den gesamten Dienstleistungsbereich. Vor diesem Hintergrund wurde eine

Aktives Portfolio-Management

2013 wurden mehr als 1.600 Objekte modernisiert, 214 Wohneinheiten neu errichtet und 223 Wohnungen zugekauft



Alle Werte in Millionen €

Breites Dienstleistungsspektrum

Gesellschaften	Aktivitäten
HVG Grünflächenmanagement	Grünflächenmanagement, Verkehrssicherung, Consulting
RHZ Handwerks-Zentrum	Kleinreparaturen, Wohnungsmodernisierung
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme	Messung und Abrechnung von Heizenergie- und Wasserverbrauch
Marienfeld Multimedia	Multimedialeleistungen (TV, Radio, Telefonie, Internet)

vollständige und umfassende Überarbeitung der gesamten IT-Plattformen begonnen. Diese konnte in Teilen bereits 2013 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Neuordnung der organisatorischen Abläufe und der IT-technischen Unterstützung erfolgte dabei in allen Teilbereichen mit dem Ziel, wohnungswirtschaftlichen Kunden nicht nur operative Service-, sondern auch Managementleistungen anbieten zu können, die sich an den kerngeschäftlichen Prozessen der Auftraggeber orientieren.

Die Dienstleistungsgesellschaften im VIVAWEST-Konzern bieten wohnungswirtschaftlich orientierten Auftraggebern bereits heute ein umfassendes Spektrum an Serviceleistungen zur Bewirtschaftung und Erhaltung der eigenen Immobilien.

HVG erbringt neben sämtlichen Pflegeleistungen im Bereich der Grünflächen Leistungen in den Bereichen Verkehrssicherung und Baumservice. Modernisierungen und Neubaumaßnahmen kann HVG von der Planung bis zur Durchführung der Maßnahmen aus einer Hand begleiten. Die Gesellschaft hat 2013 das Geschäft mit wohnungswirtschaftlichen Kunden ausbauen können. Darüber hinaus gab es Zuwächse im Geschäft mit Industriekunden.

RHZ hat 2013 die Konsolidierung ihrer Geschäftsfelder auf die Themen Kleininstandhaltung, Wohnungsmodernisierung, Verkehrssicherung und Kanaluntersuchung fortgesetzt und die Qualitätssteigerung sowohl in der operativen Leistungserbringung als auch bei Serviceleistungen für Auftraggeber und ihre Kunden in den Vordergrund gestellt.

SKIBATRON hat im Jahr 2013 weitere Schritte unternommen, die Versorgung der Immobilienbestände des Konzerns mit Mess- und Abrechnungsdienstleistungen zu vereinheitlichen. Darüber hinaus hat SKIBATRON das Leistungsangebot für den Konzern und für Drittkunden erweitert. Insbesondere werden fortan Prüfungen nach den Vorgaben der Trinkwasserverordnung (Legionellenbeprobung), Installation und Wartung von Rauchmeldern und Messdienstleistungen angeboten und durchgeführt.

Marienfeld konnte im Geschäftsjahr 2013 die Grundlage für eine einheitliche Versorgung sämtlicher Bestände des Segments Immobilien des VIVAWEST-Konzerns schaffen und bereits mit der Umsetzung in einzelnen Kundencentern beginnen. Die Gesellschaft bringt im Rahmen eines Projekts die gesamte Netzinfrastruktur in den Liegenschaften von VIVAWEST auf ein Niveau, das eine zukunftsfähige Versorgung der Bestände mit multimedialen Diensten sicherstellt.

Bergbaufolgemangement

Die im Bereich Bergbaufolgemangement vollständig passivierten Verpflichtungen beinhalten Altersversorgungszusagen gegenüber ehemaligen Bergbaubeschäftigten sowie bekannte beziehungsweise erwartete Bergschäden und Abbruch-/Rekultivierungsverpflichtungen. Wie in den Vorjahren wurden die gebildeten Rückstellungen im Berichtsjahr planmäßig verwendet. Im Wesentlichen wirken sich die Organisationskosten der mit der Abwicklung betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Aufzinsung der Verpflichtungen auf das Konzernergebnis aus. Im Kalenderjahr 2013 wurden die erwarteten Aufwendungen durch Erträge aus Kippvergütungen und einem Grundstücksverkauf gemildert. Regelmäßige Überprüfungen, unterstützt durch externe

Gutachter, bestätigen, dass der Verpflichtungsumfang für sämtliche Bergbaufolgebmaßnahmen in ausreichender Höhe bilanziell berücksichtigt wurde.

ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Bei der Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des VIVAWEST-Konzerns für das Kalenderjahr 2013 sind die eingelegten Rumpfgeschäftsjahre, die innerjährige Übernahme der Gesellschaften der THS und der Vivawest Wohnen in den Konsolidierungskreis sowie die Sonderausschüttung an Evonik und deren Finanzierung zu berücksichtigen. Diese Sachverhalte schränken die Beurteilung der Lage des Konzerns sowie die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren erheblich ein und erschweren eine Ableitung der wirtschaftlichen Entwicklung für die folgenden Geschäftsjahre.

Ertragslage

Die Umsatzerlöse des Berichtszeitraumes vom 1. April bis zum 31. Dezember 2013 von insgesamt 459 Millionen Euro (Vorjahr: 55 Millionen Euro) entfallen überwiegend mit rund 431 Millionen Euro auf das Segment Immobilien. Sie resultieren nahezu vollständig aus Erlösen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und betreffen mit 358 Millionen Euro das Bestandsmanagement, im Wesentlichen mit um Erlösschmälerungen geminderten Sollmieten (237 Millionen Euro) und aus an die Mieter weitergeleiteten Betriebskosten (81 Millionen Euro) für den Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2013. Daneben enthalten sie die empfangenen Pachterlöse des ehemaligen Gemeinschaftsunternehmens in Höhe von 29 Millionen Euro (Vorjahr: 31 Millionen Euro) für den Zeitraum bis zu dessen Übernahme in den Konsolidierungskreis. In den Erlösen des Bestandsmanagements sind auch Zinssubventionen der Förderdarlehen als Zuwendungen der öffentlichen Hand, denen Mietpreisbindungen gegenüberstehen, mit 10 Millionen Euro enthalten.

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien konnten insgesamt 47 Millionen Euro innerhalb der Berichtsperiode erzielt werden. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen im gleichen

Zeitraum rund 25 Millionen Euro. In den drei Kalendermonaten des Vorjahres wurden insgesamt 13 Millionen Euro Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien erzielt.

