

# Aus der Region. Für die Region.

Bericht 2015



## Geschäftsjahr 2015 – Wesentliche Kennzahlen

### Auf einen Blick

		2015	2014
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>			
Umsatz	Millionen €	808,4	806,0
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	338,5	348,1
Bereinigtes EBIT	Millionen €	217,4	227,6
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	103,2	97,2
Funds From Operations	Millionen €	209,5	214,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	199,7	186,6
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	5.149,7	5.099,0
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	160,1	257,6
Eigenkapital	Millionen €	1.774,4	1.674,6
Langfristige Schulden	Millionen €	3.263,0	3.390,9
Kurzfristige Schulden	Millionen €	272,4	291,1
Bilanzsumme	Millionen €	5.309,8	5.356,6
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	6.595,3	6.419,4
Net Asset Value	Millionen €	3.347,9	3.121,7
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	49,2	51,4
Sachinvestitionen	Millionen €	182,6	223,7
Finanzinvestitionen	Millionen €	6,2	0,5
<b>Portfolio</b>			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	120.960	121.430
Monatliche Nettokaltmiete	€ / m <sup>2</sup>	5,16	5,05
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	3,2	3,5
(davon nachfragebedingt)	in %	(1,7)	(1,8)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€ / m <sup>2</sup>	21,80	21,57
<b>Belegschaft</b>			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.115	2.070
(davon Auszubildende)	Anzahl	(139)	(132)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.043	2.002

 **VIVAWEST** 2015

**46** Essener Neubauprojekt  
„Limbecker Höfe“



**74** VIVAWEST unterstützt  
Flüchtlingsprojekte



**86** Modernisierte Häuser  
in Kamp-Lintfort



**30** Zentrale Kundenberatung hilft Mietern in vielen Fragen



**98** Firmenzentrale auf Nordstern wird erweitert



**54** Fest in der Siedlung „Neue Stadtgärten“

# INHALT

## STANDPUNKTE

- 08 Vorsitzender des Aufsichtsrates
- 10 Geschäftsführung
- 14 NRW-Bauministerium und Mieterbund
- 16 Gastbeiträge Städte

## KONZERN

- 20 Erfolgreiches Jahr 2015
- 24 VIVAWEST auf einen Blick
- 26 Strategische Ausrichtung
- 28 Von Aachen bis Ahlen präsent
- 30 Der Kunde im Mittelpunkt
- 32 Unsere Dienstleister

## WERTE SCHAFFEN. WERTE STEIGERN

- 38 Unser Geschäftsmodell
- 40 Modernisierung – Erwerbe – Neubau

## WIR UND UNSERE QUARTIERE

- 52 Unsere Quartiersentwicklung
- 54 „Neue Stadtgärten“
- 56 Dichterviertel
- 58 So gestalten wir unsere Außenanlagen
- 60 So fördern wir gute Nachbarschaft
- 62 So lebt es sich in unseren Quartieren

## WIR UND DIE GESELLSCHAFT

- 66 VIVAWEST und die Megatrends
- 68 So engagieren wir uns für Senioren
- 72 So engagieren wir uns für Familien
- 74 So engagieren wir uns für Flüchtlinge
- 78 So engagieren wir uns für Integration
- 80 So stellen wir uns auf die digitale Welt ein

## WIR UND DIE UMWELT

- 84 So unterstützen wir die Energiewende
- 86 So setzen wir energetische Modernisierung um
- 88 So begegnen wir steigenden Heizkosten
- 90 So treiben wir Innovationen voran

## WIR UND DIE REGION

- 96 Warum sich VIVAWEST in NRW engagiert
- 98 So bekennen wir uns zu unserem Standort
- 100 So entwickeln wir unser Personal
- 104 So beteiligt sich die Mitbestimmung
- 106 So bewegen wir das Ruhrgebiet
- 108 So verstehen wir Partnerschaft
- 110 So sehen uns die Mieter

## NACHHALTIGKEIT

- 114 So wirtschaften wir nachhaltig
- 132 Aufsichtsrat der Vivawest GmbH
- 133 Impressum

# STANDPUNKTE

**VIVAWEST PRÄSENTIERT SICH** als erfolgreiches Unternehmen, dessen Engagement vom Land Nordrhein-Westfalen, den Kommunen an Rhein und Ruhr und der Vertretung der Mieter gewürdigt wird



## Inhalt

08 Vorsitzender des Aufsichtsrates  
10 Geschäftsführung

14 NRW-Bauministerium und Mieterbund  
16 Gastbeiträge Städte

A stylized illustration of the Düsseldorf skyline. On the left, the yellow and blue tower of the Schöferberg is prominent. Below it are several colorful buildings in shades of blue, yellow, and orange. In the foreground, there is a teal area representing water with white wavy lines, a white sailboat, and stylized trees in orange and yellow. The overall style is flat and modern.

„Ich lebe gerne in Düsseldorf,  
weil ich (fast) alle Vorurteile über  
die Stadt widerlegen kann“

” Manni Breuckmann, langjähriger Sportmoderator





*Liebe Leserinnen und Leser,*

das Jahr 2015 war für VIVAWEST ein überaus erfolgreiches.

Dank einer herausragenden Vermietungsleistung konnte der Leerstand gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich reduziert werden. Auch bei den Investitionen in den Neubau, beim Zukauf von Wohnungsbeständen sowie bei der Modernisierung und Instandhaltung hat VIVAWEST die Ziele übertroffen. Damit wurden erneut wesentliche Beiträge zur stetigen Verbesserung der Portfoliostruktur sowie zur Wertsteigerung des Gesamtbestandes geleistet.

VIVAWEST verfolgt über die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes einen Kurs des qualitativen Wachstums und gewährleistet insoweit die Vermietbarkeit ihrer Wohnungsbestände auf lange Sicht. Gute Adressen schaffen und erhalten, lautet der Anspruch. Hierzu betreibt VIVAWEST als Partner der Kommunen eine aktive Quartiers- und Stadtteilentwicklung und trägt dazu bei, die Lebensqualität der Menschen in ihren Wohnquartieren zu erhöhen. Die Revitalisierung der Großwohnsiedlung „Neue Stadtgärten“ in Recklinghausen mit rund 370 Wohnungen steht beispielhaft für die Leistungsfähigkeit von VIVAWEST in der Quartiersentwicklung. Das Projekt ist zudem ein gelungenes Beispiel für die partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Kommunen bei der Stadtentwicklung.

Die langfristig orientierte und stabile Eigentümerstruktur ist ein solides Fundament, das das nachhaltige Geschäftsmodell von VIVAWEST trägt. Ökonomische Effizienz geht einher mit ökologischer und sozialer Verantwortung. So kommt VIVAWEST auf ihrem Weg zu Deutschlands erster Adresse für gutes Wohnen immer weiter voran. VIVAWEST kann optimistisch in die Zukunft blicken und hat alle Chancen, als integrierter Konzern mit nachhaltigen Wohnkonzepten und wohnnahen Dienstleistungen Maßstäbe für die ganze Branche zu setzen. VIVAWEST bietet bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und beteiligt sich als einer der wenigen großen privaten Anbieter am dringend notwendigen Wohnungsneubau. Die Treue der Mieter und die guten Geschäftsergebnisse zeigen, dass das Unternehmen mit dieser Strategie auf dem richtigen Weg ist.

Das Jahr 2015 war zudem bestimmt durch die Flüchtlingswelle, die natürlich auch VIVAWEST und ihre Eigentümer beschäftigt hat und weiter beschäftigen wird. Sämtliche Eigentümer von VIVAWEST haben teils erhebliche Beiträge dazu geleistet, Flüchtlingen den Weg in die Gesellschaft zu ebnen, die RAG-Stiftung etwa mit der Bereitstellung von bis zu 1,5 Millionen Euro. VIVAWEST selbst hat mit zahlreichen Kommunen Kooperationsvereinbarungen zur Bereitstellung von Wohnraum für Asylbewerber getroffen. Ende 2015 lebten rund 1.100 Flüchtlinge in VIVAWEST-Wohnungen. Dort, wo es möglich war, wurden die Partner in den Kommunen auch bei der Erstunterbringung von Asyl suchenden Menschen unterstützt. Darüber hinaus hat die Vivawest Stiftung mit einer Soforthilfe von 100.000 Euro eine Vielzahl von zusätzlichen integrationsfördernden Projekten in den Quartieren unterstützt.

Ein weiteres für das Unternehmen wichtiges Ereignis war im September 2015 der offizielle Spatenstich für den ergänzenden Verwaltungsneubau auf dem Gelsenkirchener Nordsterncampus. Mit der bereits jetzt schon viel beachteten architektonischen Gestaltung bekennt sich VIVAWEST einmal mehr zu ihren Wurzeln und dem industriellen Erbe der Region.

Entscheidenden Anteil an der prosperierenden Entwicklung von VIVAWEST haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die auch in 2015 wieder hervorragende Arbeit geleistet haben. Ihnen gilt deshalb unser besonderer Dank! Mit ihrer Kompetenz und Motivation sind sie auch zukünftig der Garant für den gemeinsamen Erfolg.

Ich wünsche VIVAWEST und ihren Beschäftigten weiterhin eine erfolgreiche und beständige Zukunft und ihren Mietern ein dauerhaft gutes Zuhause. Viel Spaß bei der Lektüre.



**Dr. Helmut Linssen, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH**



## *Liebe Leserinnen und Leser,*

was hat der Tetraeder gemeinsam mit dem Dortmunder U, was verbindet den Nordsterturm und Zollverein mit den Gehry-Bauten oder dem Kölner Dom? Alle diese Landmarken auf dem Titel unserer Jahrespublikation 2015 charakterisieren die Region. Sie sind Ausdruck von Heimat für die Menschen, die gerne an Rhein und Ruhr leben. Wir bei VIVAWEST bekennen uns ausdrücklich zu der Region, in der wir tief verwurzelt sind. Hier geben wir 300.000 Menschen eine gute Wohnung und ein schönes Zuhause. Hier investieren wir in unsere Bestände und neuen Wohnraum, entwickeln Quartiere und schaffen Werte. Aus der Region. Für die Region.

VIVAWEST ist Teil der Region. Wir fühlen uns den Menschen und unseren Mietern verbunden, ebenso wie unseren Partnern in den Kommunen. Diese Partnerschaften sind Bestandteil unseres nachhaltigen Geschäftsmodells, das ökonomische Effizienz mit ökologischer und sozialer Verantwortung verbindet.

Das Geschäftsmodell von VIVAWEST steht auf einem soliden Fundament. Unsere Gesellschafter – die RAG-Stiftung, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG BE mbH, der Evonik Pensionstreuhand e. V. und

die RAG AKTIENGESELLSCHAFT – zeichnen sich ebenso wie wir aus durch regionale Verbundenheit, große Kontinuität und Verlässlichkeit sowie eine langfristige Ausrichtung. Dies gibt uns die Möglichkeit, auch Entscheidungen zu treffen, deren Früchte nicht kurzfristig zu ernten sind. Wir können durch eine stetige Verbesserung unseres Wohnungsbestandes Werte steigern und Werte schaffen. So sichern wir auf Dauer für unsere Gesellschafter eine attraktive Verzinsung ihres eingesetzten Kapitals, unabhängig von kurzfristigen und spekulativen Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt. Wohnen ist ein kostbares, ein besonderes Gut und bedarf daher einer langfristigen Bewirtschaftung.

Den Weg der Aufwertung unseres Wohnungsbestandes haben wir im vergangenen Geschäftsjahr noch konsequenter als in den Vorjahren beschritten. Wir haben im Laufe des Jahres in allen Bereichen zusätzliches Tempo aufgenommen und unsere Investitionen erhöht.

Insgesamt haben wir mit rund 305 Millionen Euro mehr Mittel für unsere Bestände ausgegeben als je zuvor. Wir haben knapp 1.500 unserer Wohnungen modernisiert, den überwiegenden Teil davon energetisch. Zudem haben wir die Ausgaben für die Instandhaltung angehoben und unsere Bestände durch Zukauf und Neubau qualitativvoller Wohnungen weiter aufgewertet. Im vergangenen Jahr hat VIVAWEST 537 Neubauwohnungen fertiggestellt. Und seit Mai 2015 haben wir über 1.500 Wohnungen als schlüsselfertige Neubauprojekte oder Bestandsimmobilien im Wert von rund 225 Millionen Euro erworben. Ob an der Rheinschiene oder in der Metropolregion Ruhr – mehr Informationen dazu finden Sie auf den Seiten 40 bis 49.

2015 war für den Vivawest-Konzern erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir haben unsere Vertriebs- und Vermietungsleistung auf dem hohen Niveau des Vorjahres gehalten. Der nachfragebedingte Leerstand hat mit 1,7 Prozent einen historischen Tiefstand erreicht. Das sind Erfolge, auf die wir stolz sind. Und sie beweisen, dass es richtig ist, mit zahlreichen Kundencentern und Servicestellen nahe an unseren Kunden in den 76 Kommunen zu sein, in denen wir mehr als 120.000 Wohnungen bewirtschaften.

Der Service für unsere Kunden ist uns besonders wichtig. Wir bieten gutes Wohnen und wohnungsnaher Dienstleistungen aus einer Hand an. Im Segment Immobiliendienstleistungen haben wir die Geschäftsfelder Handwerksdienstleistungen, Multimediaversorgung, Grünflächenmanagement sowie Mess- und Abrechnungsdienste gebündelt. Die Ausstattung unserer Immobilien mit leistungsfähiger Multimediainfrastruktur, gepaart mit attraktiven Multimedia-

# „Wohnen ist ein besonderes Gut und bedarf einer langfristigen Bewirtschaftung“



angeboten, unsere Dienstleistungen bei der Pflege und Sicherung der Grünflächen oder im Reparaturservice sind alltägliche Beispiele, die zeigen, wie wir die Leistungskraft unseres integrierten Immobilienkonzerns zum Nutzen unserer Kunden einsetzen.

Unter dem Strich konnten wir unsere operativen Ergebnisse gegenüber dem schon guten Jahr 2014 weiter steigern und die Erwartungen deutlich übertreffen. VIVAWEST sichert damit mehr als 2.000 sehr attraktive Arbeitsplätze im Konzern. Dieser Erfolg bestärkt uns in unserem nachhaltigen Geschäftsmodell.

Wir stellen in großer Zahl Wohnraum an Rhein und Ruhr zur Verfügung, dies auch öffentlich gefördert und in enger Kooperation mit unseren Partnern, den Kommunen. Wir investieren damit in unsere Zukunft in der Region. Wir entwickeln nicht nur Gebäude, sondern ganze Quartiere. Kontinuität und Nachhaltigkeit – so können wir uns als VIVAWEST den besonderen Herausforderungen stellen, die Strukturwandel und demografische Entwicklung mit sich bringen. Wir wissen damit umzugehen. Wir kennen unsere Märkte, wir kennen die Bedürfnisse unserer Mieter und die Herausforderungen der Kommunen.

Unser Anspruch ist es, breiten Schichten der Bevölkerung lebenswerte Quartiere zu bieten. Wir wollen unseren Kunden ein Zuhause geben, was mehr ist als eine gute Wohnung. Wir möchten, dass unsere Kunden gerne bei uns leben, in einer guten Nachbarschaft.

Über unsere Vivawest Stiftung haben wir mit mehr als 850.000 Euro eine Vielzahl sozialer Projekte in unseren Quartieren unterstützt, darunter Ferienfreizeiten für die Kinder unserer Mieter, Senioren- oder Jugendtreffs und Maßnahmen zur Integration von Zuwanderern. Mit dem VIVAWEST-Marathon haben wir auch im vergangenen Jahr wieder ein großes Sport- und Familienfest mit Zehntausenden Zuschauern gefeiert. Rund 8.000 Teilnehmer haben sich das Ruhrgebiet entlang der Landmarken erlaufen.

Kein anderes Thema hat die Öffentlichkeit, die Politik im Bund, in den Ländern und den Kommunen im Jahr 2015 und darüber hinaus derart bewegt wie die Herausforderungen der Zuwanderung. Auch für VIVAWEST war im Jahr 2015 die Bewältigung der Flüchtlingswelle ein dominierendes Thema.

Wir verstehen uns als aktiver Partner der Region. Unsere Wurzeln liegen in der Bereitstellung von Wohnraum für Bergarbeiter, Chemie- und Stahlarbeiter, deshalb ist das Thema Integration für uns nicht neu. Gerade der Bergbau

# „VIVAWEST hat leer stehenden Wohnraum für Flüchtlinge angeboten“

” Die Geschäftsführung

hat viele unterschiedliche Nationen über die Kraft der Solidarität und der Verlässlichkeit integriert.

Wir haben unsere Erfahrungen eingebracht und mit einer Soforthilfe von 100.000 Euro gemeinsam mit sozialen Trägern eine Vielzahl weiterer Integrationsprojekte auf den Weg gebracht. Dieses Engagement führen wir auch 2016 fort. VIVAWEST hat außerdem geeigneten leer stehenden Wohnraum für Flüchtlinge systematisch identifiziert und angeboten. Wir haben 15 Kooperationsvereinbarungen mit Kommunen geschlossen und uns einer Initiative des NRW-Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr angeschlossen, die eine Internetplattform für geeignete Flüchtlingswohnungen aufgebaut hat. Und dort, wo es uns möglich war, haben wir auch Wohnungen oder Gewerbeflächen für die Erstunterbringung von Flüchtlingen bereitgestellt. Am Jahresende 2015 wohnten rund 1.100 Flüchtlinge in VIVAWEST-Wohnungen.

Wir sind 2015 auf unserem Weg des qualitativen Wachstums sehr gut vorangekommen – und wir werden künftig in noch größeren Schritten voranschreiten. Von 2015 bis zum Jahr 2020 werden wir zwei Milliarden Euro zur Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes in der Region ausgeben. Davon wird gut eine Milliarde Euro in die Instandhaltung und Modernisierung fließen; in den Neubau und den Erwerb von Wohnungsbeständen werden wir ebenfalls knapp eine Milliarde Euro investieren.

In den kommenden Jahren steigern wir unsere Ausgaben für Modernisierung um 20 Prozent auf durchschnittlich 70 Millionen Euro pro Jahr. Eine besondere Bedeutung kommt künftig dem Neubau bei der Entwicklung von Quartieren zu. VIVAWEST investiert als einer von sehr wenigen großen privaten Wohnungsanbietern in neue Wohnungen, wir verdoppeln unsere Neubau-Investitionen im Schnitt auf 100 Millionen Euro pro Jahr. Von 2015 bis 2020 wird VIVAWEST mehr als 3.100 neue Wohnungen schaffen.

Ökonomischer Erfolg, ökologische und soziale Verantwortung sind für uns ein Dreiklang. Das war in der Vergangenheit so und gilt auch für die Zukunft von VIVAWEST. Unsere Kunden, unsere Partner in den Kommunen, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und unsere Gesellschafter können sich auf uns verlassen. Aus der Region. Für die Region.



**Claudia Goldenbeld, Geschäftsführerin**



**Ralf Giesen, Geschäftsführer**

# Wohnungswirtschaft steht vor Herausforderungen

Der Flüchtlingszustrom ist eine große Aufgabe, der wir in Nordrhein-Westfalen mit einer Wohnungsbauoffensive begegnen

**D**ie Zuwanderung von Flüchtlingen stellt als gemeinsame Aufgabe alle politischen, staatlichen, kommunalen und gesellschaftlichen Kräfte vor enorme Herausforderungen. Besonders die Kommunen und die Wohnungswirtschaft sind gefordert, wenn es darum geht, Menschen mit Bleibeperspektive eine Wohnung in einem Umfeld anbieten zu können, in dem sie selbst eine Zukunftsperspektive sehen und in das sie gut integriert werden können.

Wir müssen erreichen, dass die neuen Einwohner ein Teil unserer Gemeinschaft werden und sich mit ihrem Wissen und Können hier einbringen. Das setzt voraus, dass Räume geschaffen werden, in denen man aufeinander zugehen kann. Dies wird unser aller Leben bereichern und die Quartiere aufblühen lassen.

Gerade für Quartiere, die bisher von Wegzug und Leerstand betroffen waren, ergeben sich durch die Zuwanderungswelle ganz neue Perspektiven. Es lohnt sich für die Wohnungswirtschaft, in diese Quartiere zu investieren, in die energetische Sanierung der Gebäude, in demografiefeste und bedarfsgerechte Wohnungen und in ein lebenswertes, generationengerechtes Wohnumfeld. Kommunen, Stadtteile, Quartiere und Wohnsiedlungen müssen sich für die Zukunft aufstellen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Es ist daher zu begrüßen, dass VIVAWEST auf eine nachhaltige Bewirtschaftung setzt und sich dem Ziel verpflichtet hat, in die Energieeffizienz von Wohngebäuden auch durch Neubau zu investieren, altersgerechte Wohnungen anzubieten und die Quartiere zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Das Spektrum der Quartiersentwicklung reicht bei VIVAWEST auch richtigerweise von der Stabilisierung sozial benachteiligter Stadtteile über die Einführung neuer Wohnkonzepte bis hin zu ökologisch wegweisenden Bauprojekten. Gerade in den künftig wachsenden Regionen unseres

Landes ist qualitativvoller und bezahlbarer Neubau unverzichtbar.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen ist der Wohnungswirtschaft ein verlässlicher Partner und bietet attraktive Förderung an, um die Erweiterung des bezahlbaren Wohnungsangebots zu erreichen. Je nach Region werden in den Darlehen der sozialen Wohnraumförderung gegenwärtig Tilgungsnachlässe bis zu 35 Prozent gewährt, die zum Bau von mehr bezahlbarem, energieeffizientem und qualitativ ansprechendem Wohnraum für Alt- und Neubürger genutzt werden können. Damit verfolgen wir das Ziel, mehr Neubau zu realisieren, der langfristig attraktiv und vermietbar bleibt und die Flexibilität bietet, die eine sich verändernde Gesellschaft benötigt.

## Michael Groschek ...

... ist seit 2012 Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr in Nordrhein-Westfalen. Der 59-Jährige sammelte nach dem Studium sowie Tätigkeiten als Referent und Geschäftsführer Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft. Von 2000 bis 2009 war er Abgeordneter des NRW-Landtags, danach bis zu seiner Berufung ins Ministerium Mitglied des Bundestags sowie ab 2001 Generalsekretär NRW-SPD.



# Bezahlbare Wohnungen in vielen Städten stark gefragt

Wir brauchen mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Entspannung der Märkte und zum Schutz des sozialen Friedens

**N**ordrhein-Westfalen geht davon aus, dass in diesem Jahr ebenso wie schon 2015 rund 400.000 Flüchtlinge ins Land kommen werden, von denen etwa 250.000 eine Bleibeperspektive haben. Eine „Wohnungsbau-Offensive“ soll helfen, den sich daraus ergebenden Mehrbedarf an bezahlbaren und vor allem öffentlich geförderten Wohnungen zu decken. Unabhängig davon gab es gerade in den großen Metropolen der Rheinschiene, aber beispielsweise auch in Aachen und Münster bereits vor der Flüchtlingswelle für Menschen in unteren und mittleren Einkommensgruppen zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Vor diesem Hintergrund darf die Flüchtlingsthematik, zum Schutz des gesellschaftlichen Friedens, nicht dazu führen, dass unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen gegeneinander ausgespielt werden.

Zur Entspannung der Lage auf den Wohnungsmärkten hat das nordrhein-westfälische Bauministerium im Oktober 2015 die Förderkonditionen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften modifiziert. Die Konditionen sollen nun lukrativer sein als für den frei finanzierten Wohnungsbau (Tilgungsverzichte bis zu 25 Prozent, bei Bauten für Flüchtlinge sogar bis zu 35 Prozent).

Wir begrüßen diese Verbesserungen und glauben, dass dies tatsächlich ein Impuls für den Wohnungsbau ist. Der rasant steigende Bedarf sollte aber nicht dazu führen, dass Standards so weit herabgesenkt werden, dass langfristig eine nachhaltige Nutzung der Flüchtlingsunterkünfte als öffentlich geförderte Wohnungen nicht mehr möglich ist. Andererseits gehören aber Regelungen auf den Prüfstand, die das Bauen erschweren, weil ein größerer Aufwand den Zusatznutzen übersteigt.

Die Folgen überzogener Mietforderungen werden bereits in vielen großen Städten deutlich. Menschen in mittleren und unteren Einkommensgruppen sind nicht mehr in der Lage, die gefor-

derten Mieten zu zahlen und werden aus attraktiven Innenstadtlagen verdrängt. Nicht nur in der Rheinschiene wird bezahlbarer Wohnraum knapp; auch im Ruhrgebiet sinken die Leerstandsquoten und gleichzeitig steigen die Mieten.

Wir setzen vor allem auf die großen Wohnungsunternehmen, wie VIVAWEST, und darauf, dass diese sich verstärkt beim Neubau von bezahlbaren Wohnungen engagieren. Verbesserte Förderkonditionen und eine hohe Nachfrage bieten hier sicherlich positive Anreize. Wir freuen uns weiterhin über eine gute und konstruktive Zusammenarbeit im Sinne der Mieterinnen und Mieter, die im Mittelpunkt aller Betrachtungen stehen.

## Hans-Jochem Witzke ...

... ist Vorsitzender des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen und des Mietervereins Düsseldorf e.V. Nach dem Studium unterrichtet er seit vielen Jahren als Oberstudienrat an einem kaufmännischen Berufskolleg. Der Sozialdemokrat gehörte 15 Jahre dem Rat der Stadt Düsseldorf an. Ebenso lange war er im Aufsichtsrat der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG, zehn Jahre davon als Vorsitzender.



# Eine Stadt auf Wachstumskurs

Düsseldorf übt als wichtiger Wirtschaftsstandort eine starke Anziehungskraft aus. Dazu kommt eine Rekord-Geburtenrate

**D**üsseldorf ist eine prosperierende und wachsende Stadt, in der mittlerweile weit mehr als 600.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben – und für die Zukunft ist die Tendenz ebenfalls eindeutig: Düsseldorf wird weiter wachsen, und zwar sehr viel schneller, als es die Prognosen bislang erwarten ließen.

Düsseldorf entfaltet als international bedeutsamer Wirtschaftsstandort und dank seiner hohen Lebensqualität eine ausgesprochen starke Anziehungskraft auf viele Menschen. Überdies bewegt sich die Geburtenrate in unserer familienfreundlichen Stadt auf einem Rekordniveau. Hinzu kommt die große Zahl von Flüchtlingen, die bereits in Düsseldorf untergebracht wurden und derzeit noch auf dem Weg zu uns sind. Auch auf Dauer werden viele der geflüchteten Menschen in Düsseldorf eine Heimat finden.

Das Bevölkerungswachstum verheißt ausgezeichnete Chancen auf eine weiterhin dynamische Entwicklung unserer Stadt, stellt uns aber zugleich vor besondere Herausforderungen. So investieren wir beispielsweise beträchtliche Mittel, um die Infrastruktur einer schnell wachsenden Stadt anzupassen.

Ganz klar in den Mittelpunkt unserer Stadtentwicklung stellen wir den Wohnungsbau. Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, in Düsseldorf in jedem Jahr Tausende neuer Wohnungen zu schaffen.

Mit verbesserten Rahmenbedingungen wollen wir nötige Anreize dafür setzen. Zügigere Genehmigungsverfahren und beschleunigte Prozesse in jeder Phase eines Bauvorhabens sollen dazu beitragen. Wir ändern Richtlinien, die nicht zeitgemäß sind und den Wohnungsbau unnötig verteuern.

Dank solcher Maßnahmen entsteht in Düsseldorf künftig mehr und vor allem bezahlbarer Wohnraum. Denn Düsseldorf muss eine Stadt für alle bleiben, die Platz bietet für verschiedene Bedürfnisse, Arme und Reiche und sämtliche Alters-

gruppen. In der Innenstadt wie in den Stadtteilen soll die soziale Mischung erhalten bleiben. Denn von Vielfalt geprägte, lebendige Quartiere und das urbane Flair machen den Reiz der Großstadt aus und tragen ganz entscheidend zur Attraktivität und Anziehungskraft Düsseldorfs bei.