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden in den neun Monaten des Geschäftsjahres Umsatzerlöse in der Höhe von 71 Millionen Euro erzielt, die gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen mit insgesamt 28 Millionen Euro zum Konzernumsatz beitragen. Die Außenumsätze aus den Mitte des Jahres übernommenen Leistungen von SKIBATRON und Marienfeld fanden erst ab diesem Zeitpunkt Eingang in die Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung und betragen 6 Millionen Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Berichts- wie im Vergleichszeitraum geschäftstypische Erträge aus dem Abgang und Wertaufholungen von Vermögenswerten, der Auflösung von Rückstellungen, aus Teilschuld-

Kennzahlen VIVAWEST-Konzern

	1. 4. – 31. 12. 2013	1. 1. – 31. 3. 2013
Umsatz	459,0	54,7
Bereinigtes EBITDA	224,1	42,1
Bereinigtes EBIT	137,4	30,5
Bereinigungen	329,1	-0,5
Investitionen ¹	96,4	6,3
Abschreibungen ¹	66,8	11,7
Eigenkapitalquote in %	33,6	57,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	105,6	22,1
Anzahl Mitarbeiter (Stichtag)	1.991	639

¹ In/auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien – alle Werte in Millionen €

Weg zum EBITDA

	1.4.-31.12. 2013	1.1.- 31.3. 2013
Ergebnis vor Ertragsteuern	402,1	22,3
Zinsergebnis	64,4	7,7
Bereinigungen	-329,1	0,5
Bereinigtes EBIT	137,4	30,5
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	86,7	11,6
Bereinigtes EBITDA	224,1	42,1

Das bereinigte EBITDA beinhaltet das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen, Zinsen, Ertragsteuern sowie Bereinigungen. Alle Werte in Millionen €

erlassen und Erstattungen von Mietern oder Versicherungen in Höhe von insgesamt 18 Millionen Euro (2 Millionen Euro). Daneben werden unter dieser Position die zahlungsunwirksamen Erträge aus der Anpassung der bisherigen Beteiligungsbuchwerte an der THS und Vivawest Wohnen an die neu bewerteten Zeitwerte zum Zeitpunkt der Übernahme des beherrschenden Einflusses durch VIVAWEST in Höhe von zusammen 337 Millionen Euro ausgewiesen.

Der Materialaufwand von 155 Millionen Euro umfasst seit der Einbeziehung der Vivawest Wohnen in den Konsolidierungskreis die zeitanteiligen branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (52 Millionen Euro) und Instandhaltungen (32 Millionen Euro), die in den Vormonaten und Vorjahren aufgrund der vollständigen Verpachtung des Immobilienbesitzes die Pachtzahlungen der Vivawest Wohnen gemindert haben, sodass im ersten Rumpfgeschäftsjahr kein Aufwand auszuweisen war. Zudem werden unter dieser Position die Buchwertabgänge verkaufter Immobilien von 24 Millionen Euro (Vorjahr: 1 Million Euro) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 16 Millionen Euro (Vorjahr: 3 Millionen Euro) ausgewiesen. Während im ersten Rumpfgeschäftsjahr

und in den ersten drei Monaten des Berichtsjahres lediglich der Aufwand für die Belegschaft und das Management der VIVAWEST, der EBV und der Dienstleistungsgesellschaften HVG und RHZ im Personalaufwand zu erfassen war, führte die Übernahme der Vivawest Wohnen und der weiteren Dienstleistungsgesellschaften in den Konsolidierungskreis zur Jahresmitte zu einem deutlichen Anstieg dieser Position auf insgesamt 74 Millionen Euro für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr. Im Personalaufwand sind neben einmaligen Aufwendungen für Veränderungen in der Geschäftsführung auch die Aufwendungen für soziale Abgaben und die Altersversorgung von 15 Millionen Euro enthalten.

Die Summe aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 89 Millionen Euro. Die neben den planmäßigen Abschreibungen von rund 67 Millionen Euro erfassten Wertminderungen entfallen überwiegend auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in Verbindung mit den unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Wertaufholungen zu beurteilen sind. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen von minus 16 Millionen Euro ist das Ergebnis von Veränderungen in der Einschätzung des künftigen Vermietungserfolgs oder der Objektzustände einschließlich der im Berichtsjahr getroffenen Entscheidungen zum Abriss bestimmter Immobilien. Aufgrund der Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten wirken sich gegenläufige wertschöpfende Sachverhalte überwiegend nicht ergebniserhöhend aus, sondern sind einzig in der positiven Entwicklung der Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar. Die planmäßigen Abschreibungen berücksichtigen die von der THS übernommenen Immobilien ebenfalls nur mit ihrem Werteverzehr für sechs Monate, der für diesen Zeitraum 31 Millionen Euro betrug.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen einschließlich IT-Kosten sowie Fuhrparkkosten des Dienstleistungssegments von insgesamt 22 Millionen Euro. Zudem wurden im Berichtszeitraum

auch einmalige Aufwendungen – im Wesentlichen Beratungsaufwendungen –, die in einem engen Zusammenhang mit der Neuordnung der Gesellschafterstruktur und der Finanzierung der Sonderausschüttung standen, unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Darüber hinaus werden unter dieser Position die Aufwendungen für Grundsteuern und sonstige Steuern ausgewiesen, die im Berichtszeitraum 7 Millionen Euro betragen.

Das Finanzergebnis des zweiten Rumpfgeschäftsjahres im Kalenderjahr 2013 von minus 55 Millionen Euro wurde wesentlich beeinflusst durch die Kosten der übernommenen Schulden der THS und ihrer Tochtergesellschaften sowie die Finanzierungsaufwendungen für die Sonderausschüttung, sodass Aufwendungen für Finanzierungskosten von 59 Millionen Euro ausgewiesen werden. Darüber hinaus enthält es die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge der langfristigen Verpflichtungen von 6 Millionen Euro, die vornehmlich auf die Anpassung der bestehenden Pensionsverpflichtungen entfallen. Aus at Equity bilanzierten Beteiligungen entstand ein Ertrag von 10 Millionen Euro (Vorjahr: 8 Millionen Euro), der überwiegend das anteilig auf den VIVAWEST-Konzern entfallene Ergebnis der THS als Gemeinschaftsunternehmen vor ihrer Konzernzugehörigkeit betraf.

Zeitnah nach der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung wurde zwischen VIVAWEST als herrschendem und THS als beherrschtem Unternehmen ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen, sodass ab dem Veranlagungszeitraum 2014 die Voraussetzungen für die ertragsteuerliche Organschaft mit den wesentlichen Konzerngesellschaften vorliegen. Infolgedessen und unter der Einbeziehung der Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg, nach Nutzung vorhandener steuerlicher Verlustvorträge in den ertragsteuerlichen Organkreis waren die Nutzungsmöglichkeiten der im Konzern vorhandenen aktiven Steuerlatenzen neu zu bewerten, was zu einem latenten Steuerertrag von 26 Millionen Euro führte, der die Aufwendungen aus tatsächlichen Ertragsteuern von 9 Millionen Euro überstieg.

Das um die zahlungsunwirksamen Erträge aus der Übergangskonsolidierung und die weiteren Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neuordnung der Anteilseignerstruktur bereinigte EBITDA des Konzerns von 224 Millionen Euro (Vorjahr: 42 Millionen Euro) entfällt mit 219 Millionen Euro im Wesentlichen auf das Segment Immobilien und mit 6 Millionen Euro auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 136 Millionen Euro ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 137 Millionen Euro (Vorjahr: 31 Millionen Euro). Aufgrund der ausführlich beschriebenen Besonderheiten des Geschäfts- wie auch des Kalenderjahres können die absoluten Ergebniskennziffern des Rumpfgeschäftsjahres die Ertragslage des Konzerns nur unzureichend widerspiegeln.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert. Im Vergleich zum 31. März 2013 hat sich die Bilanzsumme deutlich um 2.938 Millionen Euro auf 5.252 Millionen Euro erhöht. Ausschlaggebend war hierfür die Übernahme der neu bewerteten Vermögenswerte und Schulden aus der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung mit den ehemaligen Gemeinschaftsunternehmen THS sowie der Vivawest Wohnen einschließlich ihrer Tochterunternehmen. Im Rahmen dieser Übernahme sind die unter der Bilanzposition „At Equity bilanzierte Unternehmen“ korrespondierenden Beteiligungsbuchwerte als Abgang erfasst worden. Der Vergleich zwischen dem Transaktionspreis und den neu bewerteten Vermögens- und Schuldposten führte zu einem aktivischen Überhang von 38 Millionen Euro, der fortan als Geschäfts- oder Firmenwert innerhalb der immateriellen Vermögenswerte ausgewiesen wird und dem Segment Immobilien zugeordnet wurde.

Das bilanzierte Eigenkapital erhöhte sich durch die gesellschaftsrechtliche Zusammenführung ebenfalls deutlich. Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung wurde ein neuer Geschäftsanteil im Nennwert von rund 40 Millionen Euro ausgegeben und

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet



der diesen Nennwert übersteigende Zeitwert der eingebrachten 50-prozentigen THS-Beteiligung in Höhe von 737 Millionen Euro in die Kapitalrücklage eingestellt. Auch wirkte sich die ergebniswirksame Anpassung der bereits am letzten Bilanzstichtag angesetzten Equity-Buchwerte an die Zeitwerte positiv auf das Konzerneigenkapital aus. Gemindert wurde das Eigenkapital durch Ausschüttungen an und Entnahmen aus der Kapitalrücklage durch die ehemalige Alleingesellschafterin in Höhe von insgesamt 728 Millionen Euro. Zum 31. Dezember 2013 beträgt das Eigenkapital 1.765 Millionen Euro und liegt im Saldo um insgesamt 434 Millionen Euro über dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag. Im Ergebnis verringerte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote von 58 auf 34 Prozent.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögensseite im Wesentlichen von den als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien von 4.724 Millionen Euro (Vorjahr: 1.539 Millionen Euro) gekennzeichnet. Hiervon entfallen 3.176 Millionen Euro auf die im Rahmen der Erstkonsolidierung zugegangenen Vermögenswerte. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 von 6.153 Millionen Euro (Vorjahr: 2.919 Millionen Euro) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen von 96 Millionen Euro entfallen 87 Millionen Euro auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Auszahlungen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen. Weitere 9 Millionen Euro entfallen auf das Segment Immobiliendienstleistungen.

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 3.209 Millionen Euro (Vorjahr: 875 Millionen Euro) und Eigenkapital von 1.765 Millionen Euro (Vorjahr: 1.331 Millionen Euro) geprägt. Zur langfristigen Finanzierung der Immobilienbestände werden zinsgünstige Mittel der öffentlichen Hand (im Wesentlichen NRW.BANK und KfW) mit einem Restkapital von 1.060 Millionen Euro eingesetzt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wird mit dem beizulegenden Zeitwert zum

Aufnahmezeitpunkt ausgewiesen. Die Nachteile in Form von Mietpreisbindungen beziehungsweise Belegungsrechten sind für den bereits zum letzten Bilanzstichtag vorhandenen Immobilienbestand vollständig als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 218 Millionen Euro passiviert und werden ratierlich aufgelöst. Die gleichartigen Nachteile der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der THS wurden hingegen bei der Bewertung der Immobilienbestände und dem erstmaligen Bilanzansatz im Rahmen der Kaufpreisallokation berücksichtigt und daher nicht passiviert.

Die Kredite von inländischen Kreditinstituten in Höhe von 2.316 Millionen Euro unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von ursprünglich zehn bis 15 Jahren. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 68 Millionen Euro. Die Kredite sind grundpfandrechtlich gesichert. Die im Berichtszeitraum vorgenommene Sonderausschüttung an die ehemalige Alleingesellschafterin wurde im Wesentlichen mit einem von den Gesellschaftern bereitgestellten Schuldscheindarlehen zwischenfinanziert. Zum 30. Dezember 2013 wurde die Gesellschafterfinanzierung durch Festzinsdarlehen einer Bank in Höhe von 600 Millionen Euro mit Zinsbindungen von zehn, zwölf und 15 Jahren ersetzt. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinsatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt zum 31. Dezember 2013 rund 2,8 Prozent.

Das langfristig gebundene Vermögen (ohne latente Steuerforderungen) des Konzerns ist vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Von den Rückstellungen von insgesamt rund 450 Millionen Euro entfallen rund 356 Millionen Euro auf Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen und sonstige Personalrückstellungen. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgelasten (43 Millionen Euro) und für Absatz und Beschaffung (20 Millionen Euro) sowie eine Vielzahl übriger gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (31 Millionen Euro), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Die meisten Investitionen entfielen auf das Segment Immobilien

Cash-Management der Konzernobergesellschaft

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 106 Millionen Euro (Vorjahr: 22 Millionen Euro). Aufgrund der Erstkonsolidierung wesentlicher Gesellschaften zur Jahresmitte und der Erfassung der anteiligen Ausschüttung der THS des Vorjahres in Höhe von 23 Millionen Euro ist er wenig repräsentativ für die Finanzkraft des Konzerns. Gleiches gilt auch für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit, da er neben dem operativen Mittelabfluss aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit (-64 Millionen Euro) von den im Rahmen der Erstkonsolidierung übernommenen flüssigen Mitteln (+43 Millionen Euro), dem Verkaufserlös der LEUWO (+23 Millionen Euro) und der Beendigung des Cash-Managements mit Evonik (+45 Millionen Euro) einmalig begünstigt wurde. Die Ausschüttungen an Evonik, deren Fremdfinanzierung und die planmäßigen Aufnahmen und Tilgungen der Finanzschulden führten im Saldo zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von minus 72 Millionen Euro. Per 31. Dezember 2013 wird ein Finanzmittelfonds von 132 Millionen Euro (50 Millionen Euro) ausgewiesen.

Die Anlage der liquiden Mittel der Konzerngesellschaften erfolgt im Rahmen des Cash-Managements auf Ebene der Konzernobergesellschaft. Wesentliches Ziel des Finanzmanagements des VIVAWEST-Konzerns ist die Begrenzung von Markt-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken mit entsprechenden Auswirkungen sowohl auf den Unternehmenswert als auch auf die Ertragskraft des Konzerns. So können negative Cashflow- und Ergebnisschwankungen reduziert werden.

Die im März 2012 in Kraft getretene europäische SEPA(Single-Euro-Payments-Area)-Verordnung sah ein verpflichtendes Enddatum für die Umstellung der nationalen Zahlungsverkehrsverfahren auf die neuen SEPA-Verfahren vor. Da die Mieter in der Regel eine Einzugsermächtigung für ihre Mietzahlungen erteilt haben, hatte insbesondere die Umstellung des Lastschriftverfahrens auf das einheitliche europäische Zahlungssystem für VIVAWEST eine besonders große Bedeutung.

Bereits zu Beginn des Jahres 2013 wurde eine bereichsübergreifende Projektgruppe eingesetzt, da mit der rein technischen Umstellung auch erhebliche Veränderungen bei den zahlungsauslösenden Geschäftsprozessen verbunden waren. Die systemischen Voraussetzungen für die Implementierung konnten im Sommer 2013 geschaffen werden. Das Projekt wurde unterstützt durch eine umfassende Kommunikationsfolge in der Mieterzeitung, in erläuternden Kundenanschreiben wie auch auf den Internetseiten. Unsere Kunden wurden persönlich zusammen mit der sogenannten „Pre-Notification“ über die Umstellung informiert, während die interne Informationsweitergabe über die Prozessveränderungen durch ein zentrales Wissensmanagement gesteuert wurde.

Seit November 2013 werden sämtliche Mietenzüge über den SEPA-Zahlungsweg abgewickelt. Im gleichen Monat wurde der Zahlungsverkehr für die Gehaltszahlungen auf das neue Verfahren umgestellt. Am 1. Februar 2014 war auch der übrige Zahlungsverkehr des VIVAWEST-Konzerns SEPA-fähig.