Investoren wie VIVAWEST unterstützen uns bei dieser wichtigen Aufgabe mit ihrem Engagement. Als herausragender Akteur auf dem Wohnungsmarkt ist sich VIVAWEST ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Derzeit schafft das Immobilienunternehmen mit der neu entstehenden Wohnanlage an der Mindener Straße nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern trägt zugleich zur weiterhin positiven Entwicklung des gesamten Umfeldes im Stadtteil Oberbilk bei.

## Thomas Geisel ...

... wurde im Juni 2014 zum Düsseldorfer Oberbürgermeister gewählt. Nach dem Studium in Freiburg, der Schweiz und den USA startete er als Referent der SPD-Fraktion der DDR-Volkskammer in den Beruf. Es folgten Stationen bei der Treuhandanstalt und in der Energiewirtschaft. Der 52-jährige Jurist gehört dem Aufsichtsrat von Flughafen und Messe sowie anderer städtischer Firmen an.



# Leben und Wohnen werden hier großgeschrieben

Mischung aus Engagement, Sympathie und Herzlichkeit macht die Atmosphäre von Recklinghausen aus

**W**o das südliche Münsterland beginnt und das klassische Ruhrgebiet endet, liegt unsere Großstadt mit 116.000 Einwohnern, eine Stadt mit besonderem Flair. Recklinghausen besticht durch seine zentrale Lage. Unsere Markenzeichen sind Handel, Dienstleistung, Bildung und Kultur.

Recklinghausen hat eine schöne historische Altstadt mit hoher baulicher Qualität. Zugleich ist Recklinghausen moderne Einkaufsstadt. Kulturell sind wir als Ort des international renommierten Theaterfestivals Ruhrfestspiele in der Metropolregion Ruhr ein großer Anziehungspunkt.

Wir arbeiten an diesem starken Immobilienstandort und dabei stets an der Weiterentwicklung der Stadtquartiere, Wohnen ist dabei ein Herzstück, denn Wohnen ist ein ganz besonderes Gut.

Wohlfühlqualität, Nachbarschaft und Infrastruktur sind wichtige Faktoren, die angenehmes Leben mitbestimmen. Unsere Stadt verfügt über vielfältige und gute Wohnangebote. Dazu bedarf es der gedeihlichen Kooperation aller Akteure am Standort.

VIVAWEST ist einer der großen Akteure der Wohnungswirtschaft und präsent in Recklinghausen. Gleichzeitig unterstützt die Vivawest Stiftung gezielt Nachbarschaften und ein gutes Miteinander in den Quartieren und Siedlungen.

Mit dem jüngsten Projekt hat VIVAWEST die ehemalige „Breuskesbachsiedlung“ in „Neue Stadtgärten“ verwandelt. Die Wohnungsgesellschaft hat das 500 Meter südlich der Innenstadt gelegene und damit verkehrstechnisch hervorragend angebundene Quartier mit 370 Wohnungen revitalisiert und in eine neue, zukunftsweisende Adresse gewandelt.

Noch zum Ende des Jahres 2015 wurde in den „Neuen Stadtgärten“ in bester Kooperation von VIVAWEST und der Stadt Recklinghausen ein modernes Entsorgungssystem für Hausmüll realisiert.

Es handelt sich um ein Pilotprojekt, aber bereits jetzt ist sicher, dass dadurch das Erscheinungsbild großer Wohnsiedlungen stark bereichert wird.

Die gesamte Anlage „Neue Stadtgärten“ wurde mit einem Investitionsvolumen von mehr als 20 Millionen Euro modernisiert. Die neue Gestaltung ist ein wichtiger wie auch schöner Beitrag zur Recklinghäuser Stadtentwicklung.

## Christoph Tesche ...

... ist seit 2014 Bürgermeister der Stadt Recklinghausen. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der Stadtbetriebe und der Stadt-Entwicklungsgesellschaft. Ehrenamtlich engagiert sich Tesche als 1. Vorsitzender des DRK-Kreisverbands Recklinghausen und in den Kuratorien der karitativen Stiftung „Miteinander im Vest“ sowie der kirchlichen Gemeinschaftsstiftung „ernten und säen“.



# KONZERN

**TIEF VERWURZELT** in der Region agiert VIVAWEST sehr erfolgreich im NRW-Wohnungsmarkt. Wir sind nah am Kunden und bieten Dienstleistungen rund um die Immobilie aus einer Hand



## Inhalt

**20** Erfolgreiches Jahr 2015  
**24** VIVAWEST auf einen Blick  
**26** Strategische Ausrichtung

**28** Von Aachen bis Ahlen präsent  
**30** Der Kunde im Mittelpunkt  
**32** Unsere Dienstleister



„Ich lebe gerne hier, weil  
Gelsenkirchen das Herz des  
Ruhrgebiets ist“

” Annette Schmitz, Bereich Neubau



# VIVAWEST steht auf solidem Fundament

Gesunde Bilanzstrukturen und erfolgreicher Jahresabschluss 2015 sind eine gute Basis für die Zukunft. Höhere Investitionen in Neubauprojekte zielen stärker auf die Wachstumsmärkte

## IMMOBILIEN ALS WACHSTUMSTREIBER

Der Vivawest-Konzern konnte mit seinen drei Segmenten Immobilien, Immobiliendienstleistungen und Bergbaufolgemanagement im Jahr 2015 nahtlos an die gute Geschäftsentwicklung des Vorjahres anknüpfen. Die in der Konzernplanung für 2015 festgelegten Ziele wurden weitgehend übertriften. Haupttreiber der positiven wirtschaftlichen Entwicklung war das Segment Immobilien, dessen Geschäftszweck es ist, unsere Wohnungen nachhaltig zu bewirtschaften und den Wert des Portfolios zu steigern. Der Bestand umfasste am Jahresende 120.960 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Diese Anzahl entspricht dem Niveau, das im Sinne des angestrebten qualitativen Wachstums langfristig bewirtschaftet werden soll.

## VERMIETUNGSERFOLG NOCHMALS GRÖßER

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete stieg von 5,05 Euro je Quadratmeter im Vorjahr um 2,2 Prozent auf 5,16 Euro je Quadratmeter. Darüber hinaus führte eine leicht reduzierte Fluktuation bei einer kontinuierlich hohen Vermietung auf dem sehr guten Niveau des Vorjahres zu einer erneuten Verringerung der Leerstandsquote. Diese lag am Jahresende mit 3,2 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahresendwert. Der nachfragebe-

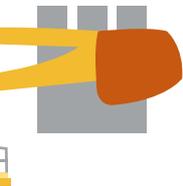


dingte Leerstand verringerte sich dabei auf 1,7 Prozent zum Stichtag. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2015 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Istmiete von 486 Millionen Euro (Vorjahr: 474 Millionen Euro) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote mit 4,1 Prozent erneut unter dem Vergleichswert des Vorjahres (4,6 Prozent).

## OPTIMIERUNG HAT HOHEN STELLENWERT

Unterstützt wurde der gute Vermietungserfolg auch durch die technischen Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes. Mit 21,80 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben wiederum über den Vorjahresvergleichswerten von 21,57 Euro (2014) beziehungsweise 18,71 Euro (2013). Dies belegt den hohen Stellenwert, den der Vivawest-Konzern der nachhaltigen Optimierung der vermieteten Immobilien zuweist.

Mit Investitionen von 63 Millionen Euro wurde das Modernisierungsprogramm auf weiterhin hohem Niveau fortgeführt. Insgesamt sind im Berichtsjahr weitere 1.082 Wohnungen energetisch



saniert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht worden. In weiteren 320 Wohnungen gab es Einzelmodernisierungen. Unweit des Stadtkerns von Recklinghausen hat VIVAWEST ihr bislang größtes Revitalisierungsprojekt nahezu fertigstellen können. Das ehemals stigmatisierte Quartier mit rund 370 Wohnungen wurde seit Herbst 2013 umfassend modernisiert, um ihm im Schulterschluss mit der Stadt Recklinghausen eine neue Perspektive zu bieten. Dass mit den „Neuen Stadtgärten“ auch neue Zielgruppen angesprochen werden, zeigt sich bereits in der gut angelaufenen Neuvermietung.

Neben dem kontinuierlichen Modernisierungsprogramm sind Neubauinvestitionen integraler Bestandteil des Geschäftsmodells von VIVAWEST. Neubau für den eigenen Bestand trägt in gewachsenen Strukturen zur Aufwertung ganzer Stadtteile bei. Auf angekauften Grundstücksflächen leistet er einen bedeutenden Beitrag dazu, dringend benötigte Wohnungen in attraktiven Teilmärkten zu schaffen. Zudem begegnet der Neubau aktiv und gezielt den sich verändernden Kundenbedürfnissen und den steigenden energetischen Anforderungen.

## NEUBAU NIMMT DEUTLICH ZU

Die Neubauinvestitionen, die mit 77 Millionen Euro das Vorjahresniveau übertrafen, haben mit 537 hochwertigen Wohnungen die Bestandsqualität des VIVAWEST-Portfolios in Düsseldorf, Köln, Bonn, Essen und Leverkusen gestärkt. Zahlreiche weitere Projekte in urbanen Lagen des Ruhrgebiets und der Rheinschiene befanden sich zum Geschäftsjahresende in der Bau- oder Konzeptionierungsphase, sodass die für die kommenden Jahre vorgesehene deutliche Erhöhung des Neubaus volumens des Konzerns weitestgehend mit konkreten Projekten hinterlegt ist. Zwischen 2015 und 2020 wird VIVAWEST mehr als 3.100 neue Wohnungen in Nordrhein-Westfalen zur Vermietung anbieten.

Die Strategie des qualitativen Wachstums zielt auch auf die stärkere Positionierung in Zukunftsmärkten. In diesem Zusammenhang konnte VIVAWEST im vergangenen Jahr 172 Mieteinheiten in attraktiven Teilmärkten von Köln und Bonn in die laufende Bewirtschaftung übernehmen. Das Investitionsvolumen hierfür betrug rund 16 Millionen Euro. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2015 Wohnungsportfolios in Köln und Dortmund mit insgesamt 811 Wohneinheiten erworben, die Anfang des Jahres 2016 in den Konzern integriert wurden.

Der Investitionstätigkeit stand im Jahr 2015 die Veräußerung von insgesamt 1.003 Wohn- und Gewerbeeinheiten überwiegend aus dem zur Desinvestition vorgesehenen Althausbestand an Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber. Neben der Veräußerung von unbebauten Grundstücksflächen, die perspektivisch nicht für den Bestandsneubau genutzt werden können, wurden zudem 77 Wohneinheiten im Rahmen von Bauträgermaßnahmen an die jeweiligen Erwerber übergeben.

Zusammen mit der guten Bewirtschaftungsleistung haben die aus dem Vertrieb resultierenden Ergebniseffekte dazu beigetragen, dass die Ergebnisziele im Segment Immobilien insgesamt übertroffen wurden. Im Geschäftsjahr 2015 hat VIVAWEST ein bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Ertragsteuern) von 321 Millionen Euro moderat oberhalb der Vorjahresprognose (315 Millionen Euro) erzielt. Es liegt damit stabil auf der Höhe des Vorjahres.

## DIENSTLEISTER ERFÜLLEN PROGNOSE

Die Dienstleistungsgesellschaften im Vivawest-Konzern bieten ein umfassendes Spektrum an Serviceleistungen zur Bewirtschaftung und Erhaltung der eigenen Immobilien sowie zur Stärkung der Kundenorientierung in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement, Handwerksdienstleistungen, Multimediaversorgung und Mess- und

Abrechnungsdienste. Das Segment Immobilien-dienstleistungen erreichte im Geschäftsjahr mit 16 Millionen Euro ein bereinigtes EBITDA in Höhe des Prognosewertes. Der Rückgang um 14 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr resultiert nahezu ausschließlich aus dem im Jahr 2014 erzielten Veräußerungsgewinn einer Beteiligung.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde mit der flächendeckenden Installation von Rauchwarnmeldern in den Wohnungsbeständen begonnen, die bis Ende 2016 abgeschlossen wird. Parallel schreitet auch die sukzessive Umstellung des konzernweiten Wohnungsbestandes auf eine moderne Multimediaversorgung wie projiziert voran.

Zusammen mit den planmäßigen Aufwendungen für die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement sowie einmaligen Erträgen aus der Abgeltung von Energiebeihilfensprüchen ehemaliger Bergbaubeschäftigter beendete der Vivawest-Konzern bei Umsatzerlösen von 808 Millionen Euro das Geschäftsjahr 2015 mit einem bereinigten EBITDA von insgesamt 339 Millionen Euro. Dieses lag aufgrund höherer Buchgewinne und der einmaligen Erträge im Segment Bergbaufolgemanagement deutlich oberhalb des Prognosewertes und moderat unter dem Vorjahreswert (348 Millionen Euro), der den Gewinn aus dem Verkauf einer Beteiligung enthielt.

## ERGEBNIS VERBESSERT

Die Verbesserung der Zinsposition infolge von Umschuldungen höherverzinslicher Darlehen und die Nutzung des derzeit günstigen Marktzinsniveaus bei Neuaufnahmen konnten die einmaligen Gewinne aus dem Beteiligungsverkauf in 2014 kompensieren, sodass mit 109 Millionen Euro ein Konzernergebnis vor Steuern auf Vorjahresniveau erzielt wurde. Bei geringeren Ertragsteueraufwendungen endet die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns im Geschäftsjahr 2015 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 103 Millionen Euro – und damit sechs Millionen Euro über dem Vorjahreswert.

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in der branchentypischen Kennzahl FFO (Funds From Operations) wider. Diese finanzwirtschaftliche



\* inkl. Erwerb von 504 Wohnungen in Dortmund-Alt-Scharnhorst über eine GmbH zum 01.01.2016

Erfolgsgröße für das Bestandsgeschäft betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 210 Millionen Euro. Der FFO lag damit ebenfalls spürbar über dem prognostizierten Wert und trotz des im Vorjahr enthaltenen Mittelzuflusses aus dem Beteiligungsverkauf nur leicht unterhalb des FFO für 2014 in Höhe von 214 Millionen Euro.

Der NAV (Net Asset Value) als weitere zentrale Steuerungsgröße und Kennzahl für das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um 226 Millionen Euro auf 3.348 Millionen Euro gewachsen. Er berücksichtigt neben dem Marktwert des Immobilienbestandes die Nettofinanzschulden zum Rückzahlungswert sowie die langfristigen Rückstellungen des Konzerns. Die deutliche Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zeitwertentwicklung des Immobilienvermögens infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie des Ergebnisses aus werthaltigen Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Die positive Entwicklung wurde im Berichtsjahr zudem durch die Aufhebung einer Optionsverbindlichkeit begünstigt.

Der Verschuldungsgrad von 49 Prozent zum Jahresende 2015 unterstreicht die solide Finanzierungsstruktur des Vivawest-Konzerns, die zudem langfristig gesichert ist. So bestehen weiterhin keine Risiken aus dem Zusammenfallen von Zinsbindungsausläufen oder wesentlichen kurz- bis mittelfristigen Refinanzierungsnotwendigkeiten. Zur langfristigen Finanzierung der Immobilienbestände werden neben Kapitalmarktdarlehen zinsgünstige

Mittel der öffentlichen Hand (im Wesentlichen NRW.BANK und KfW Förderbank) eingesetzt. Zum 31. Dezember 2015 betrug der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten des Konzerns 2,6 Prozent gegenüber 2,7 Prozent im Vorjahr.

Zum Jahresende 2015 waren im Konzern 2.115 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 139 Auszubildender beschäftigt. Die Belegschaft verteilt sich weiterhin etwa je zur Hälfte auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen, während dem Segment Bergbaufolgenrechtsmanagement 15 Mitarbeiter zuzurechnen sind.

## DAS AKTUELLE GESCHÄFTSJAHR

Unser langfristig erfolgreiches Wirtschaften schlägt sich in der Erwartungshaltung für das laufende Geschäftsjahr nieder. Auch 2016 werden wir die Entwicklung des Vivawest-Konzerns konsequent fortsetzen. Die Konzernplanung erwartet ein bereinigtes EBITDA von 337 Millionen Euro sowie einen FFO von 208 Millionen Euro. Durch die effiziente Bewirtschaftungsorganisation, die vorgesehene Erhöhung der Investitionsausgaben und Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen wird sich der Zeitwert des Immobilienvermögens auch im Geschäftsjahr 2016 im Einklang mit den relevanten Cashflows weiter positiv entwickeln. Damit wird der NAV in den nächsten Jahren analog zu den Vorjahren durchschnittlich um mindestens 2 Prozent pro Jahr wachsen.

„Der Erfolg des Geschäftsjahres 2015 bestätigt eindrucksvoll unseren Weg: Wir steigern konsequent und beständig Qualität und Wert unseres Wohnungsbestandes im Sinne unserer Kunden und Gesellschafter.“

” Claudia Goldenfeld,  
Geschäftsführerin

„Die Zufriedenheit unserer Mieter steht an erster Stelle: Gemeinsam mit unseren Dienstleistern bieten wir unseren Mietern einen guten Service rund ums Wohnen aus einer Hand.“

” Ralf Giesen, Geschäftsführer

„In enger Partnerschaft mit den Kommunen entwickeln wir qualitätsvolle Quartiere. Wir geben unseren Kunden nicht nur eine gute Wohnung zu angemessenen Preisen, sondern ein Zuhause.“

” Haluk Serhat, Geschäftsbereichsleiter Bestandsmanagement

**Hinweis:** Den vollständigen Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 der Vivawest GmbH nebst Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 finden Sie im Finanzbericht 2015 (siehe <http://www.vivawest.de/finanzbericht-2015>).

## Segment: Immobiliendienstleistungen

Umsatz: 122 Mio. Euro  
 Bereinigtes EBITDA: 16 Mio. Euro  
 Mitarbeiter: 1.018

### Grünflächenmanagement (HVG)

373  
Mitarbeiter

rd. 270.000 Bäume

rd. 1.900 Spielplätze

11,5 Mio. m<sup>2</sup>  
Pflegefläche im  
Wohnumfeld

### Handwerksdienstleistungen (RHZ)

375  
Mitarbeiter

rd. 140.000  
Reparatureinsätze

1,24 Mio. installierte  
Verteil- und Messgeräte

### Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON)

79  
Mitarbeiter

rd. 180.000  
versorgte WE

### Multimediaversorgung (Marienfeld)

46  
Mitarbeiter

## Segment: Bergbaufolgemanagement

Bereinigtes EBITDA: 1,6 Mio. Euro  
 Mitarbeiter: 15

### Bergbaufolgemanagement

Bilanzierter Verpflichtungsumfang:  
 86,8 Mio. Euro

## Gesellschafter

18,2% RAG  
AKTIENGESELLSCHAFT

30,0% RAG-Stiftung

### Vivawest Stiftung gGmbH

Projekt- und  
Spendenvolumen:  
 870 Tausend Euro

25,0% Evonik  
Pensionstreuhand e.V.

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

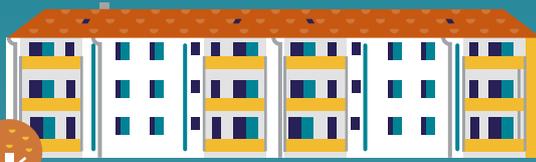
# Segment: Immobilien

Umsatz: 780 Mio. Euro  
Bereinigtes EBITDA: 321 Mio. Euro  
Mitarbeiter: 1.082

## Bestandsmanagement

## Portfoliomanagement

Bewirtschaftung:  
**120.524** Wohneinheiten (WE),  
**436** Gewerbeeinheiten (GE)



Investitionen:  
**195,9 Mio. Euro\***

Desinvestitionen:  
**47,5 Mio. Euro**

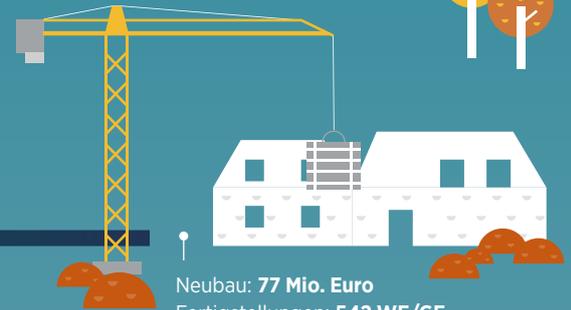
\* inkl. Erwerb von 504 Wohnungen  
in Dortmund mit Bestandsübergang  
zum 1.1.2016



**Nordsterturm GmbH**  
Nordsterturmbesucher: **14.668**



Mietanfragen:  
rd. **120.000**  
Neuvermietungen:  
rd. **11.500**



Neubau: **77 Mio. Euro**  
Fertigstellungen: **542 WE/GE**  
Im Bauüberhang: **392 WE/GE**

Leerstandsquote: **3,2%**



Nachfragebedingter Leerstand: **1,7%**  
Maßnahmenbedingter Leerstand: **1,5%**



Modernisierungen:  
**1.082 WE**  
Einzelmodernisierungen:  
ca. **320 WE**  
Kosten: **63 Mio. Euro**

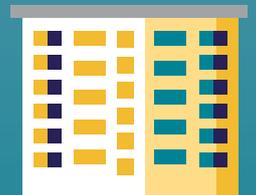
Betriebs-, Heiz- und  
Wasserkostenabrechnungen:  
rd. **230.000**



Bruttoinstandhaltung:  
**109 Mio. Euro**



Bestandserwerbe:  
**172** Einheiten  
Kosten: **16 Mio. Euro**



Verkaufte Einheiten: **1.003**  
Davon verkaufte Ein- und  
Zweifamilienhäuser: **760**

# WEST

Alle Zahlen beziehen sich  
auf das Geschäftsjahr 2015



# So richtet VIVAWEST sich strategisch aus

Der Konzern gliedert die geschäftlichen Aktivitäten in drei Segmente und sieben Geschäftsfelder. Durch einen strukturierten Prozess werden die Weichen für den künftigen Erfolg gestellt

**D**as Markt- und Wettbewerbsumfeld von VIVAWEST gestaltet sich zunehmend dynamischer und differenzierter, wodurch der Konzern immer wieder vor neuen Herausforderungen steht. Diese gilt es, zu meistern und als Chancen für eine Differenzierung im Wettbewerb zu begreifen.

Insbesondere die demografische Entwicklung und der gesellschaftliche Wandel verändern den Markt. Bedingt durch die Urbanisierung, Seniorisierung und Singularisierung gehen sie einher mit einem steten Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand. Aufgrund der Internationalisierung steigen die Anforderungen an die Integration von Migranten. Bedingt durch die Energiewende wachsen die Anforderungen an die Energieeffizienz und an die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen von Wohngebäuden. Gesetzgeberisch liegt dem die fortlaufende Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde. Darüber hinaus führt die Digitalisierung zu einer grundlegenden Veränderung des Informations- und Kommunikationsverhaltens der Kunden. Diese Megatrends werden zu Beginn des fünften Kapitels nochmals ausführlich betrachtet. Auf der Wettbewerbsseite, die weiterhin durch eine hohe Heterogenität gekennzeichnet ist, wurde das letzte

Jahr vor allem durch den Konsolidierungstrend unter den börsennotierten Wohnungsunternehmen dominiert. Verschärft wird dieses Markt- und Wettbewerbsumfeld durch die zunehmenden regulatorischen Rahmenbedingungen, beispielsweise durch die im letzten Jahr eingeführte Mietpreisbremse.

## **QUALITATIVES WACHSTUM**

VIVAWEST verfolgt mit ihrem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell das Ziel, qualitativ anstatt quantitativ zu wachsen. Das erreicht der Konzern, indem er Struktur und Qualität des Immobilienportfolios kontinuierlich verbessert und dadurch dessen Werthaltigkeit steigert. Dies erfolgt durch gezielte Investitionen in Ankäufe geeigneter Wohnungsbestände sowie in energieeffiziente und seniorengerechte Neubaumaßnahmen in bestehenden Quartieren oder auf erworbenen Grundstücken. Andererseits verbessern die kontinuierlichen Investitionen in energetische Modernisierungen in Kombination mit vermarktungsunterstützenden Maßnahmen wie Balkonbauten oder Verbesserungen des Wohnumfeldes die zukünftige Vermarktungsfähigkeit der Wohngebäude. Ergänzend hierzu werden im Zuge von zielgerichtet und quartiersorientiert geplanten Instandhaltungs-



maßnahmen und bei Mieterwechseln einzelne Bauteile erneuert. Der umfangreiche Einsatz von Instandhaltungsmitteln bildet den zweiten Baustein der Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. Dieser Mix aus Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen stellt sicher, dass der Wohnungsbestand an die Nachfragetrends angepasst wird, die aus der demografischen Entwicklung sowie dem gesellschaftlichen Wandel resultieren. Zudem wird den gestiegenen Anforderungen an Energieeffizienz Rechnung getragen. Der Maßnahmenmix stellt langfristig die Vermietbarkeit sicher und bildet das Fundament für den ökonomischen Erfolg.

### OPERATIVE EXZELLENZ

Des Weiteren hat sich VIVAWEST das strategische Ziel der operativen Exzellenz gesetzt. Es soll vor allem dadurch erreicht werden, dass operative und administrative Prozesse fortlaufend optimiert und stärker an den sich verändernden Bedürfnissen der Kunden ausgerichtet werden. So setzte VIVAWEST im Jahr 2015 sukzessive die Verbesserungen um, die im Projekt „700 Tage VIVAWEST“ als Potenziale identifiziert worden sind. Das unternehmensinterne Prozessmanagement wurde weiterentwickelt und der technische Bereich neu organisiert.

Mit Blick auf den Megatrend Digitalisierung befinden sich der Rollout einer mobilen Lösung für alle in den Quartieren aktiven Beschäftigten

und eines Onlineportals für alle Mieter in der Vorbereitung. All das wird maßgeblich dazu beitragen, operative Prozesse noch effizienter abzuwickeln und den steigenden Anforderungen der Kunden gerecht zu werden.

### INTEGRIERTER KONZERN

Als Ergänzung zum Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement ist VIVAWEST seit vielen Jahren in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement, Handwerksdienstleistungen, Mess- und Abrechnungsdienste sowie Multimediaversorgung mit Tochtergesellschaften aktiv. Das ermöglicht dem Konzern im Vergleich zu vielen Wettbewerbern, seinen Mietern alle wesentlichen Leistungen rund um das Wohnen aus einer Hand anzubieten.

Ein weiterer Ansatz, das Ziel der operativen Exzellenz zu erreichen, liegt darin, alle Geschäftsfelder enger zu verzahnen. Die konsequente Integration des Konzerns bietet erhebliche Möglichkeiten, Effektivität, Effizienz und Qualität der Leistungen zu erhöhen. Die Chancen, die sich aus den Megatrends ergeben, lassen sich besser nutzen, da neue wohnungsnaher Dienstleistungen im Konzernverbund entwickelt und den Kunden zu marktkonformen Preisen angeboten werden können.

Auf diese Weise wird VIVAWEST weiter daran arbeiten, sich von den Wettbewerbern abzugrenzen und ihre Wettbewerbsposition auszubauen.