NICHT FINANZIELLE THEMEN

Zum Geschäftsjahresende wurden im Konzern 1.991 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die deutliche Erhöhung um 1.352 Personen gegenüber dem letzten Bilanzstichtag resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme der Vivawest Wohnen und der Dienstleistungsgesellschaften der THS in den Konsolidierungskreis. Ergänzend hat sich in den operativen Gesellschaften des Segments Immobiliendienstleistungen infolge der Geschäftsausweitung und zur Sicherstellung des zugesicherten Qualitätsniveaus der Personalbestand durch Neueinstellungen leicht erhöht.

Die Arbeitsbedingungen der tariflich Beschäftigten sind durch mit der IG BCE, Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie, abgeschlossenen Mantel- und Vergütungstarifverträge sowie Verträge zur betrieblichen Altersversorgung geregelt. Seit dem 1. Januar 2013 gelten für die jeweiligen Konzerngesellschaften einheitliche Entgelttarifverträge. Das Vergütungssystem umfasst je nach

Gesellschaft insgesamt sechs bis acht Vergütungsgruppen. Es sieht zwölf Monatsvergütungen und eine am Unternehmenserfolg orientierte variable Vergütung für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor. Für die zeitbezogenen Vergütungsgruppen bemisst sich die variable Vergütung allein am Erfolg der jeweiligen Konzerngesellschaft beziehungsweise des Berichtssegments. Für die aufgabenbezogenen Vergütungsgruppen ist die variable Vergütung zusätzlich zu einem gleichen Teil abhängig von der Erreichung individueller Ziele auf der Basis von jährlichen Zielvereinbarungen. Zudem wurden 2013 die tariflichen und betrieblichen Regelwerke modernisiert, vereinheitlicht und weiterentwickelt.

Im Geschäftsjahr wurde eine Betriebsvereinbarung im Segment Immobilien über Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen geschlossen, die die Grundlage für eine zielgerichtete, an den Interessen von VIVAWEST ausgerichtete, systematische Personalentwicklung bietet und dabei die Erfordernisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter berücksichtigt. Durch die Personalentwicklungsmaßnahmen werden Fachkenntnisse und persönliche Handlungskompetenzen entsprechend den beruflichen Anforderungen gefördert und entwickelt.

Daneben ist die Führungskräfteentwicklung ein wesentliches Element der Kompetenzentwicklung zur Umsetzung der Strategie. Sie trägt dazu bei, Führungskräfte, Führungsnachwuchs- und Schlüsselkräfte des Unternehmens bei ihren Aufgaben und Anforderungen zu unterstützen und für künftige Herausforderungen zu qualifizieren.

Im Kalenderjahr 2013 besuchten 276 Mitarbeiter externe Seminare, Vorträge und Workshops zur Weiterbildung. An 57 Inhouse-Veranstaltungen nahmen 648 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu unterschiedlichen Themen teil.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zeigten die Mitarbeiter ein hohes individuelles Interesse und Engagement für berufsbegleitende Maßnahmen zur Qualifikations- und Kompetenzentwicklung. Maßnahmen, die im betrieblichen Interesse lagen, wurden auf der Grundlage bestehender individueller Fort-

bildungsvereinbarungen gefördert. So absolvierten 43 Mitarbeiter ein berufsbegleitendes Studium beziehungsweise eine Fortbildungsmaßnahme, wovon 29 Maßnahmen durch die Übernahme der Kosten und durch Freistellungsregelungen vom Unternehmen gefördert wurden. Zwei Studierende erhielten im Rahmen des Werkstudentenmodells für den Masterstudiengang Projektentwicklung an der EBZ Business School in Bochum ein Stipendium.

Die Erstausbildung junger Menschen hat für die Unternehmen des VIVAWEST-Konzerns einen hohen Stellenwert. Zielsetzung des betrieblichen Ausbildungsprozesses ist es, eine fachgerechte und gezielte Qualifizierung der Auszubildenden zu leisten sowie qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den eigenen Reihen zu gewinnen und zu fördern. In der betrieblichen Ausbildungspraxis bildet ein handlungsorientiertes Konzept die Grundlage für eine ganzheitliche Förderung der Auszubildenden. Über die fachlichen und theoretischen Inhalte hinaus wird auch die Sozial- und Methodenkompetenz gefördert. VIVAWEST setzt hierzu im Ausbildungsprozess gezielt Seminarbausteine ein und ermöglicht das Lernen in Projekten.

Insgesamt wurden zum Geschäftsjahresende 126 Auszubildende in 13 Ausbildungsberufen im Konzern beschäftigt. Die Ausbildungsquote lag damit bei rund sieben Prozent. Im Jahr 2013 haben 43 junge Menschen ihre Ausbildung bei den Unternehmen im VIVAWEST-Konzern begonnen. 41 Auszubildende schlossen die Ausbildung erfolgreich ab, wobei mehrere Abschlussprüfungen mit Auszeichnung bestanden wurden und ein Auszubildender für seine hervorragenden Prüfungsleistungen besonders geehrt wurde.

Leitbild „VIVAWEST 2020“

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Integrationsprozesses hat die Geschäftsführung zusammen mit den Führungskräften und Mitarbeitern mit „VIVAWEST 2020“ ein Unternehmensleitbild für die Zukunft der Gesellschaft erarbeitet, das die Entwicklungsrichtung für die nächsten Jahre vorgibt. Mit dem Leitsatz „Wir sind Deutschlands erste

Abschlussprüfungen mit Auszeichnung

Deutschlands erste Adresse für gutes Wohnen

Adresse für gutes Wohnen“ wurde eine anspruchsvolle Vision formuliert und mit den Unternehmenswerten Verlässlichkeit, Kreativität, Tatkraft und Authentizität verbunden.

Im Jahr 2013 wurde der Leitbildprozess „VIVAWEST 2020“ fortgeführt. Im Fokus stand dabei die Vermittlung des Leitbildes in die einzelnen Bereiche von VIVAWEST. An konzernweit 70 Teamgesprächen nahmen rund 1.200 Mitarbeiter teil. Sie beschäftigten sich mit den Herausforderungen von VIVAWEST und erarbeiteten konkrete Maßnahmen für ihre Bereiche. Die Ergebnisse der Teamgespräche zeigten ein klares Muster, das von der Geschäftsführung in drei zentrale Handlungsfelder übersetzt und mit programmatischen Überschriften versehen wurde. Das erste Handlungsfeld bezieht sich auf Prozesse und Strukturen unter der programmatischen Überschrift „Vereinfachung“. Ziel dieses Handlungsfeldes ist es, Prozesse stärker zu standardisieren, die Komplexität einzelner Arbeitsabläufe zu verringern und Entscheidungswege zu verkürzen. Im Handlungsfeld Qualität und Kundenzufriedenheit geht es um die Stärkung des Kundenservice durch Abgabe verbindlicher Serviceversprechen, die Verbesserung der Kundenansprache und konsequente Weiterentwicklung kundenbezogener Dienstleistungsprozesse. Dieses zweite Handlungsfeld wurde unter die Überschrift „Spitzenleistung“ gestellt.

Kultur und Veränderung lautet das dritte Handlungsfeld. Um den wachsenden Anforderungen des Marktes gerecht zu werden, sind Beweglichkeit und Veränderungsbereitschaft notwendig. Ziel dieses Handlungsfeldes ist es, das Unternehmen noch stärker vom Markt und vom Kunden her zu denken. Die dahinterliegende Programmatik wurde mit dem Begriff der „Kundenorientierung“ überschrieben.

Mit der Programmatik verbindet sich insgesamt eine noch stärkere Fokussierung auf das Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung. Mit der Reorganisation des Bestandsmanagements hat die Umsetzung bereits begonnen, indem die organisatorischen Voraussetzungen für schnellere Entscheidungen und einen optimalen Ressourceneinsatz geschaffen wurden.

Nachhaltigkeit

Der VIVAWEST-Konzern ist auf nachhaltiges Wirtschaften ausgerichtet. Das drückt sich durch die auf Langfristigkeit angelegte Finanz- und Investitionsstrategie aus, ferner durch eine die Ressourcen schonende Umweltstrategie, die vielfältigen Aktivitäten im sozialen, kulturellen und sportlichen Bereich oder die am demografischen Wandel orientierte Personalentwicklung. Auch das Leitbild und die Werte von VIVAWEST spiegeln die Aspekte nachhaltigen Wirtschaftens analog zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex beziehungsweise den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) wider.

In Anknüpfung an eine Initiative des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) hat VIVAWEST 2013 begonnen, dieses Engagement in einem Nachhaltigkeitsmanagement zu bündeln, an festgelegten Standards auszurichten und darüber zu berichten. Zum Geschäftsjahresende hat VIVAWEST zusammen mit anderen Mitgliedern der AGW einen Letter of Intent mit dem GdW und dem Rat für nachhaltige Entwicklung (RNE) unterzeichnet. Gegenstand der Vereinbarung ist eine Kooperation aller Partner mit dem Ziel der Einführung einer auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten, branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex, wie ihn der RNE erarbeitet hat. Ihren Mitgliedern empfiehlt die AGW, baldmöglichst eine eigenständige Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex abzugeben.

Mit dem im Januar 2014 von der Geschäftsführung gefassten Beschluss zur Etablierung eines Nachhaltigkeitsmanagements mit entsprechenden Strukturen wurde hierfür der Grundstein im Konzern gelegt. Es ist beabsichtigt, die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex noch 2014 abzugeben und parallel dazu die erforderlichen Nachhaltigkeits- und Managementstrukturen aufzubauen. Der erste Nachhaltigkeitsbericht ist dann für das Jahr 2015 vorgesehen. Die nicht konsolidierte Vivawest Stiftung gemein-

nützige GmbH, Gelsenkirchen, steht mit ihren Aktivitäten als ein Beispiel für die nachhaltige gesellschaftliche Verantwortung von VIVAWEST. Sie sorgt mit dafür, dass der Anspruch „Wohnen, wo das Herz schlägt“ in den Quartieren mit Leben gefüllt wird. Dabei liegt der Fokus auf der Förderung von Nachbarschaften, der Stärkung des sozialen Zusammenhalts sowie in der weiteren Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität vor Ort. Insgesamt 58 Treffpunkte in 38 VIVAWEST-Quartieren werden gefördert sowie die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt. Mit diesem Engagement untermauert VIVAWEST den Anspruch, als verlässlicher Partner der Kommunen an Rhein und Ruhr umfassend Verantwortung zu übernehmen.

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung nach Schluss des Berichtszeitraums, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken, sind nicht eingetreten.

4. CHANCEN UND RISIKEN

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells VIVAWEST steht die erfolgreiche Bewirtschaftung und nachhaltige Entwicklung des Bestandsportfolios. Damit verbunden ist die Zielsetzung der kontinuierlichen Verbesserung des laufenden Bewirtschaftungsergebnisses sowie die sukzessive Optimierung des über 122.000 Wohn- und gewerbliche Einheiten umfassenden Portfolios zur Realisierung nachhaltiger Wertsteigerungen.

RISIKOMANAGEMENT UND COMPLIANCE

Der VIVAWEST-Konzern verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation der Unter-

nehmensgruppe ausgerichtet. Grundlage des Risikomanagementsystems ist die Integration des Risikomanagementprozesses in die bestehenden Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Berichterstattungsabläufe auf allen Konzernebenen.

Die Grundzüge des Risikomanagementsystems hat die Geschäftsführung Ende des Jahres 2013 in einer Richtlinie zum Risikomanagement festgelegt, in die die Regelwerke aus den Vorgängerkonzernen überführt und vereinheitlicht wurden. Die stärkere Förderung der Risikokultur und einer offenen Kommunikation von Chancen und Risiken bildet dabei einen wichtigen Baustein, um auf allen Unternehmensebenen einen bewussten und zielorientierten Umgang mit den Unternehmenschancen und -risiken sicherzustellen. Dabei liegt die Verantwortung für die Realisierung von Chancen und die Handhabung von Risiken in den jeweiligen operativen Bereichen.

Zur Wahrnehmung der operativen Aufgaben des Risikomanagements hat die Geschäftsführung im Zuge der Verabschiedung der Risikomanagementrichtlinie einen Risikomanagementbeauftragten für den Gesamtkonzern benannt. Dieser legt die Strukturen des Risikomanagementsystems fest und dokumentiert die Anforderungen an die Prozesssteilnehmer, die einzelnen Prozessschritte sowie deren Umsetzung.

Als weiterer zentraler Bestandteil des Risikomanagements und wichtiges Element zur Stärkung der Risikokultur wurde Ende 2013 ein Risikokomitee eingesetzt. Es steht unter der Leitung eines Mitglieds der Geschäftsführung der VIVAWEST und setzt sich neben dem Risikomanagementbeauftragten aus den Leitern der für das Risikomanagement bedeutsamen Bereiche zusammen. Aufgaben des Risikokomitees sind im Wesentlichen die Unterstützung des Risikomanagementbeauftragten bei der Überwachung des kontinuierlichen Risikomanagementprozesses, die Validierung der konzernweiten Risikosituation (unter anderem die Sicherstellung der vollständigen Erfassung und einheitlichen Bewertung der Risiken sowie die Verifizierung der Berücksichtigung von Risiken im

Zahlenwerk) sowie die Abstimmung von Maßnahmen zur Risikosteuerung, die der Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt werden.

In allen administrativen und operativen Bereichen ist darüber hinaus jeweils ein Risikobeauftragter benannt. Er ist für die Durchführung von Risikoinventuren, die laufende und systematische Identifizierung und Bewertung von Risiken sowie die Kommunikation mit dem Risikomanagementbeauftragten verantwortlich. Zu jedem identifizierten Risiko wird ein Risikoverantwortlicher benannt, in dessen Entscheidungskompetenz die Maßnahmen zur Steuerung des Risikos fallen. Bis Ende 2013 oblag diese Aufgabe den verantwortlichen Bereichsleitern beziehungsweise den Segmentverantwortlichen.

Der Risikomanagementprozess umfasst unverändert den Regelkreis der Risikoidentifikation, der Risikoanalyse und -bewertung, der Risikosteuerung, der Risikoüberwachung sowie des Risiko-Reportings. Der Risikomanagementprozess ist mit den Planungs- und Controllingssystemen, dem Compliance-Managementsystem und dem rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystem (IKS) eng verknüpft. Die Identifikation von Risiken ist der Ausgangspunkt des Risikomanagementprozesses.