#### Geschäftsfelder von VIVAWEST

##### Segment Immobilien

###### Kerngeschäftsfeld:

Bestandsmanagement

###### Geschäftsfeld:

Portfoliomanagement

Vertrieb Bestandsimmobilien

Vertrieb Neubau/Grundstücke

##### Segment

##### Immobilien dienstleistungen

###### Geschäftsfelder:

Multimediaversorgung (MMM)  
 Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON)  
 Handwerksdienstleistungen (RHZ)  
 Grünflächenmanagement (HVG)

##### Segment

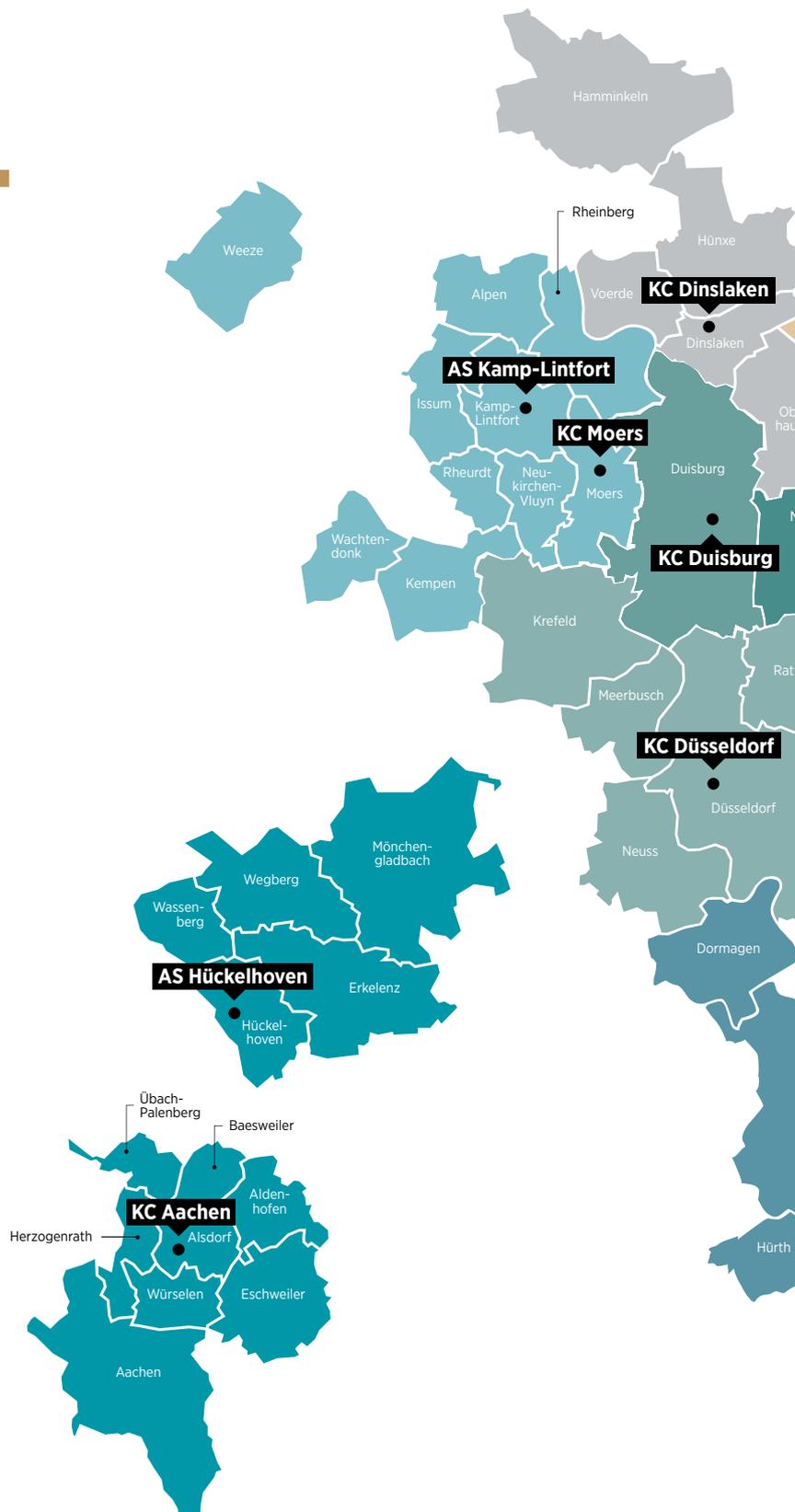
##### Bergbaufolgemanagement

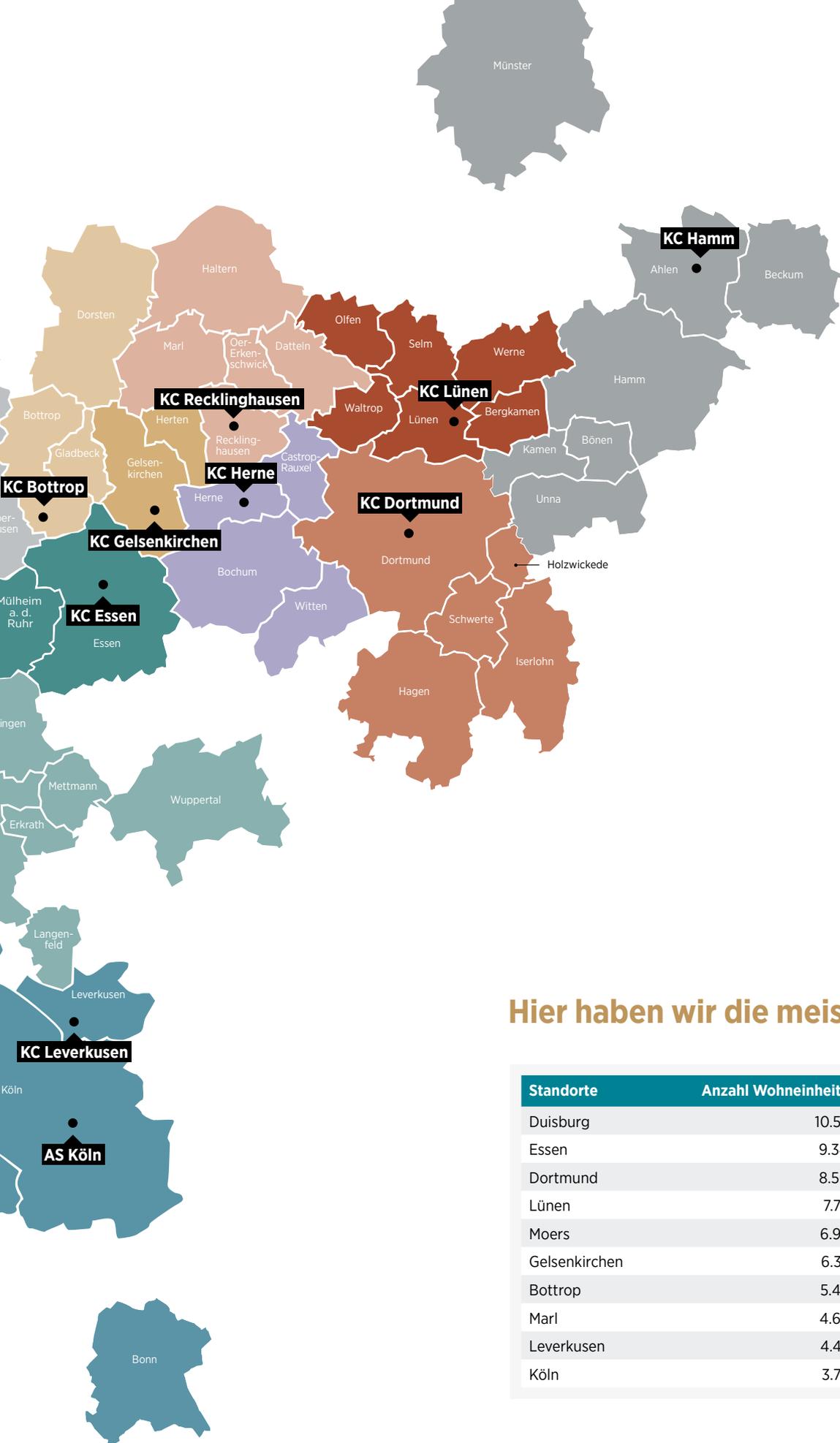
###### Geschäftsfeld:

Bergbaufolgemanagement

# Der kurze Weg zu VIVAWEST

Wir bewirtschaften mehr als 120.000 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Mit 14 Kundencentern, drei Außenstellen und vielen Servicebüros sind wir nah am Kunden



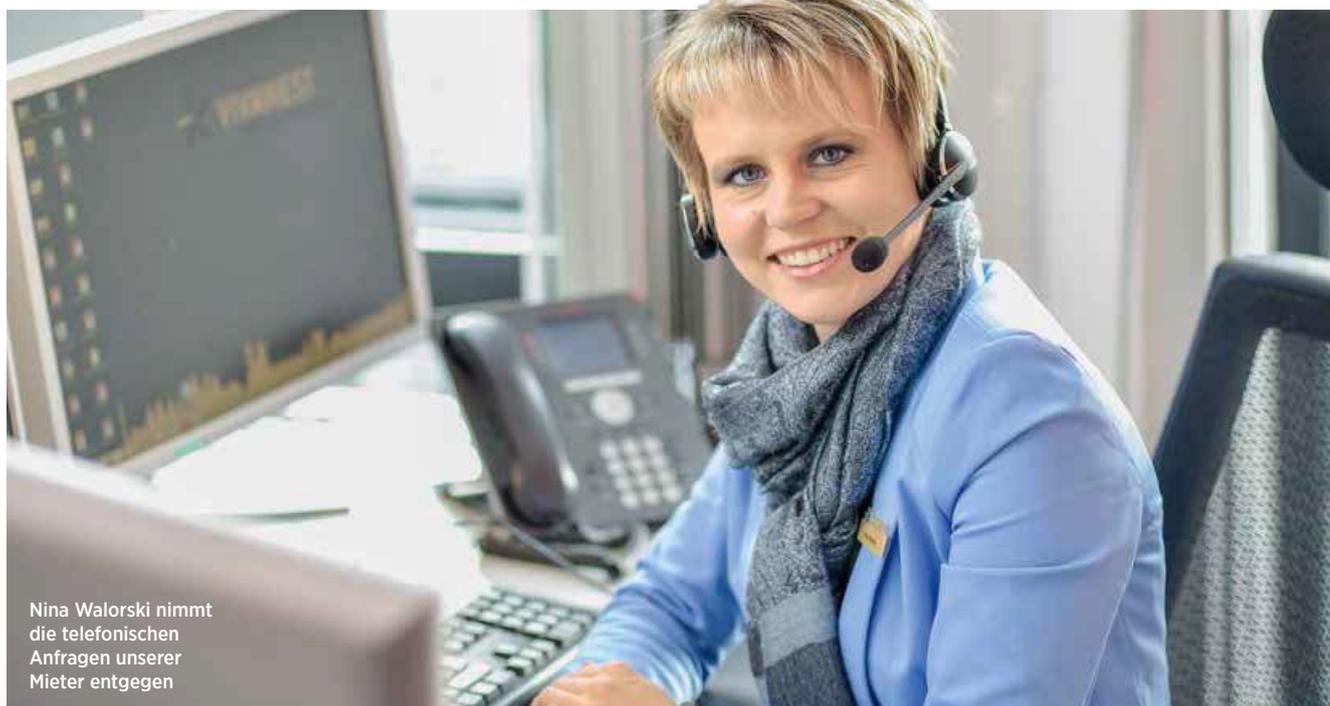


## Hier haben wir die meisten Wohnungen:

Standorte	Anzahl Wohneinheiten
Duisburg	10.585
Essen	9.340
Dortmund	8.509
Lünen	7.795
Moers	6.926
Gelsenkirchen	6.322
Bottrop	5.465
Marl	4.665
Leverkusen	4.452
Köln	3.739

# „Herzlich, kompetent und zuverlässig“

Neben den Kundencentern und Servicebüros ist die Zentrale Kundenberatung von VIVAWEST für Fragen der Mieter da. Eine Vielzahl der Anliegen wird hier gelöst



Nina Walorski nimmt die telefonischen Anfragen unserer Mieter entgegen

**E**twa 300.000 Menschen sind zwischen Aachen und Ahlen in VIVAWEST-Wohnungen zu Hause. Sie alle haben irgendwann einmal Fragen oder Anliegen. Ob es die Nebenkostenabrechnung ist, zu der es Rückfragen gibt, Umbaumaßnahmen in der Wohnung, die der Vermieter genehmigen muss, oder die Suche nach einer neuen Wohnung. In jedem Fall steht VIVAWEST als Ansprechpartner vor Ort zur Verfügung – im persönlichen Gespräch in den 14 Kundencentern, drei Außenstellen und rund 40 Servicebüros. Sie verteilen sich auf das gesamte Einzugsgebiet von VIVAWEST. Ergänzt wird diese dezentrale Präsenz um die Zentrale Kundenberatung mit Sitz in der

Firmenzentrale auf der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen.

In den Kundencentern (KC) von VIVAWEST stehen unseren Mietern rund 370 Mitarbeiter zur Verfügung. Sie sind als Vermieter, Kundenberater, Bestandstechniker oder Sozialberater tätig. „Mit dem sukzessiven Umbau einzelner Kundencenters in den vergangenen Jahren haben wir mehr Raum für individuelle Beratung unserer Mieter geschaffen“, sagt Thomas Papakonstantinou, Leiter des Bereichs Bestandskundenmanagement.

In frisch renovierte und größere Räumlichkeiten umgezogen ist das Kundencenter Hamm, das seit Ende 2015 in der Fäustelstraße in Ahlen zu finden

ist. Gleichzeitig wurde das Servicebüro in der Andreasstraße in Hamm erweitert. Für die Zukunft steht der Umzug des KC Lünen an. „Unsere Kundencenter sind schließlich die Visitenkarten unseres Unternehmens“, sagt Papakonstantinou.

75 Prozent der Anliegen erreichen uns per Telefon. Immer öfter kontaktieren uns Kunden oder Interessenten auch per E-Mail. Um für Kunden eine hohe Erreichbarkeit sicherzustellen, haben wir bereits 2012 eine Zentrale Kundenberatung (ZKB) als Ergänzung der dezentralen Organisation aufgebaut. Sie wird gerne auch als 15. Kundencenter bezeichnet, denn neben Erreichbarkeit zeichnet sich die ZKB auch durch ihre hohe Beratungsqualität aus: Bei vielen Anliegen können die Mitarbeiter dort direkt im ersten Telefonat helfen.

### KURZE WEGE – SCHNELLE HILFE

In der ZKB stehen den Kunden von VIVAWEST aktuell 47 kompetente Ansprechpartner zur Verfügung. Als ausgebildete Immobilienkaufleute haben sie ein großes wohnungswirtschaftliches Know-how und haben einen hohen Qualitätsanspruch an sich selbst und an die Beratung der Kunden. „Herzlich, kompetent und zuverlässig ist unsere Kundenkommunikation“, sagt Michaela Ernst, Leiterin des Fachbereichs Zentrale Kundenberatung.

Die Serviceleistungen für unsere Kunden entwickeln wir kontinuierlich weiter. In der ZKB haben sich die Teams ab 2014 weiter spezialisiert, um den Kunden von VIVAWEST noch zielgerichteter bei ihren Anliegen weiterhelfen zu können. 32 Mitarbeiter betreuen nun die Bestandskunden, die mit Fragen rund um ihr Mietverhältnis an VIVAWEST herantreten. Weitere 15 Mitarbeiter sind erste Anlaufstelle speziell für alle Miet- und Kaufinteressenten. Damit Kunden immer direkt beim richtigen Ansprechpartner landen, werden ihre Anrufe seit 2015 über ein Servicemenü per Wahltaaste kanalisiert. Das hat sich mittlerweile gut bewährt.

„Bereits beim Erstkontakt mit den Mietinteressenten geht es darum, möglichst detaillierte Informationen über die Kundenbedürfnisse zu erhalten, maßgeschneiderte Angebote zu finden sowie den Kontakt zu den entsprechenden Vermietern vor Ort in den Kundencentern herzustellen“, sagt Kerstin Breßer, stellvertretende Leiterin der ZKB und verantwortlich für die Interessentenberatung.

Die Bestandskunden melden sich hingegen zum Beispiel mit Fragen zu einer anstehenden Modernisierung in ihrem Quartier, möchten wissen, welche Arbeiten genau vorgesehen sind und wie

sich die Miete ändert. Viele haben auch Fragen zur Bearbeitung von Schäden oder zur Grünflächenpflege in ihrer Siedlung, weiß Michaela Ernst. „Ein zentrales EDV-gestütztes Kundenkontaktmanagementsystem verschafft unseren Mitarbeitern dabei einen schnellen Überblick über alle laufenden Vorgänge rund um den Mietvertrag und beinhaltet sämtlichen Schriftverkehr“, erläutert sie. „So können sie zügig die gewünschten Auskünfte erteilen.“

Darüber hinaus erhalten die Mitarbeiter in diesem Kundenkontaktmanagementsystem Informationen über interne Zuständigkeiten. Sind Kundenanliegen sehr spezifisch, werden sie über das System direkt zu den Ansprechpartnern der Kundencenter, zur Zentralen Bewirtschaftung oder zu den konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen weitergeleitet. Was dabei zählt: kurze Wege, transparente Informationen und die effiziente Zusammenarbeit aller Beteiligten. „Denn guter Service bedeutet für uns, dass wir verbindlich und zuverlässig auf Kundenanliegen reagieren und Probleme schnell lösen“, sagt Ernst.

Die Quote der Anfragen, die beim ersten telefonischen Kontakt mit der ZKB abschließend bearbeitet werden können, liegt derzeit bei 60 Prozent. Etwa 377.000 Anrufe erreichten den VIVAWEST-Kundenservice 2015, allein 301.000 Anrufe wurden in der ZKB entgegengenommen. „Dies zeigt eindrucksvoll, dass wir mit der ZKB als Ergänzung unserer dezentralen Präsenz den richtigen Weg eingeschlagen haben. Die Erreichbarkeit von VIVAWEST ist sichergestellt und wir werden weiter daran arbeiten, noch mehr Anliegen direkt im ersten Kontakt zu lösen“, zieht Robert Kurth Bilanz. Er ist der für die ZKB verantwortliche Bereichsleiter.

## aus der Region

### Götterliebbling in Gelsenkirchen

Seit Dezember 2010 ist der Herkules auf dem Gelsenkirchener Nordsternurm das wahrscheinlich prägnanteste Symbol für den Strukturwandel im Ruhrgebiet. Die 18 Meter hohe und 23 Tonnen schwere Skulptur von Künstler Markus Lüpertz steht für die Herkules-Aufgaben des Reviers und kündigt von Mut und der Tatkraft, die es zu ihrer Bewältigung braucht. Der Nordsternurm, der mit dem Herkules über 100 Meter hoch ist und zum Firmencampus von VIVAWEST gehört, ist eine prominente Landmarke der quer durch das Ruhrgebiet verlaufenden Route der Industriekultur.



Team des Kundencenters Bottrop mit Leiter Michael Friedrich (3. von rechts)



# Immobilien-service aus einer Hand

Dienstleister kümmern sich um Reparaturen, Außenanlagen  
Multimediaversorgung und Verbrauchsmessung

**D**ie wichtigsten Dienstleistungen, die für die Bewirtschaftung großer Wohnimmobilienbestände erforderlich sind, werden im Vivawest-Konzern aus einer Hand erbracht. Fünf operative Gesellschaften sorgen in den Wohnungen selbst und in den Wohnumfeldern für einen sicheren, sauberen und qualitativ hohen Standard. Zentrale Steuerungsaufgaben und administrative Tätigkeiten des Dienstleistungsbereichs werden in der Vivawest Dienstleistungen GmbH gebündelt. Im Verbund der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe sind inzwischen über 1.000 Mitarbeiter beschäftigt.

Die HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG) kümmert sich um die Pflege und Verkehrssicherheit der Außenbereiche unserer Liegenschaften. Die Grünflächenmanager sind dank des Einsatzes eines digitalen Geo-Informationssystems jederzeit auskunftsfähig über sämtliche Freiflächen – vom Rasen über die Hecke bis hin zum Spielplatz. Die RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ) ist für die Instandhaltung eines Großteils der Wohnungen des Konzerns zuständig und führt Einzelmodernisierungen durch. Die Handwerkerorganisation stellt sicher, dass Anliegen unserer Mieter, die Kleinreparaturen betreffen, schnell, zuverlässig und unkompliziert gelöst werden. Die SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH (SKIBA) erbringt seit 2015 ihre Ingenieurleistungen im Bereich der



Informationstechnik im Grünflächenmanagement

technischen Gebäudeausstattung und legt unter anderem die Basis für eine effiziente Beheizung einer Vielzahl unserer Gebäude. Die Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld) versorgt unsere Mieter mit zukunftsorientierter Informationstechnik für TV, Telefonie und Internet. Die multimediale Infrastruktur der VIVAWEST-Bestände wird hierbei nachhaltig weiterentwickelt; gleichzeitig wird eine verlässliche Versorgung sichergestellt. Die SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON) sammelt und erfasst alle Verbrauchsdaten eines Gebäudes und erstellt verlässliche Abrechnungen. Derzeit arbeitet SKIBATRON



Gepflegte Außenanlagen von Quartieren in Essen und Bottrop

an „smarten“ Technologien, die den jeweiligen Energieverbrauch für unsere Kunden transparent darstellen sollen.

### HVG FÜHREND IM GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT

HVG hat im Jahr ihres 25-jährigen Bestehens rund 11,5 Millionen Quadratmeter Grün- und Freiflächen im Wohnimmobilienbereich und rund drei Millionen Quadratmeter Industrieflächen betreut. Im Bereich der Verkehrssicherung übernimmt HVG für ihre Kunden die regelmäßigen Kontrollen von Bäumen, Spielplätzen, Grün- und Freiflächen sowie den Winterdienst mit sämtlichen Streu- und Räumpflichten. Rund 270.000 Bäume, circa 30 Millionen Quadratmeter Freifläche sowie rund 1.900 Spielplätze werden derzeit durch HVG regelmäßig begutachtet und verkehrssicher gehalten. Innerhalb des Vivawest-Konzerns hat HVG im Zusammenhang mit vielen energetischen Modernisierungsprojekten die Außenanlagen neu gestaltet. Die dafür notwendi-

gen Planungsleistungen wurden gleichermaßen unter der Regie von HVG erbracht. Außerdem bewirtschaftet HVG rund 4.500 Hektar Forst- und Haldenflächen. Mit ihren fünf Standorten in NRW, etwa 370 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von rund 53 Millionen Euro zählt HVG bundesweit zu den führenden Unternehmen im Bereich Grünflächenmanagement und hat neben VIVAWEST eine Reihe weiterer großer Kunden.

Um den Wachstumskurs fortsetzen zu können, hat sich HVG im abgelaufenen Jahr mit der Weiterentwicklung und Standardisierung ihrer internen Prozesse beschäftigt. Ziel der Geschäftsprozessoptimierung ist es, die operativen Abläufe im Haus zu dokumentieren und Verbesserungspotenziale zu identifizieren. Projektleiter Stefan Heidermann formuliert es so: „Wir wollen die Dinge einfacher und klarer machen.“ Die wichtigen Kernprozesse liegen mittlerweile optimiert und einsatzbereit vor. Für jeden Prozess gibt es künftig einen Prozessverantwortlichen, der dafür sorgt, dass die vereinbarten Vorgaben auch tatsächlich gelebt und bei Bedarf an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

### Zertifizierter Arbeitsschutz

Im September 2015 wurde das Arbeitsschutz-Management-System von HVG durch die Berufsgenossenschaft „Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forst und Gartenbau“ nach der erfolgreichen Erstbegutachtung im Jahr 2012 erstmalig einer Folgeprüfung unterzogen. Die Prüfung bestand das Unternehmen mit Bravour: HVG darf für weitere drei Jahre das Zertifikat „AMS Gartenbau“ verwenden. Sechs Monate liefen die Vorbereitungen für die Rezertifizierung. In dieser Zeit wurde

HVG-Mitarbeiter im Einsatz



eine Vielzahl von Maßnahmen herausgearbeitet, die weiterhin einen effektiven Arbeitsschutz gewährleisten sollen. Die Schwerpunkte der Begutachtung lagen unter anderem auf arbeitsmedizinischen Aspekten, auf der Beurteilung der Arbeitsbedingungen, auf der Unterweisung von Mitarbeitern sowie auf Regelungen für Notfälle.

#### **RHZ STEHT FÜR GUTE HANDWERKSQUALITÄT**

Auch RHZ konnte seine Leistung im abgelaufenen Jahr erneut steigern. Mit rund 370 Mitarbeitern wurde ein Umsatz in Höhe von circa 35 Millionen Euro erzielt. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf der Ausführung von Instandhaltungsarbeiten für VIVAWEST sowie auf der Umsetzung von Einzelmodernisierungen. So wurden in 2015 etwa

140.000 Kleinreparaturschäden bearbeitet, 17.500 Heizungswartungen und 1.300 Kanalsanierungen durchgeführt sowie 650 Wohnungen umfassend modernisiert. Mit RHZ verfügt VIVAWEST über ein starkes, gewerkeübergreifend tätiges Handwerksunternehmen.

Nachdem in den vergangenen Jahren alle Bereiche von RHZ ein großes Umsatzwachstum verzeichnen konnten, lagen die Schwerpunkte in 2015 auf der Optimierung der internen Prozesse sowie auf der Anpassung der Organisation. Unter dem Namen „RHZ packt an!“ wurde ein Projekt ins Leben gerufen, das sich mit der Struktur und den Prozessen des Unternehmens beschäftigt.

Im Geschäftsbereich Instandhaltung, in dem mit rund 130 qualifizierten Monteuren 75.000 Wohnungen in NRW betreut werden, wurden die Optimierungspotenziale des Auftragsabwicklungsprozesses betrachtet. Vorrangiges Ziel war und ist es, durch Reduzierung der Fahrzeiten die Einsatzzeit der Monteure vor Ort beim Kunden zu optimieren. Hierzu wurde die Einsatzplanung noch stärker an die Bedürfnisse der Mieter sowie an die Qualifikationen der Monteure angepasst und die Stützpunktorganisation neu geordnet.

Auch im Bereich Wohnungsmodernisierung wurde der Bearbeitungsprozess einer Überprüfung unterzogen. Von der gemeinsamen Begehung durch Bestandstechniker der Kundencenter und Bauleiter bei RHZ bis zur Fertigstellung und Abrechnung der Maßnahme kam alles auf den Prüfstand. VIVAWEST wird in Zukunft deutlich mehr Mittel für die Erneuerung der Heizanlagen einsetzen, um einen modernen Anlagenpark im Bestand auszubauen. Die in diesem Zusammenhang benötigten Kompetenzen und Kapazitäten stellt RHZ künftig über einen zentralen Fachbereich Heizungsmodernisierung zur Verfügung.

#### **GUTE VERBINDUNG – MARIENFELD**

Marienfeld ist der Experte für technische Kommunikation im Dienstleistungsverbund. Das Unternehmen übernimmt die Planung, Montage und Vermietung sowie Wartung von Breitbandverteiler- und Satellitenempfangsanlagen und entwickelt innovative, integrierte Lösungen für Telefonie und



Marienfeld-Mitarbeiter sichert die Multimediaversorgung

Internetzugang. Aktuell versorgt Marienfeld rund 120.000 Wohneinheiten im Ballungsraum Ruhrgebiet mit Rundfunk- und Fernsehprogrammen. Für weitere 60.000 Wohneinheiten werden Montage- und Servicedienstleistungen rund um die multimediale Anbindung der Liegenschaften erbracht.

### „Minerva“ sichert multimediale Versorgung

2013 entschloss sich VIVAWEST, ihren gesamten Wohnungsbestand nach und nach mit moderner multimedialer Infrastruktur und -versorgung aus- und nachzurüsten. Zwei Jahre waren für die Umsetzung des Großprojektes „Minerva“ angedacht. Obwohl das Projekt noch nicht abgeschlossen ist, kann es bereits heute als voller Erfolg verbucht werden. Die internen Abläufe bei Marienfeld sowie die Zusammenarbeit mit Vivawest Wohnen und Unitymedia haben sich sehr gut eingespielt und die Prozesse wurden kontinuierlich verbessert. Zum Ende des Jahres 2015 waren bereits 87.000 Wohnungen umgebaut. Die hohen Anschlussquoten bestätigen, dass wir unseren Mietern ein attraktives Multimediaangebot bereitstellen. Auch die Zusatzprodukte finden großen Anklang. Über 30 Prozent der Mieter, deren Anschlüsse bereits freigegeben sind, nehmen über den erhöhten Standard hinaus optionale Zusatzleistungen der TV- und Internetversorgung in Anspruch.

### PRÄZISION UND SICHERHEIT – SKIBATRON

SKIBATRON ist der Spezialist für Mess- und Abrechnungsdienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Das Unternehmen ermöglicht durch seine verbrauchsorientierten Mess- und Abrechnungssysteme seit über 30 Jahren eine kundenorientierte und optimierte Bestandsbewirtschaftung. Aktuell sind bei SKIBATRON rund 80 Mitarbeiter beschäftigt. Sie erwirtschafteten einen Jahresumsatz von etwa 15 Millionen Euro. Der Dienstleister betreut derzeit 1,24 Millionen installierte Erfassungsgeräte und erstellt für rund 201.000 Wohneinheiten jährlich wiederkehrend die Heiz- und Wasserkostenabrechnung.

Als moderner Dienstleister deckt SKIBATRON nicht nur die gesamte Produkt- und Servicepalette für Verteil- und Messgeräte einer effizienten Wärme- und Wasserabrechnung ab.