Nach Zusammenführung der Systeme aus den Vorgängerkonzernen erfolgt im Jahr 2014 eine vollständige Neuerfassung des Risikoinventars nach konzernweit einheitlichen Kriterien. Im Rahmen der Risikoinventur soll zukünftig einmal jährlich das Risikoinventar aufgestellt beziehungsweise aktualisiert werden, um die Risikosituation vollständig zu erfassen. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Die Risikoidentifikation folgt einem strukturierten, systematischen Ansatz. Die einzelnen Risiken werden zukünftig bezüglich ihrer Auswirkung auf die führenden Unternehmenskennzahlen quantitativ bewertet. Neben den quantifizierbaren Risiken werden auch die nicht quantifizierbaren (qualitativen) Risiken dann berücksichtigt, wenn durch sie wesentliche Ziele des Unternehmens beeinträchtigt werden können.

Die Risikobewertung wird nach einheitlichen Maßstäben erfolgen. Dabei werden die Kriterien

Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung für die Berechnung des Erwartungswertes zugrunde gelegt. Zur Bewertung der Auswirkung wird eine einheitliche, zehnstufige Skala verwendet, die eine Bewertung sowohl nach quantitativen als auch nach qualitativen Kriterien unterstützt. Anhand von Risikoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit wird die Signifikanz der einzelnen Risiken ermittelt und in einer Risikomatrix abgebildet, mit der eine schnelle Erfassung und Analyse der Risikolandschaft beziehungsweise der Risikosituation unterstützt werden soll. Im Berichtszeitraum wurden bei den gemeldeten Risiken die Auswirkungen auf die führenden Steuerungskennzahlen ermittelt, und die Eintrittswahrscheinlichkeit wurde prognostiziert.

Mit der Zusammenführung der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes wurde der Fachbereich Compliance neu etabliert und ein Compliance-Beauftragter durch die Geschäftsführung benannt. Im vierten Quartal 2012 wurden die im neu entwickelten Compliance-Managementsystem (CMS) beschriebenen compliancerelevanten Regelungen, Instrumente und Prozesse im Hinblick auf ihre Angemessenheit sowie ihre Eignung zur rechtzeitigen Erkennung von Risiken für wesentliche Regelverstöße beziehungsweise zu deren Verhinderung durch die Deutsche Baurevision GmbH untersucht. Es wurde festgestellt, dass das CMS im Hinblick auf die gesetzlichen Anforderungen, die üblichen Verfahren in deutschen Wohnungsunternehmen, die Geschäftstätigkeit und die Unternehmensgröße in allen Bereichen den Erfordernissen an ein angemessenes und hinreichend dokumentiertes System gerecht wird.

Das CMS von VIVAWEST ist auf die Vermeidung, Aufdeckung und Sanktionierung von Rechts- und Regelverstößen ausgerichtet. Im Kern geht es darum, materielle Verluste und Imageschäden von VIVAWEST abzuwenden, die Übereinstimmung des unternehmerischen Geschäftsgebarens mit gesellschaftlichen Wertvorstellungen sicherzustellen und den Unternehmenserfolg zu fördern. Im Fokus des CMS von VIVAWEST stehen unter anderem die Verhinderung von Korruption sowie das Ziel, einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten. Bei VIVAWEST sind

Dieses Jahr
wird das
Risikoinventar
neu erfasst

die intern wie extern maßgeblichen Ge- und Verbote in übergeordneten Richtlinien wie dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance, der Richtlinie zum Umgang mit Zuwendungen und dem Lieferantenkodex dokumentiert.

Die Managementgesellschaft für das Segment Immobilien, die Vivawest Wohnen, hat darüber hinaus in der zweiten Jahreshälfte 2013 die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) mit einer unabhängigen betriebswirtschaftlichen Prüfung des Aufbaus, der Implementierung sowie der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems als weiterer Säule des Risikomanagements der VIVAWEST beauftragt. Die Prüfung erfolgte unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000. PwC kam zu der Auffassung, dass die Kontrollen angemessen beschrieben, zutreffend dargestellt und dazu geeignet sind, die festgelegten Kontrollziele zu erfüllen. Die Funktionsprüfung ergab, dass mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgegeben werden konnte, dass die getesteten Kontrollen der Vivawest Wohnen im Betrachtungszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2013 durchgeführt wurden und wirksam sind. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

UMFELD UND BRANCHE

Im Folgenden werden die Risiken innerhalb der Kategorien jeweils für das angesprochene Segment und entsprechend ihrer Bedeutung für den Konzern in absteigender Reihenfolge dargestellt. Der Risikobetrachtungszeitraum entspricht grundsätzlich dem einjährigen Prognosezeitraum.

Wir stufen die Risiken in die Kategorien mittel, hoch und gering ein. Als gering werden Risiken eingeschätzt, die zu keiner spürbaren Veränderung der zentralen Steuerungskennzahlen führen. Der Eintritt mittlerer beziehungsweise hoher Risiken würde spürbare beziehungsweise deutlich negative Veränderung der zentralen Steuerungskennzahlen nach sich ziehen. Hohe und mittlere Risiken beziehungsweise Chancen sind für den Betrachtungszeitraum nicht erkennbar. Im Segment Immobilien bestehen die Ri-

siken wie in den Vorjahren im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen. Im Rahmen der betrieblichen Risiken kann dies dazu führen, dass geplante Mietsteigerungen am Markt nicht durchgesetzt und die Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation nicht zeitnah nachvermietet werden können. Eine verminderte Bonität der Mieter enthält zudem das Risiko erhöhter Mietausfälle. Dies kann insgesamt verminderte Nettomieterlöse zur Folge haben. Verschlechterte gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen können zudem zu rückläufigen Verkaufserlösen führen. Die vielfältigen Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland gehen jedoch für das Jahr 2014 allgemein von einer positiven Entwicklung aus, sodass dieses Risiko im Betrachtungszeitraum als gering eingestuft wird.

Die derzeitige Marktlage an den relevanten Standorten und Quartieren des Unternehmens lässt aktuell für den Betrachtungszeitraum keine kritischen Tendenzen in Hinblick auf das für VIVAWEST als Vermieter grundsätzlich bestehende Leerstands- und Mietminderungsrisiko erkennen, die die Ertragslage des Konzerns im Prognosezeitraum insgesamt spürbar beeinträchtigen könnten. Die Bewirtschaftung des Bestandsportfolios hat sich im Laufe des Berichtsjahres stabil entwickelt. Durch unterjährige Analysen des Geschäftsverlaufs werden potenzielle positive oder negative Entwicklungen frühzeitig erkannt. So können gegebenenfalls zeitnah gegensteuernde Maßnahmen ergriffen werden, die das Risiko von zusätzlichen Mietminderungen weiter minimieren. Darüber hinaus wird die Aufbau- und Ablauforganisation kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2014 wurde beispielsweise die Bewirtschaftungsorganisation neu strukturiert und kundennäher sowie effektiver gestaltet. Die 14 Kundencenter, die bislang regional gebündelt und gesteuert worden sind, werden zukünftig zentral geführt und funktional durch die Bereiche Neukunden- und Bestandskundenmanagement sowie Quartiersentwicklung unterstützt. Hierdurch soll zum einen sichergestellt werden, dass die Kunden noch

Die derzeitige
Marktlage
lässt keine
kritischen
Tendenzen
erkennen

Portfolio wird durch Modernisierung und Neubau optimiert

schneller und zielgruppengerechter erreicht werden, was eine höhere Kundenzufriedenheit, eine schnellere Anschlussvermietung sowie einen optimierten Mitteleinsatz, verbunden mit einem verbesserten Bewirtschaftungsergebnis, zur Folge hat. Mit der funktionalen Organisation des Bestandsmanagements soll auch sichergestellt werden, dass die Prozesse über alle Kundencenter hinweg kundennah standardisiert werden und dadurch die Bewirtschaftungseffizienz kontinuierlich verbessert wird. Insgesamt werden hierin leichte Chancen zur Verbesserung des Bewirtschaftungsergebnisses gesehen.