Mit dem Zugang zum intelligenten Onlineportal oder der Bereitstellung von Daten des Energie-



Kleinreparatur bei Mietern

Controllings bietet das Unternehmen einen zusätzlichen Mehrwert.

Das System der Abrechnungsdienstleistungen basiert auf den zwischen den Branchenverbänden und der Wohnungswirtschaft festgelegten Standards. Weitere Leistungen sind die Montage sowie die Wartung von Rauchwarnmeldern.

### Rauchwarnmelder

Für Eigentümer von Wohnimmobilien in NRW gilt ab dem 1. Januar 2017 die Pflicht, zur Sicherheit der Mieter alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hat VIVAWEST in ihren Beständen bereits im September 2015 in Kooperation mit SKIBATRON begonnen. Bei den verbauten Geräten handelt es sich um geprüfte deutsche Markenfabrikate mit höchster Funktionssicherheit. SKIBATRON-Rauchwarnmelder werden von der Feuerwehr und von Versicherungen empfohlen und entsprechen der Europäischen Produktnorm DIN EN 14604. Zum Ende des Jahres 2015 waren bereits in rund 26.000 Wohnungen etwa 114.000 Rauchwarnmelder installiert.

Aufgrund der Bestandsgröße von VIVAWEST und vor dem Hintergrund des begrenzten Zeitraums, der für die Montagearbeiten zur Verfügung steht, ist es wichtig, möglichst viele Hausbewohner direkt im ersten Anlauf anzutreffen. Die durchschnittliche Erreichbarkeitsquote der Mieter nach erfolgtem Ankündigungsschreiben liegt bei 92 Prozent. Um möglichst alle Wohnungen mit den lebensrettenden Geräten ausstatten zu können, wird den Mietern über den Haupt- und Nachmontagetermin hinaus ein dritter kostenloser Wochenend- oder Feierabendtermin angeboten.

## aus dem Konzern

### Rundum-Service

Die mehr als 1.000 Mitarbeiter der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe erbringen Services in vier Geschäftsfeldern:

- Grünflächenmanagement
- Handwerksdienstleistungen
- Multimediaversorgung
- Mess- und Abrechnungsdienste

# WERTE SCHAFFEN. WERTE STEIGERN

**DURCH EINEN MIX** aus technischen Ausgaben für den Bestand, Erwerben und Neubau verbessern wir den Wert unseres Immobilienportfolios. Diese langfristige Strategie kommt Unternehmen und Mietern gleichermaßen zugute



## Inhalt

38 Unser Geschäftsmodell

40 Modernisierung – Erwerbe – Neubau

„Essen ist eine vielfältige Stadt  
mit guter Infrastruktur und  
breitem Kulturangebot“

” Antonio Beckmann, Mieter und Spielplatzpate



# Eine gute Mischung steigert das Vermögen

Die kontinuierliche Verbesserung der Qualität und Struktur des Immobilienportfolios ist die Basis dafür, dass VIVAWEST ihr Leistungsversprechen verlässlich erfüllen kann

## LANGFRISTIG WERTVOLLE IMMOBILIEN

Die Portfoliostrategie von VIVAWEST zielt darauf, Qualität und Struktur des Immobilienportfolios kontinuierlich zu verbessern. Das erreichen wir über eine gezielte Allokation von Investitionen und Instandhaltungsmitteln und über sorgfältig ausgewählte Desinvestitionen. Damit wird VIVAWEST ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell gerecht und sichert den langfristigen ökonomischen Erfolg in ihrem Kerngeschäftsfeld, dem Bestandsmanagement. Das daraus resultierende qualitative Wachstum zeigt sich in kontinuierlich steigenden Cashflows auf Unternehmensebene, die zu einer langfristigen Wertentwicklung des Immobilienbestandes führen und die unabhängig sind von temporären Zinsveränderungen auf den Kapitalmärkten. Dies ist die Basis dafür, dass wir unsere Leistungsversprechen gegenüber unseren Gesellschaftern, Mietern, Mitarbeitern und den Partnern in den Kommunen verlässlich erfüllen können.

## GROSSE DYNAMIK AUF DEM MARKT

Auf diesem Weg begegnen wir den Chancen und Herausforderungen eines zunehmend dynamischen Markt- und Wettbewerbsumfeldes. Dazu gehört auf der Marktseite die sich beschleunigende demografische Entwicklung mit sehr unterschied-

lichen Ausprägungen in regionalen Teilmärkten. Diese erfordern individuelle Entwicklungsansätze für unsere mehr als 500 Quartiere.

Die sich verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen führen zu Einschränkungen bei den Erlösen und zu Kostensteigerungen. Diese Gegebenheiten berücksichtigen wir bei unserer Mietpolitik unter Beachtung der Kaufkraft unserer Kunden und bei der Konzeptionierung von Investitionsprojekten.

Der Zustrom von Flüchtlingen erfordert es, die sozialen Strukturen in den Quartieren behutsam zu durchmischen. Gleichzeitig erhöht er den Druck auf die Kommunen, zusätzlichen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das niedrige Zinsniveau bietet zum einen Chancen mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen sowie für den Immobilienvertrieb. Zum anderen verstärkt es auf der Wettbewerbsseite Wachstums- und Konsolidierungstendenzen, die zu einem ausgeprägten Verkäufermarkt und einem Engpass von Transaktionsangeboten mit einem angemessenen Rendite-Risiko-Profil geführt haben.

Wir haben diese Rahmenbedingungen bei der Weiterentwicklung unserer Portfoliostrategie im Geschäftsjahr 2015 berücksichtigt und internalisiert. Die Eckpunkte unserer strategischen Ausrichtung sind: eine konsequentere Weiterentwicklung des Kernbestandes, die Forcierung der Portfolioumschichtung und die Verstärkung der Zusammenarbeit mit den Kommunen in der Region.



## NEUBAUTEN UND MODERNISIERUNGEN

Als langfristigem Bestandhalter von Wohnimmobilien kommt bei VIVAWEST der werthaltigen Weiterentwicklung dessen, was wir als Kernbestand definiert haben, eine wesentliche Bedeutung zu. Hierfür ist ein angemessenes Niveau an Investitions- und Instandhaltungsmitteln entscheidend. Vor diesem Hintergrund haben wir das Niveau der Modernisierungs- und Neubauinvestitionen angehoben und die Schlagzahl der Projekte erhöht. Wir modernisieren pro Jahr knapp 1.500 Wohnungen überwiegend energetisch und werden zwischen 2015 und 2020 mehr als 3.100 Wohnungen neu bauen. Auf diese Weise passen wir unser Portfolio an die veränderten Nachfragebedürfnisse an und machen unsere Quartiere zukunftsfähig.

Die Kombination aus Modernisierungen und Neubaumaßnahmen wertet das Erscheinungsbild unserer Quartiere deutlich auf und macht diese zu einem lebenswerten Zuhause für unsere Mieter. Als erfahrener Quartiersentwickler investiert VIVAWEST bis 2020 mehr als zwei Milliarden Euro in die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes. Das verstehen wir unter Nachhaltigkeit.

## PORTFOLIO STETIG UMGESCHICHTET

Nicht alle Quartiere eignen sich für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung. VIVAWEST veräußert daher Ein- und Zweifamilienhäuser, die aufgrund ihrer Gebäude- und Grundstückseigenschaften nicht zum Kernbestand zählen, an Privatpersonen, die in vielen Fällen die Objekte bereits als Mieter bewohnt haben. Weiter haben wir in einer Portfolioanalyse zusammenhängende Wohnungsbestände im Bereich der Mehrfamilienhäuser identifiziert, die unter Berücksichtigung des Best-Owner-Prinzips mittelfristig zum Verkauf stehen. Die Bestandsabgänge werden kompensiert durch den Erwerb

von Immobilienportfolios und den Zukauf von Grundstücksflächen zur Bebauung für den eigenen Wohnungsbestand sowie durch Neubauprojekte.

Mit einer Beschleunigung der Portfoliumschichtung antizipieren wir die unterschiedlichen Marktentwicklungen in unseren Quartieren, verbessern die Effizienz in der Mittelallokation und sichern die angestrebte langfristige Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios.

## VERANTWORTUNG FÜR DIE REGION

Unser nachhaltiges Geschäftsmodell beinhaltet neben dem ökonomischen Erfolg, dass wir Verantwortung für die Region übernehmen, in der wir verwurzelt sind. Vor diesem Hintergrund bekennt sich VIVAWEST zu den drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und Soziales. Dieses Bekenntnis schlägt sich in umfassenden Quartiersentwicklungen nieder, die an den zahlreichen folgenden Investitionsprojekten ablesbar sind. VIVAWEST versteht sich darüber hinaus als Partner der Kommunen, der etwa über Rückbau und Neubau Siedlungen aufwertet oder in angespannten Wohnungsmärkten bezahlbaren Wohnraum durch große Neubauentwicklungen zur Verfügung stellt.

Mit der Schaffung von Planungsrecht für das 2014 erworbene Areal an der Mindener Straße in Düsseldorf ist ein wichtiger Schritt zum Bau von etwa 400 Wohnungen getan. Gemäß dem Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf werden dabei je 20 Prozent der Wohnungen im öffentlich geförderten und im preisgedämpften Segment entstehen. Zahlreiche weitere Investitionsprojekte werden entweder schon umgesetzt oder ihre Konzeption ist bereits weit vorangeschritten. Bei allen diesen Vorhaben kooperieren wir eng mit den Kommunen. Wir sind ein verlässlicher Partner. Wir wollen die Chancen zu einer Ausweitung unserer Investitionsaktivitäten nutzen, um nachhaltige Wertsteigerungen zu realisieren und einen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten.

# Modernisierung

Herne-Wanne (Wannerstr. 6-12, Wibbeltstr. 7, 8, Amtmann-Winter-Str. 5-9)



## Eckdaten

- Maßnahme: Um- und Ausbau
- 55 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 83 m<sup>2</sup> (43-130 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt: 55 Wohnungen, davon 51 in 2015

Dortmund, östliche Innenstadt (Karl-Zahn-Str. 6-22, Von-den-Berken-Str. 9-15, Friedrich-Kohn-Str. 1-6)



## Eckdaten

- Maßnahme: Modernisierung
- 102 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 58 m<sup>2</sup> (45-93 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt: 102 Wohnungen, davon 48 in 2015

# Modernisierung

Herten-Mitte/Süd (Nimrodstr. 22-32)



## Eckdaten

- Maßnahme: Modernisierung (seniorengerecht)
- 54 Wohnungen
- Wohnungsgrößen:  
Ø 49 m<sup>2</sup> (47-52 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt:  
54 Wohnungen in 2015

Krefeld-Gartenstadt (Breslauer Str. 21-27, 35-63, 42-56, Stettiner Str. 22-26, 34-46, 56-72, 82-88, 31-63, Marienburger Str. 3-15)



## Eckdaten

- Maßnahme: Modernisierung
- 339 Wohnungen
- Wohnungsgrößen:  
Ø 65 m<sup>2</sup> (53-85 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt:  
150 Wohnungen,  
davon 56 in 2015

# Modernisierung

Köln-Stammheim (Haferkamp 1-3, 2-10, An der Ruthen 1-6, Gerstenkamp 10-16, 15-21, Hahnenweg 1-5, 2-8, Wolfskaul 1-7, 2-12, Morgengraben 1, 3, 2-16)



## Eckdaten

- Maßnahme:  
Modernisierung
- 186 Wohnungen
- Wohnungsgrößen:  
Ø 100 m<sup>2</sup> (77-140 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt:  
186 Wohnungen,  
davon 76 in 2015

Leverkusen-Wiesdorf, Ost (Karl-Krekeler-Str. 4-24)



## Eckdaten

- Maßnahme:  
Modernisierung
- 447 Wohnungen
- Wohnungsgrößen:  
Ø 80 m<sup>2</sup> (40-140 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt:  
247 Wohnungen,  
davon 44 in 2015

# Erwerbe

Bonn-Auerberg (Helsinkistr. 3-5)



## Eckdaten

- Maßnahme: Erwerb Bestandsobjekte
- 28 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 79 m<sup>2</sup> (39-107 m<sup>2</sup>)
- Besitzübergang 01.06.2015

Dortmund-Alt-Scharnhorst (Fellhammer Str. 5-19, 18-32 u.a.)



## Eckdaten

- Maßnahme: Erwerb Bestandsobjekte
- 504 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 56 m<sup>2</sup> (39-108 m<sup>2</sup>)
- Besitzübergang 01.01.2016

# Erwerbe

Köln-Dünnwald (Am Donewald 2-26)



## Eckdaten

- Maßnahme: Erwerb Bestandsobjekte
- 144 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 68 m<sup>2</sup> (56–80 m<sup>2</sup>)
- Besitzübergang 01.10.2015

Köln-Merheim (Winterberger Str. 13-63)



## Eckdaten

- Maßnahme: Erwerb Bestandsobjekte
- 307 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 68 m<sup>2</sup> (38–98 m<sup>2</sup>)
- Besitzübergang 02/2016

# Neubau

Düsseldorf-Derendorf, „Plastron“ (Zur alten Exerzierhalle)



## Eckdaten

- Maßnahme: Neubau auf Ankaufgrundstück
- 65 Wohnungen
- Wohnungsgrößen:  
Ø 105 m<sup>2</sup> (80-153 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt in 09/2015

Düsseldorf-Oberbilk (Mindener Straße)



## Eckdaten

- Maßnahme: Neubau auf Ankaufgrundstück
- 376 Wohnungen
- Wohnungsgrößen:  
Ø 70 m<sup>2</sup> (noch keine Planung der genauen Wohnungsgrößen)
- Baubeginn geplant ab 01/2017

# Neubau

Essen Universitätsviertel, „Limbecker Höfe“ (Bargmannstraße)



## Eckdaten

- Maßnahme: Neubau auf Ankaufgrundstück
- 112 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 93 m<sup>2</sup> (64-144 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt in 12/2015

Köln-Sürth, „Wohnen am Mönchhof“ (Jean-Kübbeler-Straße)



## Eckdaten

- Maßnahme: Neubau auf Ankaufgrundstück
- 86 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 103 m<sup>2</sup> (65-165 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt in 01/2015

# Neubau

Köln-Weiden, „VIVA Weiden“ (Ignystraße)



## Eckdaten

- Maßnahme: Neubau auf Ankaufsgrundstück
- 104 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 86 m<sup>2</sup> (52–156 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt in 09/2015

Düsseldorf, „Gartenstadt Reitzenstein“ (Zur alten Kaserne)



## Eckdaten

- Maßnahme: Erwerb schlüsselfertiger Neubau
- 56 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 89 m<sup>2</sup> (64–106 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt in 03/2015

# Neubau

Essen, Zentrum, „Belle Vie“ (Hachestraße)



## Eckdaten

- Maßnahme: Erwerb schlüsselfertiger Neubau
- 114 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 88 m<sup>2</sup> (57-161 m<sup>2</sup>)
- Baubeginn geplant: 05/2016, Fertigstellung geplant: 05/2018

Bonn, „Liewelingshof“ (Kölnstraße)



## Eckdaten

- Maßnahme: Erwerb schlüsselfertiger Neubau
- 92 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 58 m<sup>2</sup> (38-131 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt in 08/2015

# Neubau

Bochum, Zentrum (Hermannshöhe)



## Eckdaten

- Maßnahme: Erwerb schlüsselfertiger Neubau
- 89 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 90 m<sup>2</sup> (62–112 m<sup>2</sup>)
- Baubeginn geplant: 09/2016, Fertigstellung geplant: 11/2018

Leverkusen-Wiesdorf (Ehrlichstraße)



## Eckdaten

- Maßnahme: Neubau auf Bestandsgrundstück
- 22 Wohnungen
- Wohnungsgrößen: Ø 74 m<sup>2</sup> (58–95 m<sup>2</sup>)
- fertiggestellt in 08/2015

# WIR UND UNSERE QUARTIERE

**DEM WANDEL IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT** trägt VIVAWEST mit einer individuellen Entwicklung der Quartiere Rechnung. Dabei geht es uns nicht um einzelne Immobilien. Mit Partnern in den Kommunen sorgen wir auch für lebenswerte Stadtteile



## Inhalt

**52** Unsere Quartiersentwicklung  
**54** „Neue Stadtgärten“  
**56** Dichterviertel

**58** So gestalten wir unsere Außenanlagen  
**60** So fördern wir gute Nachbarschaft  
**62** So lebt es sich in unseren Quartieren

„Ich lebe gern in Duisburg,  
weil ich die offene Art  
der Menschen hier mag“

” Veli Kahraman, Mieter



# Komplexe Aufgabe Quartiersentwicklung

VIVAWEST hat jede einzelne Siedlung im Blick, modernisiert Wohnungen und Häuser, sorgt mit Kooperationspartnern in den Kommunen aber auch für lebenswerte Stadtteile. Bei allen Maßnahmen haben die Kundenbedürfnisse Priorität

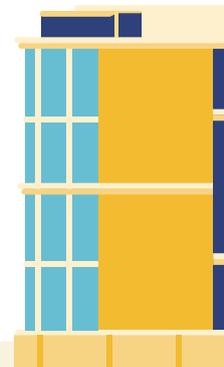
In den „Eicker Wiesen“ in Moers herrscht seit einiger Zeit eine besondere Betriebsamkeit. Auffallend häufig sind Menschen mit Plänen und Kameras unterwegs, die den Bestand aus 600 Wohnungen „scannen“ und auf Herz und Nieren prüfen. Denn das Quartier soll zukunftsfähig gemacht und an die Ansprüche von morgen angepasst werden. Hohe Leerstandsquoten gibt es nicht, auch technisch sind die Gebäude weitgehend in Ordnung. Es wirkt allenfalls etwas trist und wegen der für Moerser Verhältnisse vielen Geschosse ein wenig einschüchternd. Warum aber die Unruhe?

Das Quartier ist monostrukturell. Die meisten Wohnungen haben dreieinhalb Zimmer und die Grundrisse weichen nur geringfügig voneinander ab. Fast alle Wohnungen sind öffentlich gefördert und unterliegen der Preis- und Belegungsbindung. In den kommenden sechs Jahren werden die Belegungsbindungen nacheinander entfallen – die richtige Zeit also, eine Zukunftsstrategie zu erarbeiten.

Das Kundencenter erwartet eine Zunahme der Fluktuation und Schwierigkeiten in der Neuvermietung, wenn das Quartier und die Wohnungen so bleiben, wie sie heute sind. Nicht überall findet bei einem Wegzug der angestammten Bewohner ein Gentrifizierungsprozess statt, wie man ihn aus prosperierenden Städten wie Berlin oder Hamburg kennt. Mieterstrukturen verändern sich gerade auf weniger angespannten Wohnungsmärkten häufig in entgegengesetzte Richtung. So kann ein ganzes Quartier an Attraktivität verlieren.

VIVAWEST betrachtet daher niemals nur das einzelne Gebäude, den Häuserkomplex oder den Straßenzug. Der Fokus liegt immer auf der gesamten Siedlung. Und die besteht nicht allein aus dem eigenen Bestand. Zu einem Quartier gehört mehr: Versorgungs- und soziale Infrastrukturen und all das, was das Wohnumfeld des Einzelnen ausmacht.

Aufgeteilt ist der VIVAWEST-Bestand in mehr als 500 Quartiere. Die Zahl der eigenen Wohnungen variiert dabei zwischen einer und 2.500. VIVAWEST kann daher naturgemäß nicht überall das Gesicht eines Quartiers verschönern, VIVAWEST kann aber eine für die eigenen Bestände im jeweiligen Quartier angepasste Lösung finden. Und nicht selten ist der Marktanteil groß genug, um die Entwicklung des Quartiers so weit zu beeinflussen, dass sich seine Wahrnehmung und sein Image nachhaltig verbessern und neue Zielgruppen erschlossen werden können.



## GANZHEITLICHE ENTWICKLUNG

Ein Schwerpunkt liegt in der Regel auf der umfassenden energetischen Sanierung in Verbindung mit einer allgemeinen technischen und gestalterischen Aufwertung des gesamten Gebäudes sowie des unmittelbaren Wohnumfeldes. Pro Jahr werden auf diese Weise rund 1.500 Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht. Da nicht alle Wohnungen eines Quartiers gleichzeitig modernisiert werden können, kommt der zeitlichen Planung der Maßnahmen große Bedeutung zu. Dabei geht es nicht nur um die technische Umsetzbarkeit, sondern auch um die Marktaufnahmekapazitäten.

Die zentrale Fragestellung einer jeden Quartiersentwicklung lautet: Für wen sind die Maßnahmen gedacht? Wollen wir mehr Angebote für Senioren? Sollen diese im Bestand oder durch Neubau entstehen? Oder liegen die Potenziale eher in einer stärkeren Mischung mit jüngeren Haushalten oder Familien? Je nach Zielgruppe werden sowohl bei der Modernisierung der Gebäude, der einzelnen Wohnungen und des Wohnumfeldes wie auch bei Neubaumaßnahmen andere Schwerpunkte gesetzt.

Zu beantworten ist dabei die Frage, ob der Bestand überhaupt in die gewünschte Zielrichtung entwicklungsfähig ist. Können ausreichend Barrieren in den Wohnungen und an den Gebäuden abgebaut werden? Können Aufzüge und Rampen angebaut und schwellenlose Duschen eingebaut werden? Entsprechen die Grundrisse in ihrer Qualität und ihrer Quantität den zu erwartenden Haushaltstypen? Lassen sich Grundrisse gegebenenfalls verändern und ist damit die Monostruktur aufzubrechen? Auch der Bau oder die Erweiterung von Kindergärten gehört zu der Neupositionierung eines Quartiers.

Doch es geht nicht allein darum, am Reißbrett ein Bild der Zukunft zu zeichnen. Quartiersentwicklung beginnt im Hier und Jetzt und vor allem mit den Bewohnern vor Ort. In erster Linie sind es die Kunden von heute, die über Erfolg oder Misserfolg einer Quartiersentwicklung entscheiden. Je mehr Kunden die Maßnahmen gutheißen, desto harmonischer verläuft meist auch die Quartiersentwicklung. So ist die Fluktuation bei Neukunden und jüngeren

Menschen in der Regel höher als bei Kundenbeziehungen, die schon seit vielen Jahren oder Jahrzehnten bestehen. Auch haben langjährige Kunden stabile nachbarschaftliche Beziehungen und sind häufig in soziale und ehrenamtliche Netzwerke im Quartier integriert. Diese Netzwerke gilt es zu pflegen und zu unterstützen. Deshalb unternimmt VIVAWEST zusammen mit ihren Sozialpartnern vor Ort, ihren Sozialberatern in den Kundencentern und ihren Quartierspaten im Ehrenamt viel dafür, stabile Strukturen in den Quartieren zu erhalten.

## MITEINANDER DER GENERATIONEN

Natürlich ist für VIVAWEST die Kommune ein wichtiger Kooperationspartner in der Quartiersentwicklung. Bei planerischen Themen und in der Aktivierung von anderen Eigentümern, Gewerbebetrieben und sonstigen Akteuren spielt die Kommune eine zentrale Rolle. Hinzu kommen aktuelle Fragen wie die Flüchtlingsunterbringung. VIVAWEST begreift sich daher als Partner der Kommunen.

In den „Eicker Wiesen“ geht VIVAWEST noch einen Schritt weiter. Zusammen mit anderen Wohnungsunternehmen nehmen wir teil am Auditierungsverfahren „Generationengerechtes Quartier“, das vom Land NRW, der NRW.BANK, der Bertelsmann Stiftung und dem Verein Familiengerechte Kommune initiiert worden ist mit dem Ziel, beispielgebende Projekte für ein generationenübergreifendes Miteinander im Quartier zu entwickeln. Die Projektbeteiligten eint die Zielrichtung, dass das Mehrgenerationenwohnen, richtig gedacht, nicht hinter der Haustür stattfindet, sondern vor ihr – im gesamten Quartier.



# Eine ganz neue Adresse

VIVAWEST hat mit dem Projekt „Neue Stadtgärten“ in Recklinghausen eine Großwohnsiedlung der 1970er-Jahre erfolgreich revitalisiert

**D**ie frühere 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 kam zusehends in die Jahre. Längst gibt es die Zeche nicht mehr, und der Siedlungstyp wurde immer stärker als anonym wahrgenommen. Die Fassaden wirkten altmodisch, die Hauseingänge trist, die Treppenhäuser dunkel und die Außenanlagen wie Relikte vergangener Zeiten. Das Image des Quartiers am Breuskesbach war denkbar schlecht. Mit einem Leerstand von fast 30 Prozent gehörte die Siedlung zu den schwierigen Beständen.

Für VIVAWEST war das Anlass genug, der Siedlung eine neue Perspektive zu bieten. Obwohl die negativen Eindrücke dominierten, sahen die Portfoliomanager des Unternehmens am Standort positive Entwicklungschancen. Das Quartier hat nach wie vor ein intaktes Umfeld. Es liegt in einer gefragten Gegend südlich der Innenstadt und hat eine gute Infrastruktur. Die Grundrisse der 370 Wohnungen sind attraktiv. Beachtliche 40 Prozent der Mietverhältnisse bestehen bereits länger als zehn Jahre. Das alles waren ausschlaggebende Gründe, den Standort mit einer Investition von rund 20 Millionen Euro im Schulterschluss mit der Stadt als neue Adresse zu positionieren.

Gemeinsam mit dem Architekten Andreas Hanke des Dortmunder Büros Stadtbildplanung entwickelte ein Projektteam ein Konzept, das den Häusern eine neue Anmutung und den Außenanlagen eine neue Funktionalität verleihen sollte. Der Schwerpunkt der baulichen Maßnahmen lag auf der Gestaltung der Freiräume. Der neue Name „Neue Stadtgärten Recklinghausen“ weist auf ein altes, bis heute zeitgemäßes städtebauliches Leitbild hin: die Gartenstadt. Und auch die Straße, ebenso stigmatisiert wie die Siedlung selbst, wurde umbenannt: Die ehemalige Blumenthalallee heißt jetzt „Auf den Flachsbeckwiesen“.



„Die Stadt Recklinghausen und VIVAWEST haben mit der Revitalisierung der ‚Neuen Stadtgärten‘ erneut unter Beweis gestellt, dass die regionalen Herausforderungen nur gemeinsam erfolgreich zu meistern sind“

„ Haluk Serhat, Geschäftsbereichsleiter  
Bestandsmanagement

### WENIGER MONUMENTAL

Das architektonische Konzept basiert auf der Idee, das Quartier „Neue Stadtgärten“ nach außen als grün-blaue Landschaft erscheinen zu lassen. Innen dagegen sind die klaren architektonischen Formen in warmen orange-gelben Farbkompositionen gehalten, die den urbanen Charakter der einzelnen Siedlungsgruppen hervorheben. Damit das Häuserensemble weniger monumental und bedrückend erscheint, erhielten die Gebäude eine klassische Gliederung mit Sockelgeschossen, Gesimsbändern und vertikalen Mauerblenden. Der abschließende Dachrand verhindert den Eindruck, die Häuser reichten gen Himmel. Er erinnert an den norditalienischen Städtebau der 1930er-Jahre.

Die Arbeiten begannen im Herbst 2013 und wurden Ende 2015 nahezu abgeschlossen. Schon vor Projektbeginn hatte VIVAWEST ein neues Servicebüro in der Siedlung eröffnet. Vermieter und Hausmeister kümmern sich hier direkt vor Ort um die Belange der Bewohner und Mietinteressenten. Dass mit den „Neuen Stadtgärten“ auch neue Zielgruppen – junge Familien und Paare aller Altersgruppen – angesprochen werden, zeigt sich in der gut angelaufenen Neuvermietung: Innerhalb eines halben Jahres wurde die Leerstandsquote von zwischenzeitlich 30 auf 10 Prozent abgebaut. Die durchschnittliche Miete der noch bis 2022 preisgebundenen Wohnungen wird von 5,13 beziehungsweise 5,14 Euro pro Quadratmeter auf 5,58 Euro angehoben. Das ist gemessen an der gewonnenen Attraktivität ein sehr moderates Mietniveau.

### VIEL ZUSPRUCH DER BEWOHNER

Die alten und neuen Bewohner der „Neuen Stadtgärten“ sind begeistert von dem Ergebnis der Großmodernisierung. „Ob ich nie auf die Idee gekommen bin, hier wegzuziehen? Eigentlich nicht! Es passte immer, und jetzt ist es supermodern – es ist ja alles erneuert worden“, resümiert Winfried Franke. Der 69-Jährige lebt seit 1977 in der Sied-

lung und engagiert sich noch dazu ehrenamtlich als Quartierspate. Die Begeisterung teilen auch Sabine und Gabriel Ciobanu, die mit ihren Zwillingen erst vor Kurzem eingezogen sind: „Als wir die Wohnung von innen gesehen haben, fanden wir sie einfach klasse und haben gesagt: Das ist es! Wir haben vor, hier glücklich alt zu werden.“

Flankierend zu den baulichen Maßnahmen werden die Bewohner aktiv in nachbarschaftsbildende Prozesse eingebunden. Eine besondere Rolle bei der Entwicklung und Stärkung der Nachbarschaft kommt den vielen Ehrenamtlichen zu. In den „Neuen Stadtgärten“ haben sich bereits 30 engagierte Bewohner gefunden, die wesentlich dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität im Quartier zu verbessern. Sie alle kümmern sich verantwortungsvoll um Pflege und Entwicklung des nachbarschaftlichen Miteinanders in ihrem Zuhause.



Viel Spaß gab es beim Sommerfest im vorigen Jahr

# Das Dichterviertel entwickelt sich

Die Siedlung im Duisburger Norden ist durch bauliches und soziales Engagement auf dem Weg zu einem attraktiven Quartier

**F**ragt man die Duisburger Kundencenterleiterin Andrea Wenzel nach dem Dichterviertel, lautet ihre Antwort: „Nicht ganz einfach.“ Doch sie schaut optimistisch, denn es zeichnet sich durch ihre Arbeit, durch die ihres Teams und durch die Unterstützung vieler Kooperationspartner eine Trendwende ab bei dem langjährigen Sorgenkind.

Baulich aufgewertet wurde die rund 1.700 Wohnungen umfassende, denkmalgeschützte Siedlung bereits ab Mitte der 1990er-Jahre. Einen nachhaltig positiven Schub brachte dann die ab 2004 konsequent umgesetzte soziale Quartiersentwicklung. Allmählich entwickelt sich die Wohnsiedlung, die durch mangelnde Integration als problembehaftet

galt, zu einem attraktiven Lebensraum. Basis dafür sind neben den baulichen Aufwertungen die vielen kreativen Ideen, das Engagement aller Beteiligten – auch der Bewohner – und langer Atem.

## NETZWERK FÜR GUTE NACHBARSCHAFT

Der Grundstein für die Weiterentwicklung des Dichterviertels wurde durch die Entscheidung zur Modernisierung gelegt. Sowohl mit öffentlichen Fördermitteln als auch frei finanziert sollten die 324 Häuser an die geänderten Wohnbedürfnisse und die Anforderungen an moderne Ausstattung angepasst und das Wohnumfeld aufgewertet werden. Wie in den 1990er-Jahren häufig, konzentrierte man sich zunächst auf die bauliche Weiterentwicklung des Quartiers. Doch bald wurde klar, dass dies nicht ausreichte.

In der Folge blieb der Leerstand hoch, und auch in den modernisierten Häusern herrschten weiterhin schwierige nachbarschaftliche Beziehungen. Das negative Image schreckte neue Mieter ab. So entschieden VIVAWEST und die Stadt Duisburg 2004, ein soziales Quartiersmanagement aufzubauen mit dem Ziel, das nachbarschaftliche Miteinander und das Image zu verbessern sowie die Identifikation der Menschen mit dem Quartier zu stärken. Hierzu brauchte es Finanzmittel der Partner und ein gutes Netzwerk.

Das Quartiersbüro nahm im gleichen Jahr seine Arbeit auf und führt diese bis heute fort. Kern der Aufgaben ist die Stärkung der Nachbarschaften und des Miteinanders der Bewohner. Jährlich wiederkehrende Aktionen wie das internationale Kinderfest, eine Baumpflanzaktion zum Gedenken an türkische Dichter oder das gemeinsame Tannenbaumschmücken tragen dazu bei, das Zusammenleben zu verbessern. Ergänzt werden sie



Jedes Jahr findet im Dichterviertel ein internationales Kinderfest statt

Die Häuser des Dichterviertels,  
erbaut zwischen 1905 und 1918



durch weitere regelmäßige Angebote wie gemeinsame Frühstücke, ein Erzählcafé oder die Aktion „sauberes Dichterviertel“. Ein Quartiersbeirat, dem auch Bewohner angehören, steuert das Ganze. Er entscheidet über die Vergabe der Mittel des sogenannten Quartiersfonds, aus dem Angebote im laufenden Jahr finanziert werden. Darüber hinaus ist es wichtig, die Akteure zu vernetzen und die Aktivitäten der Institutionen wie Kirchen, Schulen, Vereine und Einzelpersonen zu koordinieren.

Was der externe Quartiersmanager – die Entwicklungsgesellschaft Duisburg – für das Dichterviertel tut, wird von VIVAWEST ergänzt. Die Aufgaben des Wohnungsunternehmens bestehen darin, die Präsenz im Viertel zu stärken und besser sichtbar zu machen und sich zu kümmern, sobald Probleme auftauchen. Neue Mieter wählt VIVAWEST sorgfältig aus, sodass Hausgemeinschaften wachsen und sich entwickeln können.

Das Erscheinungsbild innerhalb und außerhalb der Häuser bessert sich durch regelmäßige Entrümpelungsaktionen und ein strukturiertes Müllmanagement. Ergänzend dazu gehört ab 2016 auch die Gebäudereinigung zum Dienstleistungsangebot des Unternehmens, sodass die Bewohner nicht mehr Flure und Keller selbst reinigen müssen. Für schulumüde Jugendliche oder Menschen mit Wohnproblemen wurden im Quartier Wohngruppen ins Leben gerufen, sodass sie im vertrauten Umfeld bleiben können. Ein Mieterbeirat aus ehrenamtlich aktiven Mietern unterstützt die Arbeit und ist wichtiger Ansprechpartner für VIVAWEST.

### LEERSTAND FAST HALBIERT

Nach zehn Jahren aktiver sozialer Quartiersentwicklung wird der lange Atem belohnt, und es zeigt sich, dass die langfristig ausgerichtete Bewirtschaftungsstrategie allmählich erfolgreich ist. Zwar sind immer noch nicht alle Wohnungen vermietet,

doch der Leerstand hat sich nahezu halbiert, die Mietrückstände sind rückläufig und Räumungsklagen werden seltener. Vom negativen Image des benachbarten Stadtteils Marxloh grenzt sich das Dichterviertel nun positiv ab. Maßgeblicher Erfolgsfaktor dabei ist die enge Zusammenarbeit zwischen der Stadt Duisburg, VIVAWEST, sozialen Trägern im Quartier und den weiteren Institutionen unter Koordination des Quartiersmanagements.

Doch die Entwicklung ist noch lange nicht abgeschlossen. Es ist weiterhin notwendig, sich anzustrengen. Dabei spielt der finanzielle Aufwand eher eine untergeordnete Rolle. „Wichtiger sind das funktionierende Netzwerk aller Beteiligten, die Einbindung der Mieter sowie Kreativität und Ideenreichtum bei der Entwicklung neuer Projektideen. Das Thema Unterbringung von Flüchtlingen und deren Integration wird in den kommenden Jahren eine zusätzliche Rolle spielen. Wir bleiben hart am Ball“, verspricht Kundencenterleiterin Wenzel.

## aus der Region

### Schicht im Schacht

In Marl wurde auf der Zeche Auguste-Victoria im Dezember 2015 das letzte Mal Kohle gefördert. Seitdem gibt es in ganz Deutschland nur noch zwei aktive Steinkohlenbergwerke: Prosper-Haniel in Bottrop und Ibbenbüren im Tecklenburger Land. Die Zahl der Beschäftigten im Steinkohlenbergbau ist erstmals seit 150 Jahren unter die Marke von 10.000 gefallen. Bei Gründung der damaligen Ruhrkohle AG 1968 waren noch mehr als 230.000 Menschen auf rund 60 Bergwerken beschäftigt.

Mieterpaten mit Uwe Goemann, Geschäftsführer der Vivawest Stiftung (vorne links), und Kundencenterleiterin Andrea Wenzel (hinten links)



# Auch draußen ist alles modern

VIVAWEST investiert stetig in Außenanlagen und damit in ein attraktives Erscheinungsbild ihrer Quartiere

**D**ie Quartiere unter Berücksichtigung von Kundenansprüchen und der Lage des Marktes weiterzuentwickeln – das sehen wir als unsere tägliche Herausforderung. Dabei orientieren wir uns nicht nur an der Qualität der Immobilien, sondern kümmern uns auch darum, die Freiflächen und Außenanlagen unserer Quartiere attraktiv zu erhalten.

Für die Gestaltung dieser direkten Wohnumfelder nutzen wir ein System aus modularen, praxiserprobten Bausteinen, das einem individualisierten Gestaltungsprinzip folgt. Über einen Zeitraum von drei Jahren haben die Landschaftsarchitekten und Ingenieure unseres Konzerndienstleisters HVG

Grünflächenmanagement die Grundbausteine für eine modulare Herangehensweise bei der Freianlagenplanung entwickelt. Die Modullösung legt in der Planungsphase die Basis für eine klare Gestaltungslinie und optimiert die Pflege und Instandhaltung im gesamten Lebenszyklus. Gleichzeitig werden wir so den modernen Anforderungen an Flexibilität gerecht.

## **DAS MODULSYSTEM**

Da Wohnsiedlungen im Ruhrgebiet meist geschlossene Quartiere bilden, liegt es nahe, auch die Freiflächen so zu modernisieren, dass sie optisch geschlossen wirken. Dazu wenden wir ein individu-

Grüne Wiesen und  
frei wachsende  
Pflanzen lockern das  
Erscheinungsbild  
des Quartiers auf





Eine klare Gliederung in einzelne Bereiche unterstützt die Orientierung



Pflanzflächen in Gehwegnähe trennen private und öffentliche Flächen

alisiertes Gestaltungsprinzip an. So bekommen die Mieter einen zuverlässigen Qualitätsstandard, und die Quartiere erhalten den für uns interessanten Wiedererkennungswert. Obwohl die Gestaltung einem einheitlichen Muster in Form und Materialität folgt, wirken die VIVAWEST-Siedlungen nicht uniform. Die Planer begeben sich stets auf die Suche nach der funktional besten Ausstattung und dem maximalen Nutzen für die Mieter. Moderne Mietergärten werden ebenso integriert wie Solartechnik für Beleuchtungskörper, quartiersbezogene Lösungen für die Müllentsorgung oder Stellplätze für Rollatoren, Scooter und E-Bikes.

Das Herzstück ist ein Katalog mit standardisierten Modulen. Er fasst funktionale und gestalterische Grundelemente der Modernisierung einer Siedlung zusammen. Die einzelnen Bausteine können miteinander kombiniert werden, sodass die Lösungsentwürfe flexibel sind. Der Modulkatalog ist selbst ein planerisches Werkzeug.

Die Kosten der Modernisierung werden durch die modulare Bauweise an vielen Stellen gesenkt. Durch eine geringere Materialvarianz lassen sich der Einkauf optimieren und die Lagerhaltung vereinfachen. Ersatzteile sowie Einzelmodule können besser bevorratet und lieferungsbedingte Wartezeiten vermieden werden.

### FLEXIBLE FUNKTIONSFLÄCHEN

Wir analysieren die Funktionen von Freiflächen und passen sie den örtlichen Anforderungen an. Bau- und Vegetationselemente können wir bei Mieterwechseln oder Funktionsänderungen flexibler und kostengünstiger anpassen. So sehen die HVG-Planer beispielsweise großen Bedarf an anpassungsfähigen Spiel- und Sportanlagen mit kürzeren Lebenszyklen, deren Ausstattung und Funktionen sich an den Bedürfnissen der Nutzer orientieren.

### FREI VON BARRIEREN

Zur wichtigen Grundausstattung einer Wohnsiedlung gehören Barrierefreiheit, Komfort und Sicherheit. Das bedeutet nicht nur, dass Häuser und Wohnungen für Rollstuhlfahrer zugänglich sein müssen. Vielmehr beziehen wir zum Beispiel Pflasteroberflächen und -übergänge in die Betrachtungen ein, da diese zunehmend mit Gehhilfen genutzt werden. Auch Unterstellmöglichkeiten von Hilfsmitteln für Senioren werden berücksichtigt.

### NEUAUSRICHTUNG GELUNGEN

Mit einem Investitionsvolumen von rund 5 Millionen Euro wurden im Jahr 2015 Außenanlagen in unterschiedlichen Quartieren modernisiert. Zum Beispiel bekamen Siedlungen in Dortmund, Köln und Leverkusen ein neues Erscheinungsbild. Jüngstes Projekt ist die Siedlung Eichendorffstraße im Zentrum von Mettmann. Zusätzlich zu Maßnahmen der energetischen und optischen Modernisierung an und in den Gebäuden haben wir auch das Wohnumfeld des Quartiers neu gestaltet. Seine Wege verlaufen jetzt geradlinig und sind barrierefrei. Bei einer Breite von 1,50 Meter können sich auch Rollstuhlfahrer ohne Probleme durch die Siedlung bewegen. Die vorhandenen Spielbereiche für Kleinkinder mit Sandflächen, Sitzgelegenheiten und Wipptieren wurden erneuert. Blumenbeete vor den Häusern, eine lockere Bepflanzung mit frei wachsenden Sträuchern oder Schnittgehölzen und neue Fahrradständer runden das Bild nun ab.

Die in den letzten Jahren entwickelte Ausrichtung bei der Gestaltung der Freianlagen bewährt sich. Das Gestaltungsprinzip führt zu einem hohen Wiedererkennungswert der VIVAWEST-Quartiere. Die Kostenkalkulationen sind deutlich verlässlicher geworden. Nicht zuletzt nehmen die Mieter die neue und nutzerorientierte Ausrichtung gut an.

## aus dem Konzern

### Mehr Grün und breitere Wege

Der Dienstleister HVG hat Spielplätze und Außenanlagen in einer Reihe von Quartieren erneuert. VIVAWEST gab 2015 hierfür etwa 5 Millionen Euro aus. Modernisiert oder neu errichtet wurden etwa Spielgeräte oder Sitzgelegenheiten in Grünflächen. Angelegt worden sind auch breitere Wege, damit Rollstuhlfahrer Platz genug haben. Neue Blumenbeete oder Sträucher sorgen für mehr Grün zwischen den Häusern.



Schiff ahoi: die VIVAWEST-Ehrenamtler auf Tour durch den Duisburger Innenhafen

# Gutes Miteinander unter Nachbarn

VIVAWEST fördert die Gemeinschaft in den Quartieren mit Geld und Engagement

**D**er Begriff „überforderte Nachbarschaften“ prägte in den 1990er-Jahren die öffentliche Diskussion. Wenn Nachbarschaften nicht mehr in der Lage sind, neu Hinzuziehende in das Miteinander zu integrieren, kommt es zu sozialen Spannungen und Konflikten unter den Bewohnern bis hin zu Vandalismus, Vermüllung und Zerstörung. Dem wirkt VIVAWEST seit Jahren mit viel Engagement entgegen. Denn funktionierende Nachbarschaften sind der Schlüssel für lebenswerte Quartiere. Im Jahr 2015 investierte VIVAWEST über ihre Stiftung knapp 870.000 Euro, um das nachbarschaftliche Miteinander zu unterstützen.

## TREFFPUNKTE FÜR NACHBARSCHAFT

Gemeinschaftsräume in Quartieren sind wichtige Orte, an denen Nachbarschaft gelebt wird. Hier treffen Menschen zusammen, tauschen sich aus, feiern miteinander oder verbringen gemeinsam ihre Freizeit. Orte also, an denen sich Nachbarn auf „neutralem Boden“ kennen und schätzen lernen. Diese Nachbarschaftstreffpunkte sind VIVAWEST so wichtig, dass das Unternehmen mittlerweile in

43 Siedlungen 59 davon geschaffen hat. Je nach Quartier sind sie unterschiedlich groß: Mal nutzt die Nachbarschaft eine Wohnung, mal steht ihr ein ganzes Haus zur Verfügung wie zum Beispiel das Gemeinschaftshaus in der Schüngelbergsiedlung in Gelsenkirchen oder das Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg in Dortmund. VIVAWEST beteiligt sich an den Kosten durch zweckgebundene Spenden an die Träger der Treffpunkte.

## SOZIALE AKTIVITÄTEN

Das Leben in den Treffpunkten entsteht vor allem durch unterschiedliche Aktivitäten: von Freizeit- und Bildungsangeboten über Vorträge bis hin zu gemeinsamen Festen und Feiern. Hier kooperiert VIVAWEST mit unterschiedlichen sozialen Trägern, die diese Aktivitäten und auch die Treffpunkte organisieren. Es gibt auch aktive Bewohnergruppen, zumeist organisiert über Vereine, die die Nachbarschaftstreffpunkte eigenständig betreiben und verwalten. Doch auch sie erfahren vielfach Unterstützung von professionellen Kräften, die Freizeit- und Bildungsangebote durchführen, Vorträge

organisieren und bei Veranstaltungen die Hauptarbeitslast schultern. VIVAWEST beteiligt sich an den Kosten und bietet außerdem personelle Unterstützung bei der Weiterentwicklung der Treffpunkte, bei der Umsetzung neuer Ideen und Projekte und der Beschaffung zusätzlicher Gelder.

### FÖRDERUNG DES EHRENAMTES

Die guten Geister in den Quartieren und den Nachbarschaften sind die derzeit 310 ehrenamtlich Aktiven, die sich auf unterschiedliche Weise engagieren. Sie organisieren die Nachbarschaftstreffs, unterstützen ältere Nachbarn oder sehen auf den Spielplätzen nach dem Rechten. Mit ihrem Engagement sorgen sie für ein gutes Miteinander und tragen wesentlich zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren bei. Einmal im Jahr bedankt sich VIVAWEST für diese Arbeit mit einem „Tag des Ehrenamtes“. 2015 ging es mit einem gecharterten Schiff in den Duisburger Innenhafen. Anschließend klang der Tag bei einem gemeinsamen Abendessen aus.

Erstmals bot VIVAWEST den Ehrenamtlichen Schulungen an. Auf vielfachen Wunsch gab es Einführungen zum Thema „Lebensmittelrecht und Lebensmittelhygiene bei Nachbarschaftsfesten“ sowie eine Schulung für Spielplatzpaten. Rund ein Drittel aller Paten nutzte diese Schulungen.

Die Angebote in den Nachbarschaftstreffpunkten richten sich an unterschiedliche Zielgruppen – sie variieren je nach Quartier und Bewohnern.



Buntes Treiben bei den VIVAWEST-Ferienfreizeiten für Mieterkinder. Urkunden gibt es von Dr. Stephan Schmidt (oben Mitte), Geschäftsführer der Vivawest Stiftung, und von VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen (oben vorne rechts). VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenbeld begutachtet die „Villa Phantasia“

Der Schwerpunkt bei der Kinder- und Jugendarbeit liegt vor allem auf der Freizeitgestaltung. In Quartieren mit einem hohen Anteil an älteren Menschen geht es um gemeinsame Aktivitäten wie Frühstück, Kaffeekränzchen oder Sport für Senioren. Es werden aber auch individuelle Betreuungsleistungen angeboten. Der Helferkreis zur Betreuung von Senioren und deren pflegenden Angehörigen hat in 2015 neue Mitglieder hinzugewonnen.

### FERIENFREIZEITEN

Nunmehr im achten Jahr organisiert VIVAWEST einwöchige Kinderferienfreizeiten in ihren Quartieren. Gegen einen geringen Kostenbeitrag können die Kinder angeleitet von professionellen Kräften ihr Quartier unter einem bestimmten Blickwinkel erkunden und dabei neue Freundschaften schließen. Von „Erlebnis Natur im Quartier“ über „Erlebnis Wasser“, „Ab ins Grüne“, „Kreativ-Camp“, Fußballfreizeiten bis hin zur bewährten „Ferienbaustelle“ waren 2015 unterschiedliche Angebote dabei. Die Kinder haben sie gern angenommen: Mehr als 450 kleine Mieter machten mit bei den 20 Aktionen in unterschiedlichen Quartieren.

### SPENDEN FÜR LOKALE INITIATIVEN

Neben den Treffpunkten und anderen Aktivitäten in den Siedlungen unterstützt VIVAWEST lokale Initiativen und Vereine. Schulen, Kindergärten und Sportvereine profitieren von Spenden des Unternehmens.

### Zuwendungen der Vivawest Stiftung gGmbH

	2014 in Tausend €	2015 in Tausend €
Verbesserung der Lebensqualität in Siedlungen	253,3	318,5
Überlassung von Räumlichkeiten	325,8	293,3
Ferienaktionen	35,5	49,0
Allgemeine Spenden	34,8	43,1
Gemeinschaftsveranstaltung (Ehrenamt)	23,0	29,9
Projektförderungen	59,0	39,0
Zwischensumme	731,4	772,7
Soforthilfe Flüchtlinge	-	96,9
<b>Summe Zuwendungen</b>	<b>731,4</b>	<b>869,6</b>

# Zu Hause in unseren Quartieren

Mieter laden ein zum Rundgang durch ihre Siedlung



Verena Waschke wuchs in Dorsten-Hervest auf. Heute lebt sie wieder hier

**V**IVAWEST gibt Menschen in mehr als 500 Quartieren zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Zu Hause sein bedeutet dabei mehr als „nur“ eine schöne Wohnung. Richtig wohl fühlen Menschen sich erst dann, wenn das Wohnumfeld den eigenen Bedürfnissen entspricht und wenn sie funktionierende Nachbarschaften, eine intakte Infrastruktur und Plätze vorfinden, an denen sie gerne verweilen. Einige unserer Mieter fühlen sich bereits seit Jahrzehnten in ihren Quartieren zu Hause. Sie identifizieren sich sehr stark mit ihrer Siedlung und engagieren sich für ihre Nachbarschaft. Gerne haben sie uns Einblicke in das Leben in ihrem direkten Umfeld gewährt.

**LIEBE ZUM DETAIL UND GUTE NACHBARSCHAFT**  
Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wollte der damalige Bayer-Chef Carl Duisberg seine Arbeiter an das



Ehepaar Freiwang aus der Koloniesiedlung in Leverkusen

neue Werk binden. Daher ließ er im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf die Kolonien Anna (Kolonie II) und Johanna (Kolonie III) bauen. Noch heute leben rund 5.600 Menschen in den beiden ehemaligen Arbeitersiedlungen, die seit 1997 unter Denkmalschutz stehen. Einer von ihnen ist Egon Morsch, 1. Vorsitzender der Bürgervereinigung Kolonie II und III Wiesdorf/Manfort e.V. und seit 18 Jahren hier zu Hause. „Das ist doch schön hier!“ Mehr braucht Egon Morsch nicht zu sagen. Die Begeisterung für sein Quartier mit den originellen, detailreich gestalteten Häusern steht ihm ins Gesicht geschrieben. Fachwerk, Schieferplatten, Holzschindeln, Erker und Türmchen schmücken die Fassaden. Stolz zeigt der VIVAWEST-Mieter auf eine alte Linde. Sie steht dort, wo sich in der Kolonie II die Liebigstraße und die August-von-Hofmann-Straße treffen. Um ihren Stamm schmiegt sich eine Bank.

„Hier sitzen die Leute heute gerne im Sommer“, sagt Egon Morsch. Wie das Leben in den Arbeitersiedlungen früher aussah, können Besucher in den liebevoll ausgestatteten Räumen des Kolonie-Museums anschaulich nachvollziehen, auf das Morsch auf einem Rundgang durch „sein“ Quartier ebenfalls hinweist. Mit Unterstützung der Vivawest Stiftung betreibt der Freundes- und Förderkreis des Kolonie-Museums Leverkusen e.V. hier in zwei umgebauten Wohnungen ein Museum mit Erinnerungsstücken aus einer anderen Zeit.

Aus einer anderen Zeit stammt auch die Zechensiedlung Hervest in Dorsten. Heute leben etwa 1.500 Menschen in dem inzwischen umfangreich sanierten und 1987 unter Denkmalschutz gestellten Quartier. „Früher wollte ich nie in einer Zechensiedlung leben, heute möchte ich nicht mehr von hier weg“, erzählt Mieterin Ursula Adolf, die gemeinsam mit ihrem Mann seit 41 Jahren in einem Zechenhäuschen in Hervest wohnt und hier drei Kinder großgezogen hat. Besonders schön findet sie ihren kleinen Garten. „Wir haben einen guten Kontakt zu den Nachbarn, laden uns schon mal gegenseitig zum Kaffeetrinken ein“, sagt sie. Über eine gute Nachbarschaft freut sich auch Verena Waschke, die als Kind hier aufwuchs – und später wiederkam. „Die Siedlung ist einfach mein Zuhause und ich schätze immer wieder aufs Neue ihren urigen Charakter.“ Zum Quartier gehören viele ruhige Plätze mit Wiesen und altem Baumbestand. Seit Mai 2015 hat die Siedlung einen ganz besonderen Lieblingsplatz für Groß und Klein: den interkulturellen Siedlungsgarten, der auf Initiative des Vereins für Bergbau-, Industrie- und Sozialgeschichte Dorsten e.V. und mit Unterstützung von VIVAWEST entstanden ist. „Auf rund 650 Quadratmetern können Familien mit Kindern hier auf ihren eigenen Parzellen gemeinsam pflanzen, säen und ernten“, sagt Gerhard Schute, 1. Vorsitzender des Vereins.

„Früher wollte ich nie in einer Zechensiedlung leben, aber heute möchte ich nicht mehr von hier weg“

” Ursula Adolf, Mieterin aus Dorsten-Hervest



**Mieter Siegfried Bandomir wohnt seit 50 Jahren im Lüner Viertel „In der Geist“**

### SIEDLUNGEN GEMEINSAM WACHSEN SEHEN

Die Lüner Siedlung „In der Geist“ verdankt ihren Namen ihrer Bodenbeschaffenheit. Sie entstand auf sandigem Untergrund. „Geest“ ist das niederdeutsche Wort für unfruchtbares Gebiet. Daraus wurde „In der Geist“. VIVAWEST bewirtschaftet 1.100 Wohnungen in diesem Quartier, das weiter wächst. Das Unternehmen baut hier ein neues Kundencenter und 52 barrierefreie Wohnungen. 82 Wohneinheiten werden außerdem seit Mitte 2015 energetisch modernisiert. Auch sonst hat sich einiges verändert, seit Mieter Siegfried Bandomir 1965 mit seiner Frau in die Siedlung gezogen ist. Beim Rundgang durch das Geistviertel, wo seine Familie erst nur vorübergehend bleiben wollen, deutet er auf eine moderne Hausfassade in der Friedrichstraße. „Früher war hier ein großer Spielplatz, wo unsere Kinder jede freie Minute verbracht haben, sowie eine Radrennbahn“, erzählt er. Heute ist hier die Stadt-Insel, eine Einrichtung der evangelischen Kirche, die als Treffpunkt für Jung und Alt im Quartier dient. Bei Spaziergängen durch die Siedlung trifft der 80-Jährige immer wieder alte Kollegen von der ehemaligen Aluminiumhütte, die auch schon lange hier zu Hause sind – wie Erich Rzeppa. Gemeinsam haben sie ihre Siedlung wachsen sehen. „Es ist ein ruhiges Wohnen hier“, sagt Siegfried Bandomir. „Aber es geht auch manchmal munter zu“, wirft Erich Rzeppa ein, der selbst drei Kinder hier aufgezogen hat. Ein Fußballplatz in der Nähe, ein Tennisplatz und viele Spielmöglichkeiten für Kinder – das habe damals wie heute den Reiz des Quartiers ausgemacht, sagen beide Mieter. „Die Atmosphäre war immer gut in der Nachbarschaft und ist es auch heute noch“, sagt Erich Rzeppa. VIVAWEST unterstützt nachbarschaftliche Aktivitäten wie das Festival „Rock im Garten“ und die Ferienfreizeiten bei der Stadt-Insel. „Aus unserem Übergangsquartier ist Heimat geworden“, resümiert Bandomir. „Wer einmal im Geistviertel wohnt, hält der Siedlung meist die Treue.“

## aus der Region

### Landmarke in Sicht

NRW hat besonders viele Ausflugsziele, die sich zu Wahrzeichen der jeweiligen Stadt entwickelt haben. Das können im Ruhrgebiet weithin sichtbare Halden und Industriedenkmäler sein. 35 dieser sogenannten Landmarken gibt es zu entdecken. Eine berühmte und international bekannte Landmarke ist zum Beispiel der Landschaftspark Nord in Duisburg. Ebenfalls in Duisburg auf der Heinrich-Hildebrand-Höhe im Stadtteil Angerhausen steht die vom Hamburger Künstlerduo Heike Mutter und Ulrich Genth geschaffene Großskulptur „Tiger & Turtle“. Die 20 Meter hohe „Achterbahn für Fußgänger“ hat sich nur vier Jahre nach ihrer Einweihung zur Touristenattraktion gemauert.