Darüber hinaus setzt der VIVAWEST-Konzern sein umfangreiches Modernisierungsprogramm wie in den Vorjahren kontinuierlich fort, um den Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage erfolgreich zu begegnen, Marktakzeptanz zu sichern beziehungsweise zu erhöhen und nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen. Hierbei werden die unterschiedlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht. Dies setzt eine umfangreiche und differenzierte Analysebasis voraus, die im Portfoliomanagement weiter ausgebaut wurde. In strukturierten Prozessen werden die Strategien für die einzelnen Quartiere jährlich überprüft, Bewirtschaftungsstrategien weiterentwickelt und angepasst sowie die Investitions- und Desinvestitionsstrategien für die Quartiere bestimmt. Die umfangreiche Modernisierungstätigkeit ist ein wichtiges Instrument, um einem potenziellen Leerstandsrisiko frühzeitig entgegenzutreten.

Neben der kontinuierlichen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes tragen der Bestandsneubau sowie die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände zur Optimierung unseres Wohnungsportfolios bei. Für den Bestandsneubau greifen wir dabei zum einen auf vorhandene unbebaute Grundstücksflächen im Bestand des VIVAWEST-Konzerns zurück. Zum anderen identifizieren wir im Rahmen der Quartiersanalysen regelmäßig Nachverdichtungs- sowie Abrissmöglichkeiten, um so in den Quartieren neue Wohnungsangebote zu schaffen und dadurch die

Attraktivität der Quartiere für unsere Kunden zu erhöhen. Auch dies trägt zur Minderung von Leerstandsrisiken und damit verbundenen geringeren Nettomieterlösen bei, die damit insgesamt als gering anzusehen sind.

Die Wirtschaftlichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium für Investitionsmaßnahmen wird verstärkt von der Entwicklung der Baukosten beeinflusst. Bauträgermaßnahmen werden nur noch rückläufig in überschaubaren Stückzahlen zur Abrundung der Quartiersstrategie auf eigenen Flächen und nach eingehender Prüfung der Marktakzeptanz durchgeführt. Ferner besteht das Risiko, dass aufgrund einer zunehmend stärkeren Auslastung in der Baubranche die Kosten der für die laufende Bewirtschaftung erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die umfangreich geplanten Neubau- und Modernisierungsinvestitionen steigen. Dem Risiko von Preissteigerungen bei den Baukosten wird durch eine stärkere Standardisierung von Leistungsinhalten bei den technischen Maßnahmen sowie – soweit möglich – dem Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen entgegengetreten. Risiken aus der erwarteten positiven Entwicklung der Baubranche können so für das Jahr 2014 als gering eingestuft werden.

Als Vermieter unterliegt der VIVAWEST-Konzern auch einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme unserer Kunden. Durch den Fachbereich Forderungsmanagement – unterstützt durch eigene Sozialarbeiter – wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Darüber hinaus trägt unsere Mieterstruktur dazu bei, dass keine Abhängigkeit von wesentlichen Einzelmietern gegeben ist. Das Mietausfallrisiko ist gegenüber dem Vorjahr konstant gering geblieben. Auch für das Folgejahr gehen wir von einer stabilen Entwicklung des Mietausfalls ohne spürbare Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen aus.

Im Segment Immobiliendienstleistungen sind die dort tätigen Gesellschaften im Rahmen ihrer Ge-

schäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt: Sie betreffen insbesondere wetterbedingten Arbeitsausfall, Auftragsrückgänge und die eingeschränkte Möglichkeit der Weitergabe von Preissteigerungen an Kunden. Um diese Risiken zu minimieren, wurde das Risikomanagement auch bei den betroffenen Gesellschaften als fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung etabliert. Durch organisatorische Sicherungsmaßnahmen und interne Kontrollsysteme wird gezielt die Bewahrung bestehender und die Realisierung künftiger Erfolgspotenziale gewährleistet, sodass diese Risiken als gering einzustufen sind. Ferner ist ein signifikanter Anteil der Gesamtleistung im Segment Immobiliendienstleistungen durch langfristig laufende Verträge abgesichert.

Bergbauinduzierte Risiken (unter anderem bergbaubedingte Bodenverschiebungen und Umweltrisiken sowie Risiken in Zusammenhang mit Schachtsicherungsmaßnahmen) im Segment Bergbaufolgemanagement werden im Rahmen eines umfassenden Risikomanagementsystems gesteuert, das auch den Einsatz externer Gutachter berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass grundsätzlich nicht ausschließbare bergbauinduzierte Risiken frühzeitig erkannt werden und kurzfristige Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Auf Grundlage der derzeitigen gutachterlichen Erkenntnisse werden diese Risiken für 2014 als gering eingeschätzt.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Die finanzwirtschaftlichen Risiken im VIVAWEST-Konzern umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement des VIVAWEST-Konzerns permanent beobachtet. Bei der gegebenen Liquiditäts- und Marktlage sowie dem langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungen sind die kurzfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen möglicher Zinsänderungen für das Folgejahr sehr begrenzt. Insbesondere vor dem Hintergrund der nach wie vor unsicheren Lage an den Finanzmärkten bleibt die Entwicklung des Zinsniveaus abzuwarten. Ferner ist das Angebotsver-

halten der KfW zu beobachten, da sowohl die Programme zum Neubau als auch zur Modernisierung des Wohnungsbestandes des VIVAWEST-Konzerns über die zinsgünstigen Mittel der KfW finanziert werden. Die Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, sind in der Regel mit zehn- bis 15-jähriger Zinsbindung ausgestattet und grundsätzlich dinglich besichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird zudem im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht und ist für 2014 als gering einzuschätzen.

Ein gegebenenfalls mittelfristig steigendes Zinsniveau kann zu einem Rückgang der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und möglicherweise zu einem Anstieg des Wertminderungsaufwandes dieser Immobilien führen, da der beizulegende Zeitwert auf Basis abgezinster Zahlungsströme ermittelt wird. Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst und haben damit eine direkte Auswirkung auf das Konzernergebnis; der Cashflow bleibt hiervon unberührt.

GESAMTEINSCHÄTZUNG

In der Gesamtbewertung lassen sich keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaften des Unternehmensverbands feststellen. Die aufgezeigten Risiken sind insgesamt als gering einzustufen und weisen keine spürbare Veränderung gegenüber dem Vorjahr auf, sodass weiterhin von einer stabilen Entwicklung für das Jahr 2014 ausgegangen wird.