# WIR UND DIE GESELLSCHAFT

**MIT MEHRGENERATIONENHÄUSERN,**  
vielfältigen Angeboten für Senioren und  
Wohnungen für Flüchtlinge orientiert sich  
VIVAWEST an gesellschaftlichen Megatrends  
wie dem demografischen Wandel oder der  
Migrationsbewegung



## Inhalt

**66** VIVAWEST und die Megatrends  
**68** So engagieren wir uns für Senioren  
**72** So engagieren wir uns für Familien

**74** So engagieren wir uns für Flüchtlinge  
**78** So engagieren wir uns für Integration  
**80** So stellen wir uns auf die digitale Welt ein

„Wir fühlen uns hier zu Hause, weil Dortmund eine grüne Großstadt ist“

” Natalino, Anna und Sanije Campigotto, Mieter





# Megatrends – globale Treiber des Wandels

Megatrends beschreiben tief greifende strukturelle Veränderungen, die alle Bereiche der Gesellschaft maßgeblich und über einen langen Zeithorizont prägen. VIVAWEST hält die demografische Entwicklung, die Migration und Integration, den Wertewandel und die Energiewende sowie die Digitalisierung für entscheidend und berücksichtigt diese im Zuge der strategischen Ausrichtung



## DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die demografische Entwicklung ist vielschichtig und im Wesentlichen von vier Tendenzen gekennzeichnet, nämlich der Urbanisierung, der Seniorisierung, der Singularisierung sowie der Internationalisierung.

Die Urbanisierung führt zum Zustrom in prosperierende Städte und deren Ballungsgebiete, wohingegen ländliche Räume zum Teil von einem deutlichen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt sind. Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass die Wohnraumnachfrage in Wachstumsregionen weiter zunehmen wird. Auf der anderen Seite werden deutlich steigende Leerstände in schrumpfenden Regionen eine Herausforderung darstellen.

Die Bevölkerung wird darüber hinaus zunehmend älter. Aktuelle Studien zufolge nimmt die Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen bis 2060 um 17 Prozent zu, die der über 80-Jährigen sogar um 200 Prozent. Dabei dürfte die Entwicklung in den ländlichen Regionen bedingt durch die Urbanisierung noch stärker ausfallen als in Stadtgebieten. Aus diesem Grund kommt der wachsenden

Zielgruppe der Senioren steigende Bedeutung für Wohnungsunternehmen zu. Das kombinierte Angebot von barrierearmem Wohnraum und Dienstleistungen, die ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen, wird ausschlaggebend sein für den zukünftigen Markterfolg.

Des Weiteren ist die demografische Entwicklung von einer zunehmenden Singularisierung gekennzeichnet. Die durchschnittliche Anzahl der Haushaltsmitglieder sinkt, gleichzeitig steigt die der Singlehaushalte. Insgesamt wird eine Zunahme der Haushalte in Deutschland von 37,4 Millionen in 2015 auf 41,5 Millionen in 2025 erwartet.

Global betrachtet wird die Bevölkerung weiterhin wachsen, allerdings ausschließlich in den Entwicklungsländern. Dagegen werden die Bevölkerungszahlen der Industrienationen stagnieren oder sogar abnehmen. Deutschland erlebt jedoch einen Zuwanderungsboom, bedingt durch die wirtschaftlich starke Position innerhalb Europas und aktuell insbesondere durch die kritische humanitäre Lage zahlreicher Regionen sowie Kriege und Bürgerkriege in verschiedenen Ländern. Insofern führt der Trend der Internationalisierung zu einer Kompensation des lange Zeit für Deutschland prognostizierten Bevölkerungsrückgangs.





## MIGRATION UND INTEGRATION

Die Beschäftigung qualifizierter ausländischer Arbeitskräfte sowie von Immigranten und deren Integration in die Gesellschaft sind wesentliche Voraussetzungen dafür, den Bevölkerungsrückgang in Deutschland zu dämpfen. Nur auf diesem Weg können die Produktivität erhalten und das Sozialsystem langfristig gesichert werden. Daher ist eine erfolgreiche Umsetzung der Integrationspolitik auf gesamtgesellschaftlicher Ebene erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingsströme.



## DIGITALISIERUNG

In den letzten Jahren hat sich das Kommunikationsverhalten deutlich verändert und ist aufgrund der neuen Informationstechnologien schnelllebig und anonymer geworden. Berufliche und persönliche Angelegenheiten werden immer häufiger – weitgehend automatisiert – über das Internet als interaktive Kommunikations- und Serviceplattform abgewickelt. Folglich ist das Internet aus der heutigen Kommunikationswelt nicht mehr wegzudenken. Gemäß einer aktuellen Studie liegt der Anteil der Personen in Deutschland, die mindestens einmal pro Woche das Internet nutzen, bei 82 Prozent, während es 2006 nur 59 Prozent waren. Aufgrund der steigenden Mobilität in einer digitalisierten Welt gewinnen dabei mobile Endgeräte immer mehr an Bedeutung. Die Ausbreitung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien eröffnet Unternehmen somit zunehmend die Möglichkeit, die Interaktion mit ihren Kunden zu verbessern und darüber hinaus die Effizienz ihrer Geschäftsprozesse zu erhöhen.

Die Verfolgung dieser Megatrends verbindet VIVAWEST mit dem Anspruch, die Veränderungen des Marktumfeldes als Chancen zu begreifen und die eigene Wettbewerbsposition zielgerichtet auszubauen.

## WERTEWANDEL UND ENERGIEWENDE

Der Wertewandel in der Gesellschaft ist im Wesentlichen durch eine fortschreitende Individualisierung geprägt, die sich in einer Abkehr von der Familie als traditioneller Lebensform spiegelt. In Kombination mit einer Zunahme der Mobilität und der Flexibilität bezüglich der Lebens- und Arbeitssituation sind Menschen immer häufiger bereit, den Wohnort und/oder die Wohnung zu wechseln. Für Wohnungsunternehmen wird dies eine Erhöhung der Fluktuation zur Folge haben.

Ferner ist eine Stärkung des Nachhaltigkeitsbewusstseins feststellbar. Dies wirkt sich auf das Handeln von Unternehmen aus, die im Einklang mit ihrer ökonomischen Ausrichtung ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht werden wollen. Im Handeln der Gesellschaft ist die Entwicklung zum nachhaltigen Konsumieren ebenfalls deutlich erkennbar. Besonders macht sich dieses Verantwortungsbewusstsein in der hohen Akzeptanz der Energiewende bemerkbar, obwohl diese mit Mehrbelastungen für jeden Einzelnen verbunden ist.



# Wohnen für Senioren

Bei VIVAWEST profitiert die Generation 60 plus von vielfältigen Angeboten, die speziell auf die älter werdende Gesellschaft zugeschnitten sind

**G**enerationengerechtes Wohnen hat eine große Bedeutung bei VIVAWEST. Schon heute sind 32,2 Prozent der Hauptmieter 65 Jahre oder älter. Die Senioren sind eine starke und wichtige Kundengruppe, die mit der prognostizierten Alterung der Gesellschaft perspektivisch noch weiter wachsen wird. Dem trägt VIVAWEST Rechnung mit einer Vielzahl baulicher Maßnahmen, aber auch mit Serviceangeboten und individuellen Hilfestellungen. Neubauten errichten wir schwellenlos und im Rahmen von Modernisierungen reduzieren wir Barrieren. Wir beraten und unterstützen unsere älteren Kunden bei Fragen und Maßnahmen zur Anpassung von Wohnraum an ihre Bedürfnisse. Nicht zuletzt kooperieren wir mit sozialen Trägern und Pflegediensten in den Quartieren und vermitteln auf Wunsch wohnbegleitende Dienstleistungen. So wohnt und lebt es sich gut als Senior bei VIVAWEST, wie die folgenden Beispiele zeigen.

## GUT AUFGEHOBEN IN DER JUPITERSTRASSE

Ein moderner Neubau mit heller Putzfassade und großer Glasfront über dem Eingangsbereich. Vor den Häusern recken Hortensien und Sonnenhüte ihre Blütenköpfe gen Himmel. Hier haben die Mieter aus dem Erdgeschoss liebevoll kleine, grüne Oasen gestaltet. Der Aufzug fährt bis in die dritte Etage. Das Zuhause von Herward Hering ist barrierefrei zu erreichen. Der 75-Jährige lebt in einer der 106 seniorengerechten Wohnungen in der sogenannten Planetensiedlung von VIVAWEST in Duisburg. Zu Besuch ist heute seine Nachbarin Sigrun Lazar, eine resolute 73-jährige Dame. Die beiden haben einiges gemeinsam. Sie sind gleichzeitig im Dezember 2013 in die Jupiterstraße gezogen und sie sind beide verwitwet.

„Eigentlich wollte ich mit meiner Frau hier einziehen“, erzählt Herward Hering. „Wir haben die Wohnung gemeinsam besichtigt und sie gefiel uns auf Anhieb. Dann hatte meine Frau plötzlich einen Schlaganfall und verstarb.“ Herward He-

ring schweigt eine Weile. „Ich bin trotzdem hier eingezogen, meine Kinder haben mir dazu geraten. Das war eine der besten Entscheidungen meines Lebens.“ Neben ihm und sechs Ehepaaren leben zwei weitere Witwer und zehn Witwen im Haus. Auf die Frage, ob er sich wie der Hahn im Korb vorkomme, lacht Herward Hering. „Ich fühle mich hier gut aufgehoben. Wir leben mit den Nachbarn harmonisch zusammen und helfen uns gegenseitig.“ „Diese Siedlung ist vor allem für Senioren sehr lebenswert“, bekräftigt Sigrun Lazar. „Die Häuser sind barrierefrei, die Treppenhausreinigung und das Schneefegen werden von Dienstleistern übernommen und im benachbarten Seniorenzentrum gibt es Veranstaltungen wie beispielsweise Sommer- oder Herbstfeste. Dort kommt man bei einem

## Planetensiedlung, Duisburg

- Die Siedlung wurde durch einen Maßnahmenmix aus Abriss, Neubau und Modernisierung auf Vordermann gebracht.
- Zwischen 2007 und 2011 hat VIVAWEST 68 Wohnungen modernisiert.
- 2013 wurden 38 frei finanzierte Seniorenwohnungen neu gebaut. Sie sind barrierefrei und haben viele Ausstattungsmerkmale für Menschen mit Mobilitätseinschränkung.
- Kooperation mit der Stella Vitalis GmbH, Betreiber des Seniorenzentrums in der Jupiterstraße, und dem Pflegedienst Pflege Plus GmbH ermöglicht Mietern, eigenständig zu wohnen. Sie profitieren von den Angeboten des Pflegeheims.

Tässchen Kaffee oder einem Happen Bratwurst mit den Nachbarn ins Gespräch“, so die 73-jährige Mieterin. „Ich habe die meisten meiner Mitbewohner in der Waschküche kennengelernt“, entgegnet Herward Hering und erntet großes Gelächter. „Das ist kein Scherz. Da muss jeder regelmäßig hin, und man trifft sich einfach.“ Und während die Waschmaschine in den Schleudergang wechselt, kommen die Bewohner „vom Hölzken auf Stöckskén“. So einfach ist gute Nachbarschaft.

#### **BEI PROBLEMEN: „ANGIE“ RUFEN**

Mit den Johanniskirchgärten im Essener Stadtteil Altenessen hat VIVAWEST ein lebendiges und architektonisch ansprechendes Quartier für verschiedene Generationen geschaffen. Der im Frühjahr 2015 gestartete letzte Bauabschnitt mit Reihenhäusern zur Miete rundet das abwechslungsreiche Wohnraumangebot ab. Angela Witulski war eine der ersten Mieterinnen, die 2009 in die Johanniskirchgärten zogen. Im Haus am Bausemshorst fand sie ihr neues Zuhause.

„Ich habe hautnah miterlebt, wie das Quartier nach und nach entstanden ist“, erzählt die 70-Jährige. „Mit den Jahren hat sich hier eine unglaublich gute Nachbarschaft entwickelt und wir sind schnell zum Duzen übergegangen“, erinnert

sie sich. „Ich bin ein offener Typ und habe mich als Angie vorgestellt. Und ich weiß nicht, wie es kam, aber plötzlich sagten alle Nachbarn: Wenn du ein Problem hast, dann ruf die Angie.“ Angela Witulski lacht. Die gebürtige Altenessenerin weiß, wie die Leute hier ticken, und ist gern Sprachrohr der Mieterschaft. Wenn jemand von den Nachbarn Hilfe benötigt, dann kümmert sie sich. „Unter mir wohnen zwei sehbehinderte Menschen mit ihren zwei Blindenhunden. Wenn versehentlich etwas zu Boden fällt, rufen sie mich an. Ich schnappe mir mein Kehrblech und gehe kurz runter, um die Scherben aufzufegen. Die Tiere könnten sich sonst verletzen.“

Gemeinsam mit Schwester Rita vom benachbarten Pflegedienst Christopherus organisiert Angela Witulski regelmäßig gemütliche Zusammenkünfte mit Kaffee und Kuchen sowie das alljährliche Sommer- und Herbstfest. Die Aktionen finden im Nachbarschaftstreff in den Johanniskirchgärten statt – direkt neben dem VIVAWEST-Kundencenter. In der Adventszeit stehen



Sigrun Lazar (73) und Herward Hering (75) wohnen gern in der seniorengerechten Siedlung in Duisburg

## Mehrgenerationen-Wohnquartier Johanniskirchgärten, Essen

- Neubau mit Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das VIVAWEST-Kundencenter, ein Mietertreff und ein ambulanter Pflegedienst befinden.
- 2007: Start des ersten Bauabschnitts mit 37 barrierefreien Wohnungen
- 2009: zweiter Bauabschnitt mit weiteren 30 Wohnungen für ein bis zwei Personen
- 2014: Erweiterung der Wohnanlage um zusätzliche 32 Wohnungen, die sich mit einer Wohnfläche von 71 bis 146 Quadratmetern gut für Familien eignen
- 2014: Fertigstellung des „Gartens der Generationen“, der inklusive Spielplatz vielfältigen Raum zur nachbarschaftlichen Begegnung bietet
- 2015: Start des letzten Bauabschnitts mit zehn Einfamilienhäusern zur Miete

meist Glühweinnachmittage mit Bratwürstchen auf dem Programm. „Es ist einfach eine schöne Gelegenheit, mit den Nachbarn zu klönen“, erzählt Angela Witulski. „Und es schweißt zusammen.“ Die 70-Jährige wohnt gern in den Johanniskirchgärten. „Ich genieße vor allem den Weitblick in den großzügigen, grünen Innenhof. Und wenn abends die Häuser so schön beleuchtet sind, das sieht schon toll aus“, schwärmt sie.

### GEMEINSAME AKTIONEN STÄRKEN WIR-GEFÜHL

„Schön ist es, auf der Welt zu sein, sagt die Biene zu dem Stachelschwein“, so schallt es fröhlich aus dem Treffpunkt des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) in der VIVAWEST-Wohnanlage „Unter den Erlen/Zündorfer Straße“ im Kölner Stadtteil Porz. Zehn rüstige und gut gelaunte Seniorinnen sitzen im Karree um einen großen Tisch. Vor jeder Sängerin liegt ein Musikheft mit Liedtexten, Schriftgröße 24. Vor Kopf gibt Horst Rosenlöcher mit seiner Gitarre den Takt an. Unterstützt wird er dabei von Renate Gaul. Die Mieterin hat im stattlichen Alter von 72 Jahren Gitarre spielen erlernt. „Mir lag die Musik schon immer im Blut“, erzählt sie. „Aber mein Vater starb sehr früh und Musikunterricht war für uns nicht drin. Doch ich habe gern und viel gesungen, hin und wieder durfte ich an den Flügel meines Onkels. Jetzt habe ich mir einen lang gehegten Wunsch erfüllt.“ Die heute 74-Jährige strahlt.

An jedem Mittwoch treffen sich die Bewohner

zum gemeinsamen Singen im ASB-Mietertreff, einem großen und hellen Raum mit Glasfronten an beiden Seiten. Blumenbilder zieren die Wände, die Tische schmücken nachgemachte Sonnenblumen. In hohen Bücherregalen findet der interessierte Leser eine bunte Mischung aus Biografien, zeitgenössischer Belletristik und Klassikern zum Ausleihen. In dieser Räumlichkeit bietet der Arbeiter-Samariter-Bund Aktionen für Senioren an wie beispielsweise Gymnastik, Karnevalsveranstaltungen, Grillabende, Kaffeenachmittage oder Adventsfeiern. Zu Weihnachten wird mit den Bewohnern zusammen ein Weihnachtsbaum aufgestellt und geschmückt. „Diese gemeinsamen Aktionen fördern das nachbarschaftliche Miteinander“, sagt Andreas Boss. Er ist ehrenamtlicher Hausmeister bei VIVAWEST und die „gute Seele der Siedlung“. Benötigt jemand Hilfe, so ist er zur Stelle. Der 84-Jährige wohnt seit Beginn in der 1998 erbauten Siedlung mit ihren insgesamt 232 Wohnungen. „Ich lebe hier sehr gern. Die Siedlung liegt im Grünen, es gibt keinen Durchgangsverkehr und die Infrastruktur ist gut. Alle notwendigen Geschäfte sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Und die Nachbarn leben sehr harmonisch zusammen. Jeder kümmert sich um den anderen, es gibt viele Freundschaften, die hier entstanden sind. Das ist wirklich schön.“

### „OMMAS GLÜCK“

Die Großmutter von Journalistin Chantal Lou- is wohnt im Buschmannshof in Herne in einer



Große und Kleine freuen sich über die gemütlichen Treffen im Mehrgenerationenquartier Johanniskirchgärten in Essen



**Rüstige Rentnerinnen singen gemeinsam in ihrer Wohnanlage in Köln-Porz**

Wohnung von VIVAWEST. Sie lebt dort in einer Wohngemeinschaft, genauer gesagt in einer Demenz-WG. Drei Wohnungen wurden hier auf einer Etage zusammengelegt. Für acht Bewohner stehen nun je ein eigenes Zimmer, außerdem drei Bäder, drei Balkone, eine Wohnküche sowie ein geräumiges Wohnzimmer zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Man kann sich zurückziehen oder an Gemeinschaftsaktivitäten teilnehmen – je nach Laune und Verfassung.

In einem Buch mit dem Titel „Ommas Glück“, das im Frühjahr 2015 herauskam, schildert Chantal Louis das Leben ihrer Oma Edeltraut in der Wohngemeinschaft, die rund um die Uhr von einem Pflegedienst betreut wird. Sie erzählt von vielen skurrilen, berührenden, vor allem aber auch glücklichen Situationen. Begebenheiten, die sich so in einem Heim wahrscheinlich nicht zutragen würden. Denn die Senioren im Buschmannshof werden nicht nur „versorgt“ und „fertig gemacht“. Sie singen zusammen, bereiten das Essen mit vor oder bepflanzen die Blumenkästen auf dem Balkon. Jeder so, wie er mag und kann.

Insgesamt stellt VIVAWEST aktuell sechs solcher WG-Wohnungen in vier Städten mit insgesamt 70 Plätzen zur Verfügung. Die erste Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen bei VIVAWEST wurde bereits 2004 in Castrop-Rauxel eingerichtet. Am Buschmannshof in Herne gibt es zwei Wohngemeinschaften mit je acht Plätzen. Die barrierefreien Wohnungen sind insgesamt 283 bzw. 258 Quadratmeter groß. Ambulant betreute

Wohngemeinschaften – so nennt sich diese Wohnform – unterscheiden sich von stationären Pflegeeinrichtungen. Denn in den Wohngemeinschaften ermitteln ambulante Pflegekräfte die vorhandenen Fähigkeiten der Bewohner und fördern sie. Die Erkrankung schreitet dann langsamer voran, Spaß und Lebensfreude werden in der Gemeinschaft größer. Die Pflege, die bei fortgeschrittener Demenz sehr aufwendig ist, wird damit eher zur Nebensache.

### Wohnanlage Unter den Erlen, Köln

- Zu der Anlage gehören 96 barrierefreie Wohnungen für Senioren, davon 21 Appartements. Durch bodenebene Duschen, schwellenlose Zugänge zu Balkonen und Hauseingängen sowie ein attraktives Wohnumfeld bieten sie ein hohes Maß an Lebensqualität.
- Neben dem Hausmeisterservice ist der ASB in Köln Leistungserbringer für das Servicewohnen. Dies beinhaltet diverse Freizeitangebote, die Wohnberatung sowie den Hausnotruf und wird über eine Servicepauschale finanziert.
- Darüber hinaus bietet ein umfassendes Angebot an sozialen Dienstleistungen den Bewohnern die Sicherheit, auch bei Krankheit und Pflegebedürftigkeit gut versorgt zu sein.

### aus dem Konzern

#### Wohnraum für Demenzranke

Bei VIVAWEST gibt es ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen, die unter Demenz leiden.

- Erste Einrichtung 2004 in Castrop-Rauxel
- Aktuell sechs WGs in vier Städten
- Insgesamt 70 Plätze

# Mehr Platz für kleine Kinder

Über die Vermietung von Wohnungen hinaus engagiert sich VIVAWEST auch für die Belange ihrer jüngsten Mieter

**D**ie Neue Kolonie der Zeche Minister Achenbach in Lünen-Brambauer hat ihr ganz eigenes Flair. In der 1904 errichteten und 1994 sanierten Siedlung gleicht keines der alten Zechenhäuser mit insgesamt 229 Wohnungen dem anderen, aber zusammen bilden sie ein harmonisches Bild. Das Bergarbeiter-Wohnmuseum inmitten des Quartiers gewährt einen Einblick und eine Zeitreise in das Leben von damals. Hier wird man zurückversetzt in die Zeit und das Leben der Eltern, Großeltern oder sogar Urgroßeltern.

Geprägt wird die Siedlung durch den hohen Anteil an Wohnungen und Haushälften mit einem eigenen Garten, was insbesondere für Familien attraktiv ist. Auch für die Betreu-

ung des Nachwuchses ist gesorgt. Im Zentrum der Neuen Kolonie befindet sich die Kindertagesstätte „Kinderplanet“. Das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Lünen e.V., ist als Betreiber der Einrichtung mit dem Wunsch an VIVAWEST herangetreten, die Räumlichkeiten für eine erweiterte U3-Betreuung zu vergrößern. Seit August 2013 haben Eltern von Kindern unter drei Jahren einen individuellen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Demzufolge stieg die Nachfrage nach Kitaplätzen.

VIVAWEST stand dem Anliegen des DRK von Anfang an offen gegenüber und signalisierte Bereitschaft. „Wir betrachten und entwickeln unsere Quartiere ganzheitlich“, so Claudia Goldenfeld, Geschäftsführerin von VIVAWEST. „Nicht nur das Bereitstellen von attraktivem Wohnraum steht in unserem unternehmerischen Fokus. Wir möchten die Bedingungen dafür schaffen, dass sich unsere Mieter auch in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen“, so die Geschäftsführerin weiter.



Spaß im Bällebad: Kita Rudolfstraße in Lünen

Schon in 2012 nahm VIVAWEST die ersten Planungsgespräche mit einem externen Architekten auf. Gemeinschaftlich mit dem DRK, dem Jugendamt der Stadt Lünen sowie dem Landschaftsverband Rheinland entschied sich VIVAWEST für einen Entwurf. Dieser sah vor, sowohl die Räumlichkeiten als auch das Außen Gelände des Kindergartens zu erweitern. „Dafür mussten wir jedoch die angrenzenden Gärten der Anwohner verkleinern“, erläutert Carsten Gröning, Kundencenterleiter von VIVAWEST in Lünen. „Keine einfache Sache. Wer verzichtet schon gern auf einen Teil seines Gartens.“ Doch die Anwohner zeigten sich solidarisch. „Ein herzliches Dankeschön an die betroffenen Mieter. Wir haben vor Ort eine Informationsveranstaltung angeboten und konnten uns daraufhin schnell und unkompliziert mit den Nachbarn einigen“, so Carsten Gröning weiter.

Im November 2014 war der Ausbau fertig. VIVAWEST hat die Mietfläche von 526 auf 866 Quadratmeter vergrößert und rund eine Million Euro investiert.

#### KITA UMGEBAUT UND ERWEITERT

Die Rudolfstraße in Lünen-Brambauer führt mitten durch die Neue Kolonie, eine ehemalige Bergarbeitersiedlung der Zeche Minister Achenbach. Rechts und links säumen hohe Platanen die Straße und geben ihr einen alleeartigen Charakter. Dahinter liegen die historischen und 1994 sanierten Zechenhäuser von VIVAWEST. Im Gebäude Nummer 1a, einem modernen, weißen Putzbau mit großzügiger Außenfläche, befindet sich der Kindergarten „Kinderplanet“ des Deutschen Roten Kreuzes in Lünen. Eine Mini-Nestschaukel und die extrakleine Rutsche lassen vermuten: Hier werden schon die ganz Kleinen betreut. „Wir nehmen Kinder bereits ab vier Monaten auf“, bestätigt Gudrun Sado-Entrup, Leiterin des DRK-Kindergartens. „Durch den Anbau an das bestehende Gebäude haben wir nun neue Räumlichkeiten und konnten unser Angebot ausweiten.“ Die Einrichtung bildet gemeinsam mit dem AWO-Kindergarten „Rappelkiste-Pfiffikus“ und der städtischen Kindertageseinrichtung in der Mühlenbachstraße das Familienzentrum Lünen-Brambauer.

2014 hat VIVAWEST den Kindergarten in der Rudolfstraße umgebaut und erweitert. Es gibt jetzt vier Gruppen, eine neue Turnhalle für die Jüngsten mit Bällebad und Rolltierchen, neue Wasch- und Schlafräume sowie einen neuen Essbereich. Auch die Außenanlagen mit Klettergerüsten, Schaukeln, Baumstämmen zum Balancieren und viel Platz zum



„Wir betrachten unsere Quartiere ganzheitlich“:  
VIVAWEST-Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld

Toben hat VIVAWEST erneuert. Die moderne und großzügig gestaltete Kindertagesstätte wird von vielen Mieterkindern besucht. Liah Hörmann geht in die Sonnengruppe. Ihr Bruder Lenn feiert bald seinen zweiten Geburtstag und darf ab August 2016 auch den Kindergarten besuchen. „Ich bin schon soo alt“, sagt Liah und hält vier Finger in die Höhe. Das neue Bällebad findet sie prima. Gemeinsam mit Lenn lässt sie sich vom Rand in die bunten Kunststoffbälle fallen.

Mutter Tanja Hörmann wohnt mit ihrer Familie in der Nähe vom Kindergarten und ist seit vielen Jahren Mieterin bei VIVAWEST. „Wir leben in der Wohnung, in der ich aufgewachsen bin, und fühlen uns dort sehr wohl“, so die 31-Jährige. Den Um- und Ausbau der Kindertagesstätte bewertet sie positiv. „Die Ausstattung ist jetzt viel besser auf die Bedürfnisse der ganz Kleinen ausgerichtet.“ Ein Blick in die Waschräume bestätigt das. Einige Toiletten befinden sich auf Schienbeinhöhe, und die Klospülungen haben lustige Augen. Da macht das Pipimachen richtigen Spaß.



Attraktive Außenanlagen für Kinder zum Spielen

## aus der Region

### Rekord blieb nicht allein

Der 1929 errichtete Gasometer der früheren Gutehoffnungshütte in Oberhausen ist mit 117 Metern Höhe und einem Durchmesser von 67 Metern der größte Gasbehälter Europas und zweitgrößter der Welt. Er nahm das Giftgas der umliegenden Hochöfen auf. In den Jahren 1993/94 wurde er von der Deutschen Babcock AG für eine nicht industrielle Nutzung umgebaut. Er ist DAS Wahrzeichen der Stadt Oberhausen. Außerdem sicherte er sich einen Platz im Guinness-Buch der Rekorde: Als höchste Ausstellungshalle Europas.

# Neues Zuhause für Zuwanderer

Der Flüchtlingszustrom ist für Städte und Kommunen an Rhein und Ruhr eine Herausforderung. VIVAWEST hat 2015 Wohnraum für 1.100 Asyl suchende Menschen zur Verfügung gestellt



Mit dem Ball spielen oder gemeinsam Schabernack treiben – das macht Spaß

Das Jahr 2015 war wesentlich geprägt von Herausforderungen, die der Flüchtlingszustrom aus Krisengebieten vor allem in Syrien, Afghanistan oder dem Irak mit sich brachte. Die Dynamik der Entwicklung im Jahresverlauf war enorm und kam für Politik und Behörden überraschend. Lagen die Schätzungen der Flüchtlingszahlen zunächst bei bundesweit etwa 450.000, so stiegen sie im August auf mehr als 800.000. Die tatsächliche Zahl lag am Jahresende nach Angaben des Bundesinnenministeriums bei 1,1 Millionen Asylbewerbern, die 2015 in Deutschland per Erstaufnahmesystem „Easy“ registriert worden sind.

Die Verteilung der Flüchtlinge erfolgt nach dem sogenannten Königsteiner Schlüssel, sodass in Nordrhein-Westfalen mit einem Anteil von rund 21 Prozent etwa 230.000 Flüchtlinge aufgenommen worden waren. Dies stellte Städte und Kommunen an Rhein und Ruhr vor gewaltige Aufgaben. Vielfach warnten Kommunen vor einer Überforderung, insbesondere bei der Erstaufnahme der Flüchtlinge; häufig mahnte die Politik eine nachhaltige Integration der Menschen über Bildung, Arbeit und Unterbringung in Wohnungen an.

Die enorme Zahl an Asyl suchenden Menschen dominierte die öffentliche Diskussion und beschäftigte die Politik in Bund, Ländern und Kommunen im Jahresverlauf zunehmend. Oft wurde die Herausforderung mit der deutschen Einheit verglichen. VIVAWEST fühlt sich den Städten und Kommunen an Rhein und Ruhr partnerschaftlich verbunden und stellt sich als einer der größten NRW-Wohnungsanbieter ganz bewusst der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe der Integration.

Im Verlauf des vergangenen Jahres hat das Unternehmen in seinen Beständen geeigneten Wohnraum für Flüchtlinge systematisch identi-

ziert und den Kommunen angeboten. Ende 2015 lebten in mehr als 400 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten von VIVAWEST rund 1.100 Asylsuchende Menschen.

### STÄDTE UND KOMMUNEN ENTLASTET

Dort, wo es uns möglich war, haben wir unsere Partner in den Kommunen auch unterstützt bei der Unterbringung von Flüchtlingen, die aus den Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes NRW teilweise von heute auf morgen zugewiesen worden sind. An drei Standorten hat VIVAWEST entsprechenden Wohnraum an Städte vermietet, die sich Hilfe suchend an uns gewendet haben. So haben wir in Duisburg-Vierlinden, in Bochum-Langendreer und in Lünen-Brambauer unsere ursprünglichen Pläne zum Abriss von Wohnungen und teilweisen Neubau aufgeschoben, um so im Sinne der partnerschaftlichen Zusammenarbeit für eine Entlastung der Städte zu sorgen. Insgesamt konnte VIVAWEST auf diese Weise Wohnraum für mehr als 300 Asylsuchende Menschen bereitstellen.

Grundlage für die Vermietung von Wohnungen an Städte und Kommunen war stets eine Kooperationsvereinbarung, die einen aus unserer Sicht zielführenden Integrationsansatz beinhaltet: Eine anfängliche Betreuung der Asylbewerber durch die Städte und Kommunen ermöglicht es VIVAWEST, Flüchtlingen zu einem frühen Zeitpunkt Wohnraum in unseren Quartieren zur Verfügung zu stellen. Nach einer Eingewöhnungsphase von mindestens sechs Monaten und dem Abschluss des Asylverfahrens sind eigenständige Mietverträge mit den Zuwanderern geplant. Nur auf diesem Weg, so glauben wir, ist eine erfolgreiche Integration der Asylsuchenden Menschen in unsere Gesellschaft sichergestellt. Für funktionierende Hausgemeinschaften, intakte Nachbarschaften und attraktive Quartiere ist dieses Vorgehen erforderlich.

2015 hat VIVAWEST mit 15 Städten und Kommunen entsprechende Vereinbarungen getroffen. Darin ist auch sichergestellt, dass die Menschen, die in unseren Wohnungen leben, für eine gewisse Zeit Ansprechpartner aus Städten und Kommunen haben. Wir stellen uns damit nicht nur der gesellschaftlichen Verantwortung, sondern auch der Verantwortung unseren Bestandsmietern gegenüber.

Die Erfahrungen mit dieser Vorgehensweise sind bisher positiv, das Zusammenleben funktioniert in der Regel gut. VIVAWEST-Mieter haben die Flüchtlinge auf verschiedene Art und Weise

unterstützt. Ob über Spenden von Kleidung, Spielzeug, Möbeln und Haushaltsgeräten, die Betreuung von Flüchtlingskindern oder das gemeinschaftliche Streichen von Wohnungen und Treppenhäusern – die Willkommenskultur hat uns beeindruckt. Dort, wo es Bedenken und Befürchtungen aufgrund der Flüchtlingsunterbringung gab, hat VIVAWEST Aufklärungsgespräche geführt, dies auch gemeinsam mit den Stadtverwaltungen.

Ende 2015 wurde unter der Schirmherrschaft



**In Dortmund unterstützt VIVAWEST ein Lotsenprojekt: Zuwanderer, die länger hier sind, werden geschult, um Neuankömmlingen zu helfen**

des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und des VdW Rheinland Westfalen eine weitere Kooperationsmöglichkeit zwischen Vermietern und Städten und Kommunen geschaffen, an der sich VIVAWEST beteiligt. Über eine Onlineplattform bieten die teilnehmenden Vermieter geeignete Wohnungen an, um Flüchtlinge unterzubringen. So können sich die beteiligten Stadtverwaltungen zeitnah und effektiv einen Überblick über Unterbringungsmöglichkeiten verschaffen.

Da die Integration der nach Deutschland kommenden Menschen eine wesentliche Aufgabe ist, hat VIVAWEST Mitte des Jahres 2015 beschlos-

Welcher Abfall  
in welche Tonne?  
Auch das müssen  
Flüchtlinge  
bei uns lernen



sen, über die Vivawest Stiftung eine Soforthilfe von 100.000 Euro bereitzustellen. Mit dem Geld fördern wir zusätzliche Integrationsprojekte in unseren Quartieren. Dabei konnte sich die Stiftung auf ein breites Netzwerk von sozialen Trägern und die Erfahrung bereits vorhandener Integrationsprojekte stützen. Dank des Einsatzes der vielen helfenden Menschen wurde mit dem Geld eine Vielzahl von Projekten verwirklicht, wie etwa Sprachunterricht oder Sportveranstaltungen.

#### **SOFORTHILFE FÜR FLÜCHTLINGE**

Inhaltlich koordiniert und abgewickelt hat die Vivawest Stiftung den Flüchtlingsfonds. Mit dem Geld sollten auf unkomplizierte Weise Initiativen und Projekte vor Ort finanziell unterstützt werden.

Nach Bekanntgabe der Soforthilfe und der Information der sozialen

Partner in den Quartieren ließen erste Anträge nicht lange auf sich warten. Unbürokratisch entschied die Stiftung schnell über die Zusage von Geldern. Die Unterstützung variierte je nach Antrag zwischen 1.000 und 5.000 Euro. Insgesamt hat die Stiftung 34 Projektanträge bewilligt.

Schnell kristallisierten sich bei den Anträgen wichtige Themen heraus. Gerade in den ersten Monaten ging es um Sprachkurse und dafür benötigtes Material. Nachdem die Bundesagentur für Arbeit ab November hierfür Gelder zur Verfügung gestellt hatte, verschob sich der inhaltliche Schwerpunkt der bewilligten Anträge. Neben Projekten zur gemeinsamen Freizeitgestaltung, zu Sportaktivitäten oder Kulturangeboten zum Austausch mit der Nachbarschaft liegt der Schwerpunkt aktuell auf individuellen Hilfesystemen.

Ein Beispiel dafür ist das Lotsenkonzept der



„Wir unterstützen die Unterbringung von Flüchtlingen und schaffen bezahlbaren Wohnraum“

Haluk Serhat, Geschäftsbereichsleiter  
Bestandsmanagement

Auslandsgesellschaft Intercultural Academy gGmbH in Dortmund. Den ankommenden Flüchtlingen werden sogenannte Lotsen zur Seite gestellt, die bei Fragen zum Wohnen, zum Gesundheitssystem oder zum Thema „Kinder und Bildung“ unterstützen und beraten. Die Lotsen ihrerseits stammen aus dem gleichen Kultur- oder Sprachkreis und sind selber als Flüchtlinge nach Deutschland gekommen. Sie wissen, was Ankömmlinge beschäftigt und welche Probleme sie in ihrer neuen Umgebung haben. Eine mehrmonatige Schulung geht der Tätigkeit voraus.

Der Erfolg der Integrationsprojekte hat VIVAWEST dazu veranlasst, 2016 erneut ein Sonderbudget von 100.000 Euro für die Flüchtlingshilfe zur Verfügung zu stellen.

Die Experten sind sich einig: Zu einer gelungenen Integration gehört auch die Möglichkeit, ein selbstbestimmtes Leben auf Basis eines Einkommens führen zu können. Daher beteiligt sich VIVAWEST an der Initiative „Start in den Beruf“, bei der sich Branchen wie die chemische Industrie oder die IG BCE dafür starkmachen, Praktikumsplätze für Flüchtlinge bereitzustellen. In Kooperation mit Evonik werden bei den Dienstleistungstöchtern RHZ und HVG fünf Plätze geschaffen. Hier absolvieren die Bewerber ein sechsmonatiges Praktikum, das sie mit dem deutschen Arbeitsleben vertraut macht. Anschließend sollen sie in ein ordentliches Ausbildungsverhältnis übernommen werden. Damit leistet VIVAWEST einen Beitrag zur Integration ins Arbeitsleben.

Eine weitere Frage, die die politische Diskussion in 2015 bestimmte, war die nach notwendigen Neubauten. Bundesbauministerin Barbara Hendricks verwies auf die Notwendigkeit, jährlich mindestens 350.000 neue Wohneinheiten zu bauen, um dem steigenden Bedarf an Wohnungen in den Großstädten wie auch dem Bedarf aufgrund der Flüchtlingszahlen gerecht zu werden. In NRW spricht Minister Michael Groschek von 120.000 zusätzlichen neuen Wohnungen, die an Rhein und Ruhr durch den Flüchtlingszuzug in den nächsten Jahren benötigt werden. Die Programme für den öffentlich geförderten Wohnungsbau hat das Land deutlich aufgestockt.

VIVAWEST beteiligt sich als einer der wenigen großen privaten Anbieter am Wohnungsneubau und stellt bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung. „Im Rahmen unserer Neubauaktivitäten können wir

uns gut vorstellen, die Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau weiter aufzustocken, um damit Wohnraum für weniger kaufkräftige Mieter zu schaffen, darunter auch Flüchtlinge“, sagt der Geschäftsbereichsleiter Bestandsmanagement, Haluk Serhat. Dabei setzt VIVAWEST als Anbieter von qualitativ vollen Wohnungen auf eine stabile Sozialstruktur in ihren Quartieren.

Die Politik darf allerdings nicht aus dem Auge verlieren, wie sehr regulatorische Maßnahmen die Kosten beim Neubau mittlerweile in die Höhe getrieben haben. Die Ausgaben je Wohneinheit haben sich vor allem wegen der Rahmenbedingungen seit dem Jahr 2000 um gut 39 Prozent erhöht, die Lebenshaltungskosten sind demgegenüber um etwa 27 Prozent gestiegen.

Haluk Serhat: „VIVAWEST wird weiterhin in konstruktiver und partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Städten und Kommunen die Unterbringung von Flüchtlingen in den eigenen Beständen unterstützen und auch dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum entgegenwirken.“



**Kinder von Mietern  
und Flüchtlingen backen  
gemeinsam**

Beim interkulturellen Fest in Dortmund: Hier präsentieren Frauen kulinarische Spezialitäten aus ihrem Heimatland



# Nachbarschaft wächst zusammen

Der Schmelztiegel Ruhrgebiet steht für über 100 Jahre Integration. VIVAWEST unterstützt viele Angebote und hat eine ganze Reihe von Vorzeigeprojekten zu bieten

**V**IVAWEST hat langjährige Erfahrungen in der Integration. Zu Beginn des letzten Jahrhunderts kamen vorwiegend Bergarbeiter aus Polen, in den 1960er-Jahren waren es hauptsächlich Türken und Italiener. Heute strömen Flüchtlinge aus unterschiedlichen Ländern zu uns und bringen ihre Kultur und ihre Sprache mit. Alleine in 2015 investierte die Vivawest Stiftung einige Hunderttausend Euro in Integrationsangebote in 15 Kommunen. Die Spannweite reichte von Beschäftigungsprojekten über Jugendarbeit und Sportförderung bis hin zu Bildungs- und Beratungsangeboten für Zugezogene. Hinzu kam eine Soforthilfe von 100.000 Euro für Flüchtlinge.

Die beiden folgenden Projekte stehen beispielhaft für zahlreiche Ansätze, die VIVAWEST in 2015 finanzierte.

## **DORTMUND FEIERT MULTIKULTI**

Im August trafen sich die Mieter der rund 400 Wohnungen der Woldenmey-Siedlung bei schönstem Sommerwetter zu einem interkulturellen Fest. Wenn es irgendwo besonders bunt ist, dann hier in Dortmund-Derne. Die Mieter kommen aus vielen Nationen: aus Bulgarien, Rumänien, Syrien, aus der Türkei, Albanien, Italien, aus Russland und natürlich aus Deutschland. Bunt und vielfältig sollte auch die Verpflegung beim Siedlungsfest

werden. Deshalb hatten die Initiatoren – Auslandsgesellschaft Intercultural Academy gGmbH und VIVAWEST – die Bewohner gebeten, aktiv bei der Zusammenstellung des Speisenangebotes mitzuwirken. Zwei Mieterinnen halfen tatkräftig dabei, die Vorbereitungen zu koordinieren.

Viele Mieter kamen der Bitte nach und präsentierten stolz nationale Spezialitäten aus ihrem Heimatland. Die Auslandsgesellschaft steuerte Leckereien aus Polen und Rumänien bei. Völkerverständigung, so konnte man bei dieser Gelegenheit erleben, geht durch den Magen. Vor allem der Stand der türkischen Frauen war eine gut besuchte Attraktion; sie kochten live vor Ort – Showcooking! Alles, was auf den Tisch kam, wurde im Rahmen einer Moderation vorgestellt. Eine Polin erzählte etwas zu den Besonderheiten ihrer Landesküche, genauso wie eine junge Frau aus Rumänien.

Mit diesem Fest begann die Auslandsgesellschaft ihre Arbeit als Kooperationspartner von VIVAWEST in der Siedlung. Seither werden vor allem Sprachkurse in der Gemeinschaftswohnung des Quartiers angeboten. Ein Lotsenkonzept zur Betreuung und Begleitung von Flüchtlingen, die mittlerweile in der Siedlung leben, wird nun vorbereitet. Alle Aktionen haben sich ein Ziel auf die Fahne geschrieben: Die Nachbarschaft soll zusammenwachsen und Flüchtlinge erfolgreich integrieren.

### INTERKULTURELLER SIEDLUNGSGARTEN

Ursprünglich gehörte zu jeder der zwischen 1912 und 1920 gebauten 700 Wohnungen in Dorsten-Hervest ein bis zu 400 Quadratmeter großer Nutzgarten. Diese Gärten verloren über die Jahrzehnte an Bedeutung; viele von ihnen verwahrlosten oder verkamen zu Schrott- und Schuttplätzen.



Reichhaltiges Angebot an Kuchen und Süßigkeiten



Zur Eröffnung des Siedlungsgartens in Dorsten-Hervest kam Bundesumweltministerin Barbara Hendricks (2. von rechts)

Deshalb wurde der Großteil der Nutzgärten zu einfach zu pflegenden Grünanlagen umfunktioniert. Je Haus verblieb nur ein überschaubares Gartengrundstück – meist genutzt als Ziergarten. Bei der Vorbereitung des Jubiläums „100 Jahre Siedlung Fürst Leopold“ trat der ortsansässige Bergbauverein mit dem Wunsch an VIVAWEST heran, ein Grundstück zur Verfügung zu stellen. Darauf wollte der Verein einen interkulturellen Siedlungsgarten anlegen. VIVAWEST verpachtete dem Verein daraufhin eine 650 Quadratmeter große Fläche und unterstützte das Projekt finanziell.

Kaum war die Idee im Sommer 2012 geboren, fand sie schnell aktive Unterstützung bei den Bewohnern der traditionsreichen Zechensiedlung. Die elf Familien, die den Garten bestellen, gehören ganz unterschiedlichen Nationalitäten an. Hier packen Menschen aus Deutschland, der Türkei oder Kasachstan mit an. Das schlägt sich übrigens auch in den Vorlieben für das angebaute Gemüse nieder. „Ich pflanze hier Knoblauch, Dill, Salbei, Zwiebeln und Brokkoli an“, lacht der türkische Rentner Hasan Altinkaya, der zur Eröffnungsfeier des Gartens im Frühjahr 2015 all seine „Mitgärtner“ mit jungen Tomatensträuchern beschenkte. „Und den Grünkohl ernte ich früher als meine deutschen Gartennachbarn.“

Mittlerweile hat das Projekt bundesweites Interesse gefunden. Zur Eröffnung des Gartens im Frühjahr 2015 kam Bundesumweltministerin Barbara Hendricks. Sie sieht in dem Projekt einen Pilotansatz, der auf weitere Standorte übertragen werden sollte. Darüber hinaus bekam der interkulturelle Siedlungsgarten bei einem unter dem Motto „Gute Nachbarschaften und starke Familien“ ausgelobten Wettbewerb des Landes NRW einen Sonderpreis. Aus 270 Bewerbungen von Vereinen, Stiftungen oder Bürgerinitiativen bestimmte die Jury das Projekt zu einem der drei Preisträger.

## aus der Region

### Schöner wohnen

Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden Wohnsiedlungen speziell für die Bergarbeiter in Nordrhein-Westfalen, weil durch den boomenden Bergbau der Wohnraum knapp geworden war. Die „Route Industriekultur“ führt 51 Zechensiedlungen auf, die sich schick herausgeputzt haben und zu begehrtem Wohnraum geworden sind. Als eine der schönsten Siedlungen gilt die Margarethenhöhe in Essen, benannt nach ihrer Stifterin Margarethe Krupp.

# Die Zukunft ist multimedial

VIVAWEST stattet ihre Wohnungen mit digitalen Anschlüssen für Telefonie und Internet nach neuestem Standard aus und bereitet sie auf Leistungen wie Videotelefonie und Informationsdienste vor



**B**ei der Wohnungswahl hat sich in den vergangenen Jahren immer deutlicher ein neues Entscheidungskriterium herauskristallisiert. Die multimediale Ausstattung einer Immobilie wird ein gewichtigeres Argument für deren Vermietbarkeit. Dabei ist keineswegs nur die reine digitale Grundausstattung von Wohnungen gemeint. Vielmehr eröffnen sich angesichts der wachsenden Nachfrage nach Multimedia-Produkten

durchaus auch neue Leistungsanforderungen von Kunden, die Wohnungsunternehmen gemeinsam mit Anbietern der Telekommunikationsbranche bedienen sollten.

Um künftig die Potenziale der fortschreitenden Digitalisierung tatsächlich nutzen zu können, müssen zunächst die technischen und formalen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Was auf den ersten Blick einfach scheinen mag, erweist

sich bei einem Konzern wie VIVAWEST, der zahlreiche Bestandsgesellschaften unter seinem Dach bündelt, als anspruchsvolle Aufgabe. So existierte aus der Vergangenheit eine Vielzahl verschiedener technischer Versorgungssituationen. Zugleich sollte am Ende der Neustrukturierung der Multimediaversorgung ein zukunftsfähiges, flexibles und attraktives Angebot für die Kunden stehen.

Ende 2013 hat VIVAWEST damit begonnen, ihren Wohnungsbestand sukzessive mit modernen Multimedia-Anschlüssen auszustatten. Gemeinsam mit ihrer spezialisierten Dienstleistungstochter Marienfeld Multimedia und Unitymedia als Partner der Telekommunikationsbranche wird hierzu auf den Netzebenen 3 und 4 die gegenwärtig leistungsfähigste Technik installiert. Bis zum Ende des Berichtsjahres bedeutete dies allein in technischer Hinsicht ein Bauvolumen von 480 sogenannten Übergabepunkten, für die im öffentlichen Grund, der sogenannten Netzebene 3, mehr als 41 Kilometer Glasfaserkabel verlegt werden mussten. Der Ausbau der Netzebene 4, gesteuert durch Marienfeld Multimedia, zählt bereits 13.000 Strecken- und Hausverstärker und ca. 95.000 Multimedia-Anschlussdosen. Etwa 4.000 Wohnungen werden pro Monat umgestellt.

#### **VORZUGSANGEBOTE FÜR UNSERE KUNDEN**

Künftig werden wir flächendeckend für alle technisch umrüstbaren VIVAWEST-Wohnungen neben dem klassischen Fernsehanschluss ein leistungsfähiges Internet und Telefonie nach den neuesten Standards anbieten können. Für monatlich 12,50 Euro in der Grundversorgung können VIVAWEST-Mieter dann rund 70 TV-Programme in höherer Bildqualität empfangen. Ein Fremdsprachenpaket sowie ein Basis-Internetanschluss können kostenlos hinzugebucht werden. Darüber hinaus bietet Unitymedia weitere exklusive Zusatzangebote zum Vorzugspreis für VIVAWEST-Kunden an, die heute bereits 30 Prozent der mit einem neuen Anschluss versorgten Mieter tatsächlich in Anspruch nehmen.

„Die Umstellung auf den neuen Multimedia-Standard gestalten wir so kundenfreundlich wie möglich“, sagt Projektleiter Achim Todeskino von Marienfeld Multimedia. Dabei hängen Umfang und Dauer der Arbeiten vor allem von der vorhandenen Installation ab. Die Montage erfolgt

grundsätzlich auf dem Weg, der für den Mieter mit den geringsten Umständen verbunden ist. Arbeiten in den Wohnungen werden daher innerhalb eines Tages abgeschlossen. „Den bislang großen Zuspruch seitens der Mieter führen wir nicht zuletzt auf die persönliche, serviceorientierte Kommunikation zurück. Unklarheiten werden grundsätzlich im persönlichen Gespräch im Rahmen der eigens eingerichteten Mietersprechstunden geklärt“, erläutert Projektleiterin Sabine Thöne von Vivawest Wohnen. Sowohl die Mitarbeiter in den Kundencentern vor Ort als auch die telefonisch erreichbare Zentrale Kundenberatung wurden ausführlich zum Thema Multimedia-Ausstattung und Zusatzangebote geschult. Damit keine Frage offenbleibt, begleiten die Mitarbeiter von Marienfeld Multimedia sowohl die Mitarbeiterschulungen als auch die Mietersprechstunden. Sie geben auch zu technischen Details kompetent Auskunft.

Bis Mitte 2016 wird der VIVAWEST-Wohnungsbestand umgerüstet sein. Dann sind die Weichen für die Zukunft gestellt. Über die aktuelle Multimedia-Versorgung hinaus sind weitere Entwicklungen von Multimedia-Anwendungen im Bestandsmanagement denkbar, etwa die Fernablese von Verbrauchsdaten oder die Nutzung von Smart-Home-Technologien. Die Potenziale von Multimedia sind also vielfältig.



**Bilden die Multimedia-Projektleitung: Achim Todeskino von Marienfeld Multimedia und Sabine Thöne von Vivawest Wohnen**

# WIR UND DIE UMWELT

**AUF GEBÄUDE** entfallen 40 Prozent des Energieverbrauchs. Daher hat die Wohnungswirtschaft bei der Energiewende eine zentrale Rolle. Wir investieren laufend in die energetische Modernisierung unserer Wohnungen und beteiligen uns an innovativen Projekten



## Inhalt

84 So unterstützen wir die Energiewende

86 So setzen wir energetische Modernisierung um

88 So begegnen wir steigenden Heizkosten

90 So treiben wir Innovationen voran

„Ich engagiere mich gerne, weil  
die Bottroper so bodenständig  
wie innovativ sind“

” Bernd Tischler, Oberbürgermeister Bottrop



# Wohnungswirtschaft spielt zentrale Rolle

Zum Erfolg der Energiewende müssen Unternehmen und Wissenschaft, aber auch Politik und Gesellschaft beitragen. Der Gesetzgeber stellt indessen immer höhere Anforderungen an die Energieeffizienz und die Gebäudequalität. Das stößt an wirtschaftliche und mehr und mehr an soziale Grenzen

## ENERGIEPOLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der internationale Klimaschutz ist eine der größten weltweiten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. „Wir sind die erste Generation, die die Folgen des Klimawandels spürt“, wie es US-Präsident Barack Obama auf dem letzten UN-Klimagipfel in Paris formulierte, „und wir sind die Letzten, die etwas dagegen tun können.“

Bereits 1992 machte es sich die UN-Klimarahmenkonvention zur zentralen Aufgabe, die Treibhausgasemissionen auf ein Maß zu reduzieren, das weitere gefährliche Störungen des Klimasystems verhindern sollte. 2005 trat schließlich das auf der dritten Konferenz verabschiedete Kyoto-Protokoll in Kraft, welches als einer der wesentlichen Meilensteine der internationalen Klimaschutzpolitik gilt. In diesem wurden erstmals völkerrechtlich verbindliche Zielwerte für die Senkung der Treibhausgase festgelegt. Die Bundesregierung hat in diesem Kontext mit der Verabschiedung des Energiekonzeptes 2010 maßgebliche Schritte eingeleitet. Mit den darin festgelegten ambitionierten Zielsetzungen einer bis 2050 reichenden Gesamtstrategie gilt Deutschland als Vorreiter innerhalb der EU.

### Zentrale Zielsetzungen der Bundesregierung

- Reduktion der Treibhausgasemissionen um 20 % bis 2020 und um 80 % bis 2050 (gegenüber 1990)
- Senkung des Primärenergieverbrauchs um 20 % bis 2020 und um 50 % bis 2050 (gegenüber 2008)
- Reduktion des Wärmebedarfs in Gebäuden um 20 % bis 2020 und um 80 % bis 2050 (gegenüber 2008)
- Verdopplung der energetischen Sanierungsrate auf jährlich 2 % zur Erreichung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050
- Reduktion des Stromverbrauchs um 10 % bis 2020 und um 25 % bis 2050 (gegenüber 2008)
- Anteil der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch mindestens 35 % bis 2020 und 80 % bis 2050
- Steigerung des Anteils der erneuerbaren Energien am Bruttoendenergieverbrauch um 18 % bis 2020 und um 60 % bis 2050





## HERAUSFORDERUNGEN DER ENERGIEWENDE

Trotz der fortlaufenden Senkung der Treibhausgasemissionen sowie der kontinuierlichen Erhöhung der Energieeffizienz kann die Energiewende nur gelingen, wenn der Anteil der erneuerbaren Energien konsequent ausgebaut wird. Dies ist jedoch mit beträchtlichen volkswirtschaftlichen Herausforderungen verbunden, vor allem mit umfangreichen Investitionen in innovative Technik. Darüber hinaus sind die infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen, die nicht nur mit einem Netzausbau einhergehen, sondern auch mit der Errichtung von Speichermöglichkeiten, mit deren Hilfe saisonale und tageszeitabhängige Schwankungen der Stromerzeugung ausgeglichen werden können. Von der Wissenschaft sind Lösungen gefragt, technische und infrastrukturelle Neuerungen mit akzeptablen Kosten zu verbinden. Die erfolgreiche Umsetzung der Energiewende ist somit nicht nur für Unternehmen und Wissenschaft mit erheblichen Herausforderungen verbunden, sondern auch für Politik und Gesellschaft. Alle Beteiligten müssen ihren Beitrag zur Erreichung der gesetzten Ziele leisten.