5. PROGNOSEBERICHT

Der VIVAWEST-Konzern beabsichtigt, seine Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich unter der Marke VIVAWEST in den kommenden Jahren weiter auszubauen. Als Basis hierfür sieht die Geschäftsführung die effizienten und sich stetig weiter verbessernden Bewirtschaftungsstrukturen, die konsequente Nutzung aller Facetten des auf Nachhaltigkeit angelegten Geschäftsmodells und eine zentral gesteuerte, zukunftsorientierte Investitionstätigkeit, die das Portfolio des VIVAWEST-Konzerns verbessert und ausbaut. Über Veräußerungen, schwerpunktmäßig an Bestandsmieter sowie

Liquiditäts- und Zinsrisiko werden als gering eingeschätzt

die selektive Akquisition attraktiver Wohnungsbestände werden die kontinuierliche Verbesserung der Bestandsstruktur und eine weitere regionale Diversifizierung angestrebt. Der VIVAWEST-Konzern wird sich auch weiterhin auf die Schaffung und Sicherung nachhaltiger Vermögenswerte fokussieren und an betriebswirtschaftlich sinnvollen Stadtteilentwicklungsmaßnahmen mitwirken.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2014 eine stabile Geschäftsentwicklung erwartet. Wir gehen in unserer Planung davon aus, dass sich das Bestandsmanagement unbeeinflusst von den aktuellen Bedingungen auf den Finanzmärkten entwickelt. Im laufenden Jahr sind weiterhin kontinuierlich steigende Mieterlöse aufgrund von allgemeinen Mieterhöhungen sowie der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen absehbar, denen planmäßig optimierte Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwendungen gegenüberstehen. Ergänzend werden stabile Erlöse aus der Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern an Selbstnutzer erwartet.

Für das Segment Immobiliendienstleistungen wird von einer Gesamtleistung auf dem Niveau des Kalenderjahres 2013 ausgegangen. Insbesondere die bereits begonnene Neuordnung der organisatorischen Abläufe und der IT-technischen Unterstützung wird die Ergebnissituation stabilisieren.

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement wird auch im Geschäftsjahr 2014 planmäßig fortgesetzt werden und zu entsprechenden Aufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir einen Außenumsatz von insgesamt 785 Millionen Euro. Hiervon werden rund 764 Millionen Euro auf das Segment Immobilien entfallen. Aufgrund der branchentypischen Behandlung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkostenaufwendungen als Umsatzerlöse können sich in Abhängigkeit von der Kostenentwicklung dieser Positionen Abweichungen ergeben, die sich allerdings nur unwesentlich auf die Ertragslage auswirken würden. In Abhängigkeit von der Intensität konzerninterner Leistungsbeziehungen können sich Verschiebungen

zwischen Innen- und Außenumsatzerlösen ergeben, die ebenfalls nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns hätten.

Darüber hinaus erwarten wir für das Geschäftsjahr 2014 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt rund 328 Millionen Euro, wovon rund 315 Millionen Euro auf das Segment Immobilien entfallen werden. Da der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, können sich Abweichungen bezogen auf das EBITDA insbesondere aus dem Vertrieb von Ein- und Zweifamilienhäusern ergeben. Die Steuerung der Vertriebsaktivitäten erfolgt im Konzern nämlich wertorientiert und nach beizulegenden Zeitwerten, sodass die Verkaufsobjekte im Rahmen der Mieterprivatisierung typischerweise im Voraus nicht exakt bestimmbar sind.

Insgesamt wird für das laufende Geschäftsjahr eine stabile Geschäftsentwicklung erwartet, die mit einer nahezu gleichen Belegschaftsstärke erbracht wird. Durch die effiziente Bewirtschaftungsorganisation, die vorgesehenen Investitionsausgaben und Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gesichert beziehungsweise sich auch im Geschäftsjahr 2014 im Einklang mit den relevanten Cashflows positiv entwickeln.

Essen, den 28. Februar 2014

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf den gegenwärtigen Erwartungen, Vermutungen und Prognosen der Geschäftsführung sowie den ihr derzeit verfügbaren Informationen beruhen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr abhängig von einer Vielzahl von Faktoren, sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise nicht als zutreffend erweisen.

Für 2014
wird stabile
Geschäfts-
entwicklung
erwartet



ADRESSE ZUKUNFT

Herausgeber Vivawest Wohnen GmbH

Geschäftsführung Robert Schmidt (Vorsitzender),
Claudia Goldenbeld, Hans-Jürgen Schneider

Chefredaktion Hans-Jörg Heims (V.i.S.d.P.)

Redaktion Hans-Willy Bein (Textchef), Katrin-Julia Lamprecht,
Dr. Marie Mense, Tom Rademacher

Autoren Kay Bandermann, Bastian Brusinski, Karin Bürger, Dirk Büsing, Tilo Butermann, Marcus Collmer,
Melanie Feldhaus, Michael Flachmann, Michael Groll, Carsten Jasper, Dr. Dieter Körner,
Robert Kurth, Bernd-Michael Link, Uwe Schäfer, Martin Schauerte, Dr. Stephan Schmidt, Jürgen Schön,
Dietrich Schulz, Kerstin Siemonsen, Stefan Weber, Sebastian Winkler, Sabine Wolter

Art-Direktion Wolf Dammann

Gestaltung Judy Hohl/Redaktion 4, Hamburg

Fotoredaktion Ulrich Thiessen, Beatrice Linnenbrügger

Chefin vom Dienst Dominique Schönsiegel

Schlussredaktion Wilm Steinhäuser

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

Verlag HOFFMANN UND CAMPE VERLAG GmbH,
ein Unternehmen der GANSKE VERLAGSGRUPPE, Harvestehuder Weg 42, 20149 Hamburg,
Tel.: 040/44188-457, Fax: 040/44188-236, E-Mail: cp@hoca.de

Geschäftsführung Christian Breid, Dr. Kai Laakmann, Christian Schlottau

Objektleitung Dr. Jessica Renndorfer

Herstellung Claude Hellweg (Ltg.), Stefanie Albrecht

Litho PX2, Hamburg

Druck AZ Druck und Datentechnik, Kempten

Copyright © 2014 by Vivawest Wohnen GmbH

Bildnachweise Dirk Bannert, Carsten Behler, Marco Budeus, Claudia Dreyse, Frank Elschner, Ulrich Farwick,
Fotolia, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Getty Images, Glow Images, Auszeichnung Beruf und Familie Hertie Stiftung, IG BCE/Jesco Denzel,
Krischerfotografie, Hans-Jürgen Landes, Thomas Mayer, Catrin Moritz, Kirsten Neumann,
Andreas Pohlmann, Tomas Riehle/artur, Adrian Schmidt, Seel Photodesign, Ralph Sondermann,
Stadt Recklinghausen, Lisa Teck, VIVAWEST, Manfred Vollmer, Thomas Wenning, Sebastian Winkler, Jens Ziehe;

Grafiken Deekeling Arndt Advisors, picfour, VIVAWEST

Seit Abnahme des testierten Lageberichts (Seite 100 ff.) hat sich die Zahl der
VIVAWEST-Außenstellen und der Standorte geringfügig verringert. Deshalb gibt es
abweichende Angaben zu Berichten auf vorderen Seiten dieser Publikation.



Düsseldorf
Dortmund
Krefeld
Gladbeck
Marl
Ahlen
Neukirchen-Vluyn
Herten
Marl
Dinslaken
Marl
Baesweiler
Lünen
Herne
Gelsenkirchen
Gladbeck
Neukirchen-Vluyn
Dinslaken
Oer-Erkenschwick
Marl
Herten
Kamp-Lintfort
Moers
Leverkusen
Neukirchen-Vluyn
Essen
Köln
Duisburg
Gelsenkirchen
Dinslaken
Hückelhoven
Krefeld
Castrop-Rauxel
Herne
Voerde
Castrop-Rauxel
Bergkamen
Düsseldorf
Essen
Gladbeck
Duisburg
Aachen
Castrop-Rauxel
Baesweiler
Köln
Bergkamen
Voerde
Neukirchen-Vluyn
Bottrop
Dorsten
Essen
Gladbeck
Baesweiler
Krefeld
Herne
Marl
Voerde
Baesweiler
Aachen
Gelsenkirchen
Voerde
Moers
Kamp-Lintfort
Bergkamen
Bottrop
Essen