## UNTERNEHMEN IN DER VERANTWORTUNG

Im Zuge der Realisierung der Energiewende kommt der Wohnungswirtschaft eine zentrale Rolle zu, da nahezu 40 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland auf den Gebäudesektor entfallen. Im Sinne ihrer ökologischen Verantwortung beteiligen sich die meisten Wohnungsunternehmen aktiv an ihrer Umsetzung. Dies erfolgt größtenteils durch energetische Modernisierungs- und Optimierungsmaßnahmen, die den Energieverbrauch und damit die CO<sub>2</sub>-Emissionen senken. Dabei sehen sich Wohnungsunternehmen mit dem Investor-Nutzer-Dilemma konfrontiert. So stellt die Gesetzgebung immer höhere Anforderungen an die energetische Gebäudequalität, während Kosten und Nutzen auf der anderen Seite ungleich verteilt sind. Um die

Mieten auf einem bezahlbaren Niveau halten zu können, werden gesetzliche Mieterhöhungsspielräume bewusst nicht ausgeschöpft. Der Nutzen dieser Maßnahmen kommt jedoch in Form einer Steigerung des Wohnwerts und der Senkung der Energiekosten den Mietern zugute. Um dennoch dauerhaft den ökonomischen Erfolg sicherstellen zu können, bedarf es zwingend öffentlicher Mittel zur Förderung der energetischen Sanierung.

## STEUERN UND ABGABEN TREIBEN DIE PREISE

Der Gedanke der Bundesregierung, mehr Klimaschutz und eine höhere Energieeffizienz durch immer höhere Anforderungen an die energetische Modernisierung von Gebäuden zu erreichen, stößt jedoch nicht nur an seine wirtschaftlichen, sondern auch an seine sozialen Grenzen. Gemäß einer Studie des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sind die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie im Zeitraum 2000 bis 2014 um 110 Prozent gestiegen, während sich die durchschnittliche Nettokaltmiete lediglich um rund 18 Prozent erhöht hat. Die Gründe liegen im Wesentlichen im Anstieg der Steuern, Abgaben und Förderumlagen, die für den Ausbau der erneuerbaren Energien erhoben werden. Im Rahmen des nachhaltigen Geschäftsmodells von VIVAWEST haben wir es uns angesichts der überproportional gestiegenen Energiekosten zur Aufgabe gemacht, die Energiewende durch ein Paket an Maßnahmen möglichst kostengünstig umzusetzen und für unsere Mieter sozialverträglich zu gestalten.

# Mehr Qualität dank Modernisierung

VIVAWEST investiert stetig, um den Wohnungsbestand zu erneuern – im Schnitt 57 Millionen Euro pro Jahr. Der Betrag soll in den nächsten fünf Jahren um 20 Prozent aufgestockt werden



Neu gestaltete Hochhäuser und Außenanlagen in Recklinghausen



Der Anbau von Balkonen bedeutet mehr Komfort

**A**nspruchsvolle und qualitativ hochwertige Modernisierungen sind für VIVAWEST seit jeher Teil der portfoliostrategischen Ausrichtung. Bisher hat das Unternehmen im Durchschnitt 57 Millionen Euro jährlich in entsprechende Maßnahmen investiert. VIVAWEST plant, diese Ausgaben innerhalb der kommenden fünf Jahre um 20 Prozent auf durchschnittlich über 70 Millionen Euro pro Jahr zu steigern.

Die energetische Modernisierung des Wohnbestandes fortzuführen, hat für VIVAWEST höchste Priorität. Denn so wird die Energieeffizienz der Wohngebäude deutlich gesteigert und eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht. Rechnerisch liegt das Energieeinsparpotenzial bei 50 bis 60 Prozent. Mit diesen Modernisierungen leisten wir einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Während das Nationale Klimaschutzprogramm der Bundesregierung eine Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 40 Prozent zwischen 1990 und 2020 vorsieht, hat VIVAWEST dieses Ziel 2015 bereits bei Weitem übertroffen. Seit dem Jahr 1990 sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Wohnungsbeständen um 49 Prozent zurückgegangen.

Auch unsere Kunden profitieren von der Modernisierung. Für viele von ihnen stellen die Kosten der sogenannten zweiten Miete eine erhebliche Belastung dar. Diese wird durch die energetische Ertüchtigung der Gebäude und den Einsatz hocheffizienter Heizanlagen deutlich reduziert, da weniger Energie eingesetzt werden muss.

Nahezu die Hälfte der mehr als 120.000 Wohnungen im Bestand von VIVAWEST ist bereits energetisch modernisiert oder teilmodernisiert worden. Jährlich werden rund 1.500 Wohneinheiten überwiegend energetisch modernisiert. Das entspricht einer Modernisierungsquote von 1,2 bis

1,3 Prozent des Gesamtbestandes. 2015 haben wir 14 große Modernisierungsmaßnahmen begonnen. 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 neuer Heizungsanlagen. Durch begleitend umgesetzte Maßnahmen wie die Neugestaltung der Außenanlagen, die Aufwertung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser oder die Sanierung und Anbringung von Balkonen wird zudem der Wohnwert der Bestandsimmobilien deutlich gesteigert und gleichzeitig ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Quartiere geleistet. In 2015 hat VIVAWEST eine Vielzahl von Modernisierungsprojekten



Modernisierte Häuser im Quartier Gestfeld in Kamp-Lintfort



Frisch gedämmt: Häuser in der Kamp-Lintforter Rundstraße

abgeschlossen. Mit einem standardisierten Vorgehen konnten wir nachhaltige Lösungen verwirklichen, die ein sehr gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweisen. So ist beispielsweise die Modernisierung von 321 der insgesamt 878 Wohnungen im Quartier Gestfeld in Kamp-Lintfort 2015 fertiggestellt worden. Die Siedlung wird bereits seit annähernd drei Jahren in mehreren Abschnitten modernisiert.

#### HÖHERER KOMFORT, GERINGERE HEIZKOSTEN

Neben den klassischen Maßnahmen zur Wärmedämmung und einer Neugestaltung der kompletten Gebäudehülle wurden neue Fenster und Türen eingebaut. Auch die veraltete Zentralheizung ist im Zuge der Modernisierung erneuert worden. All dies ermöglicht es den Bewohnern, die Heizkosten spürbar zu senken, und erhöht den Wohnkomfort.

Ein weiterer zentraler Bestandteil der Großmodernisierung war der Einbau von neuen Bädern. Für die Mieter der 1960er-Jahre-Wohnungen stellt das ein enormes Plus an Komfort dar. Die Neugestaltung der Freiflächen ist ebenfalls ein Gewinn für unsere Kunden. Die Wohnumfeldgestaltung basiert auf einem Modulkatalog, der gemeinsam mit dem Konzerndienstleister HVG entwickelt wurde. Dass es sich um ein Baukastensystem mit standardisierten Elementen handelt, fällt dem Betrachter allerdings kaum auf. Die Mietergärten der Erdgeschosswohnungen geben dem Quartier eine gänzlich neue Qualität.

Eine ganz andere Herausforderung für unsere Modernisierungen stellen die Hochhaussiedlungen der 1970er-Jahre dar. Die Revitalisierung der „Neuen Stadtgärten“ steht beispielhaft für eine gelungene Modernisierung einer Großsiedlung. Das gilt sowohl für die energetischen als auch für die gestalterischen Maßnahmen an den Immobilien und im Außenbereich.

Inzwischen ist das Quartier fast fertiggestellt und wirkt frisch und modern. Besonders die Eingänge mit den neu angelegten Vorgärten stehen im Gegensatz zu der eher anonymen Architektur der 1970er-Jahre. Die Außenanlagen erinnern an eine parkähnliche Landschaft, sodass die Siedlung zu Recht den Namen „Neue Stadtgärten“ trägt. Die Fassadengestaltung mit den Dachüberständen gibt den Hochhäusern ein charakterstarkes Gesicht. Die Verkehrsberuhigung und die für Recklinghausen erstmalige Ausführung eines Unterflursystems zur Müllentsorgung runden das Gesamtpaket ab.

## aus der Region

### Fußball in NRW

Fußball galt lange Zeit als Arbeitersport. Die ersten Kicker waren jedoch Schüler aus der Oberschicht, die den aus England bekannt gewordenen Sport betrieben. 1892 wurde der Wittener Fußballclub als erster reiner Fußballverein des Reviers gegründet. Seinerzeit gab es in Deutschland fünf Vereine, in denen ausschließlich Fußball gespielt wurde. Heute treten in NRW 38.000 Mannschaften aus 5.100 Sportvereinen zum Spiel an. In den vier höchsten Fußballklassen der Männer sind 31 NRW-Vereine vertreten. Fünf davon gehören der ersten Bundesliga an. Sie kommen (nach alphabetischer Ordnung) aus Dortmund, Gelsenkirchen, Köln, Leverkusen und Mönchengladbach. Wegen der engen Nachbarschaft gibt es viele Aufeinertreffen rivalisierender Vereine. Als „Mutter aller Derbys“ gilt eine Partie zwischen Dortmund und Schalke. Beide Clubs haben nach Bayern München die meisten Mitglieder. Auch Rheinderbys – Köln gegen Mönchengladbach oder Leverkusen – haben es in sich.

Komfortabel und  
praktisch: neue  
Heizung im Bad



# Für jede Wohnung die richtige Heizung

Mit modernen Anlagen leistet VIVAWEST einen Beitrag zum Klimaschutz und hilft Mietern dabei, die Heizkosten im Griff zu halten. Neue Regelungstechnik in der Pilotphase

**N**eben der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestands liegt in der Erneuerung der dezentralen Heizanlagen ein wesentliches Potenzial als Beitrag zur Energiewende. Der Einsatz energieeffizienter Anlagen vermindert die CO<sub>2</sub>-Emissionen, verringert die Ausfallzeiten und Reparaturkosten und reduziert insgesamt die

Heizkosten für den Mieter. Aus Eigentümersicht stellt dies wiederum die Vermietbarkeit langfristig sicher und steigert die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios.

VIVAWEST hat im zurückliegenden Jahr die systematische Erneuerung ihrer dezentralen Heizanlagen beschlossen. Hierfür steht ein zusätzli-

ches Budget bereit. Im Rahmen des Programms werden sämtliche älteren Anlagen mit nicht mehr zukunftsfähigen Technologien ausgetauscht. So ersetzen wir beispielsweise die bisher eingesetzten konventionellen Heizpumpen durch Hocheffizienzpumpen, was wiederum die Effizienz der Anlagen erhöht.

Soweit möglich, sollen Wohnungen mit dezentralen Heizanlagen auf eine zentrale Wärmeversorgung umgestellt werden. Je nach bestehender Versorgungsstruktur prüfen wir, inwieweit Fernwärme beziehungsweise Gas genutzt werden können.

VIVAWEST hat 2015 einen mehrstufigen Ansatz zur Erneuerung der Heizanlagen gewählt. Zunächst haben wir die Effizienz der Aggregate untersucht und bewertet. Folgende Fragestellungen waren uns bei dieser erweiterten Verbrauchsanalyse wichtig: Entsprechen die Verbrauchswerte dem Gebäudetyp und baulichen Zustand? Liegen die Ursachen eines möglicherweise erhöhten Verbrauchs in der Anlagentechnik begründet? Oder ist ein zu hoher Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen? Welche Heizanlagen sollten in den nächsten Jahren ausgetauscht werden?

Auf Basis der Ergebnisse erarbeitete VIVAWEST für jede Heizungsanlage eine maßgeschneiderte Empfehlung zum weiteren Vorgehen – im Abgleich mit den Entwicklungsstrategien für das jeweilige Quartier. Die Analyse ist somit Grundlage für alle künftigen Investitionen zur Erneuerung von Heizanlagen.

Darüber hinaus entwickelt der VIVAWEST-Dienstleister RHZ gemeinsam mit einem externen Spezialisten aus der Energie- und Gebäudetechnik ein Konzept zur Betriebsführung von Heizanlagen durch zentrale Anlagensteuerung und -überwachung. Hierzu startete in der Heizperiode 2015/2016 ein Pilotprojekt, um Aufschluss über mögliche Effizienzgewinne und Vorteile für das Störungsmanagement und die Wartung von Anlagen zu gewinnen. Wir erwarten, dass sich allein durch eine intelligente Steuerung Einsparungen bei den Heizkosten im zweistelligen Prozentbereich erreichen lassen.

Für einen Großteil der VIVAWEST-Bestände planen und bauen die konzerneigenen Dienstleis-



**Moderne Heizanlage des Plusenergiehauses in Bottrop**

tungsgesellschaften die neuen Heizanlagen. Die SKIBA übernimmt die Planung insbesondere für größere Anlagen. RHZ führt als Wartungspartner die Bauleistungen aus. Damit beide Dienstleistungspartner bei den neuen Aufgaben noch effizienter zusammenarbeiten können, zog die SKIBA im November 2015 vom Standort in Herne zur Zentrale der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe nach Gelsenkirchen. RHZ baut einen separaten Fachbereich „Heizungsmodernisierung“ auf, der mit hoch qualifizierten und erfahrenen Mitarbeitern im Bereich der Anlagentechnik besetzt wird.



**Zeitgemäße Regler helfen dabei, das optimale Raumklima zu schaffen**



# ENERGETISCHE PILOTPROJEKTE

VIVAWEST modernisiert laufend Wohnungen und Häuser und erprobt dabei innovative Heiztechnik. Das nutzt Mietern und der Umwelt

**W**enn die Stromrechnung im Briefkasten liegt, ist das nicht unbedingt ein Grund zur Freude. VIVAWEST-Mieter Rudi Görke wurde dieses Mal allerdings positiv überrascht. Denn seit Herbst 2014 wohnt der 65-Jährige in einem Haus, das technisch dazu in der Lage ist, mehr Energie zu produzieren, als es verbraucht. Als Gewinnerin des Zukunftshauswettbewerbs der InnovationCity Ruhr/Modellstadt Bottrop hat VIVAWEST das Mehrfamilienhaus aus den 1960er-Jahren in ein Plusenergiehaus umgebaut und die Immobilie zu einem deutschlandweiten Modellprojekt gemacht. Neben einer sehr guten Dämmung und Verglasung sorgt ein ausgeklügelter Mix aus neuesten technischen Maßnahmen und Produkten für einen minimalen Verbrauch von Primärenergie. Und das wirkt sich direkt auf die Nebenkosten der Mieter aus. „Ich habe bei meinem Einzug in die neue Wohnung einen Abschlag für

Strom in Höhe von 50 Euro pro Monat vereinbart. Am Ende des ersten Abrechnungszeitraums hat sich der Abschlag um 30 Euro reduziert“, freut sich Rudi Görke.

VIVAWEST modernisiert jedes Jahr durchschnittlich 1.500 Wohneinheiten, vorwiegend energetisch. Auf diesem Weg wird konsequent die Energieeffizienz im gesamten Wohnungsbestand erhöht. Beim Plusenergiehaus sind die Flächen des Satteldachs sowie ein Teil der Außenwände mit Fotovoltaikmodulen ausgestattet, die genug Energie für den Allgemeinstrom erzeugen, den die Mieter benötigen. Im ersten Jahr nach Bezug des Gebäudes liegen die abgelesenen Stromverbräuche im Plusenergiehaus deutlich unter dem statistischen Durchschnitt für Zwei-Personen-Haushalte.

Neben einer durch Erdwärme versorgten Wärmepumpe für die Beheizung und die zentrale Warmwasseraufbereitung kommt in den Wohnun-

gen eine Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung zum Einsatz. Das steigert die Behaglichkeit und reduziert sonst übliche Lüftungswärmeverluste. Rudi Görke musste sich bei der Beheizung umstellen: „Die Fußbodenheizung erschien mir im Vergleich zum Nachtspeicher in meiner alten Wohnung zunächst etwas träge“, sagt er. „Aber: Das System im Plusenergiehaus spart Energie und damit bares Geld.“ Auch an anderer Stelle wird gespart: Das Gebäude wurde mit LED-Leuchten ausgestattet, und es werden energieeffiziente Haushaltsgeräte genutzt. „Ich habe mich dazu entschieden, alle meine Lampen – ob alt oder neu – mit LED-Leuchtmitteln zu bestücken“, sagt VIVAWEST-Mieter Görke. „So kann ich zusätzlich Energie einsparen.“

Im Plusenergiehaus ist moderne Smart-Home-Technik installiert. Damit können Heizung und Licht von unterwegs per Smartphone gesteuert werden. Das hat Rudi Görke zwar noch nicht getestet. Mit dem Komfort seiner neuen Wohnung ist er aber schon jetzt sehr zufrieden. Kein Vergleich zu seiner alten Wohnung: „Da liegen Welten zwischen! Hier ist alles so schön neu“, freut sich Görke. Und die Warmmiete für seine frisch modernisierte Wohnung sei dank der innovativen Technik auch nicht höher als die, die er vorher gezahlt hat. Deshalb hat er den Umzug nicht bereut. Und schwärmt: „Die neue Wohnung ist für mich wie ein Lottogewinn.“

#### INTELLIGENTE STEUERUNGSTECHNIK

Auch in anderen Wohnungsbeständen gelingt es VIVAWEST dank innovativer Regelungstechnik, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Heizkosten zu reduzieren, ohne dass der Wohnkomfort der Mieter leidet. Ein intelligentes Steuerungssystem für Heizkörperventile wurde an unterschiedlichen Standorten und in verschiedenen Gebäudetypen und Altersklassen als Pilotprojekt erprobt.

Im Herbst baute das konzerninterne Handwerksunternehmen RHZ das Heizsystem in Wohnungen in drei Pilotgebieten ein. Die zwei Systemkomponenten – ein Raumsensor mit Solarmodul sowie Energiespeicher und ein Ventilregler mit Thermogenerator – installierten die Mitarbeiter des Handwerksunternehmens in jeweils allen Räumen der Pilotwohnungen. Im Anschluss erhielten die Mieter eine Einweisung in die Funktionsweise der neuen Technik. Beide Komponenten kommunizieren über Funk miteinander und arbeiten energieautark. Die per Ventilregler gewählte Raumtempe-



## „Die neue Wohnung ist wie ein Lottogewinn“

” Rudi Görke, Mieter

ratur wird durch eine Präsenzerkennung gesteuert: Sind die Bewohner nicht im Raum, senkt sie die Komforttemperatur automatisch um 4 Grad Celsius. Das selbstlernende System erstellt auch individuelle Gewohnheitsprofile, sodass die Räume nur noch entsprechend ihrer Nutzung beheizt werden.

Wissenschaftlich begleitet hat das Pilotprojekt der Fachbereich Elektro- und Informationstechnik der Technischen Fachhochschule Georg Agricola Bochum. Die Untersuchung und Auswertung umfasste die Heizperiode Oktober 2014 bis April 2015. Dabei wurden der Energieverbrauch monatsweise auf Gebäude-, Wohnungs- und Raumbene ausgelesen sowie Test- und Referenzgebäude (mit und ohne intelligentes Steuerungssystem) verglichen. Zum Abschluss der Testphase fand eine persönliche Mieterbefragung statt. Auswertungen haben ergeben, dass die Technik in den meisten Fällen ohne Probleme an den Heizungen installiert werden konnte und im Betrachtungszeitraum durchgehend funktioniert hat. Profitieren können von dem neuen System insbesondere Nutzer einer Wohnung, die

Plusenergiehaus  
in der Modellstadt  
InnovationCity  
Ruhr in Bottrop



zu unterschiedlichen Zeiten zu Hause sind. In einem der Pilotgebäude erzielten Familien, in denen die Eltern berufstätig sind, Energieeinsparungen von 18 Prozent gegenüber ihrem Verbrauch ohne die Regelungstechnik. Die Mieter bewerteten das neue System und die Handhabung positiv. Befragungen ergaben, dass auch zunächst kritisch eingestellte Mieter es gut annahmen. Beim Auf- und Zufahren der Ventilregler entwickelten sich zwar störende Geräusche – hier schafft der Produkthersteller aber Abhilfe.

Die Testphase zeigte, dass das System nach Beseitigung der „Kinderkrankheiten“ sowohl die Heizkosten reduziert als auch den Komfort der Mieter steigert und in der Fläche in Wohnräumen eingesetzt werden kann. Vorteilhaft im Vergleich zu anderen Produkten auf dem Markt ist das selbstlernende, sich anpassende Heizprofil, das ohne vorherige Programmierung funktioniert.

#### EINSATZ VON KWK-ANLAGEN

Im Rahmen des Forschungsprojekts „100 KWK in Bottrop“ der InnovationCity Ruhr wurden 2014 in Wohngebäuden 100 Heizungssysteme mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) eingebaut. VIVAWEST beteiligte sich an dem Projekt und ließ in acht Mehrfamilienhäusern mit je sechs bis neun Mieteinheiten sieben Blockheizkraftwerke und eine Brennstoffzelle nachrüsten. Bis Ende 2016 überprüfte das Gas- und Wärme-Institut e.V. (GWI) aus Essen die Funktionsweise und Effizienz der Anlagen. Auf diese Weise wird eine moderne und in kleineren Mehrfamilienhäusern bisher nicht eingesetzte Technik erprobt und sukzessive optimiert.



„Wir haben die neueste Heiztechnik. Die Nebenkosten sind dadurch sehr günstig“

” Roswitha Pütz, Mieterin

Eine KWK-Anlage erzeugt nicht nur Wärme, sondern zeitgleich Strom, der durch den Anlagenbetreiber selbst genutzt oder ins Stromnetz eingespeist werden kann. Herausfordernd für eine Installation im VIVAWEST-Bestand waren die bautechnischen Voraussetzungen und Gegebenheiten vor Ort: Kleine Keller und schmale Flurabgänge erschwerten den Transport der KWK-Anlagen in die Heizungsräume. Zudem musste ein passender Stellplatz gesucht werden, ohne den Mietern Kellerfläche wegzunehmen. Darüber hinaus durfte die Wohnqualität nicht unter der Vibration und dem Schall leiden, die während des Betriebs dieser mechanischen Anlagen zwangsläufig entstehen.

## Innovative Technik

VIVAWEST modernisiert jedes Jahr eine Vielzahl von Wohnungen. Dabei werden die Gebäude durch Dämmungen und moderne Heizungsanlagen energetisch auf Vordermann gebracht. In Pilotprojekten wird auch innovative Technik erprobt. Im Keller verschiedener Häuser sind zum Beispiel Mini-Kraft-Wärme-Kopp-



lungsanlagen installiert worden, die Strom erzeugen (Abbildung 1). Der Strom dient dem Eigenverbrauch, kann aber auch ins öffentliche Netz eingespeist werden. Die bei der Stromerzeugung entstehende Wärme wird für die Heizung genutzt. An anderer Stelle erprobte VIVAWEST fortschrittliche Technik zur Regelung der Heizung.



Nach einem Jahr der Nutzung liegen erste Erkenntnisse und Auswertungen des laufenden Betriebs vor. Der durchschnittliche Nutzungsgrad der KWK-Anlagen lag Ende 2015 zwischen 87 und 91 Prozent. Diese Werte entsprechen den Zielvorstellungen zu Beginn des Pilotprojekts. Erreicht wurde das Ergebnis durch die regelmäßige Anlagenoptimierung während des Betriebs. Auch die noch modernere, erstmalig in einem Wohngebäude von VIVAWEST installierte Brennstoffzelle läuft konstant, sicher und wirtschaftlich. Mieter werden durch Vibration und Schall nicht beeinträchtigt.

Ermittelt und bewertet werden die Daten durch das GWI. Mithilfe dieser Unterstützung kann VIVAWEST wichtige Rückschlüsse auf den Regelbetrieb komplexer Anlagen im Wohnungsbestand ziehen. Nach Ablauf des Pilotprojekts wird über den erweiterten Einsatz von KWK-Anlagen entschieden.

### EINER DER GRÖSSTEN EISSPEICHER EUROPAS

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche hat VIVAWEST seit dem Jahr 1990 fast halbiert. In der Mehrgenerationen-Klimaschutzsiedlung in Köln-Porz spart das Unternehmen pro Jahr 146 Tonnen CO<sub>2</sub> ein. Hier kommt der bis dahin größte Eisspeicher Europas zum Einsatz. Beim Bau der Mehrgenerationen-Klimaschutzsiedlung verfolgte VIVAWEST nicht nur ökologische Ziele: Die Wohnungen sollten darüber hinaus barrierearm sein und über eine attraktive Ausstattung für alle Generationen verfügen. Heraus kam eine Klimaschutzsiedlung der Superlative: Die Mehrgenerationen-Siedlung bezieht ihre Energie aus Licht und

Wärme, um sie dann in einem der größten Eisspeicher Europas zu speichern. Der 1.200 Kubikmeter große Speicher ist ungedämmt in das Erdreich eingebaut und nutzt so auch die vorhandene Erdwärme der Umgebung, da das Wasser im Eisspeicher in der Regel kälter ist als die Umgebungstemperatur des Bodens. Im Winter hebt eine Wärmepumpe die Temperatur auf das erforderliche Niveau an, um die Wohnungen der Siedlung zu beheizen und das Warmwasser bereitzustellen.

Die so entnommene Wärme wird über die auf den Dachflächen installierten Solarabsorber wieder eingespeist: Sie nehmen die Wärme des Sonnenlichts und der Atmosphäre auf und führen sie dem Speicher zu. Darüber hinaus wird die Wärme aus der Abluft der Wohnungen an den Energiespeicher abgegeben.

Seinem Namen alle Ehre macht der Eisspeicher am Ende der Heizperiode. Wenn die Einspeisung von solarer Energie jahreszeitlich bedingt gering ist, nutzt er die latente Wärme, die beim kontrollierten Gefrieren des Wassers zusätzlich frei wird. Infolge der geringen Wassertemperaturen kann der Speicher im Sommer über die Wärmetauscher auch Kälte an das Fußbodenheizungssystem abgeben, das dann bei Bedarf zur Kühlung der Wohnräume genutzt werden kann.

Die Klimaschutzsiedlung Köln-Porz gehört zum Projekt „100 Klimaschutzsiedlungen“ der EnergieAgentur.NRW. Ihre innovative Art der Energieversorgung kommt nicht nur dem Klima zugute, sondern auch den Bewohnern: Roswitha Pütz aus Haus Nummer 7 lobt: „Hier wurde die neueste Heiztechnik verbaut, die Nebenkosten sind dadurch sehr niedrig. Hier hat man echte Wohnqualität.“

Mit allen diesen Projekten gelingt es, die Heizkosten und gleichzeitig die CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren. In verschiedenen Gebäudetypen wurde zum Beispiel ein intelligentes Steuerungssystem für Heizkörperventile eingesetzt (Abbildung 2). Die Heizung stützt sich auf zwei Komponenten, nämlich auf Raumsensoren mit Solarmo-



dulen und Energiespeicher sowie auf Ventilregler mit einem Thermogenerator. Beide Komponenten sind mit Funk miteinander verbunden. Eingesetzt wird bei Pilotprojekten auch die Smart-Home-Technik, sodass der Energieverbrauch wie auch anfallendes CO<sub>2</sub> elektronisch gemessen werden können (Abbildung 3 und 4).



# WIR UND DIE REGION

**IHRE WURZELN** hat VIVAWEST in der Bewirtschaftung von Wohnungen für Bergleute und Industriearbeiter. Auch heute fühlen wir uns den Regionen an Rhein und Ruhr verbunden und begleiten den Strukturwandel aktiv



## Inhalt

**96** Warum sich VIVAWEST in NRW engagiert  
**98** So bekennen wir uns zu unserem Standort  
**100** So entwickeln wir unser Personal  
**104** So beteiligt sich die Mitbestimmung

**106** So bewegen wir das Ruhrgebiet  
**108** So verstehen wir Partnerschaft  
**110** So sehen uns die Mieter

„Wir fühlen uns in Kamp-Lintfort zu Hause, weil es eine schöne, kleine Stadt ist und wir eine tolle Nachbarschaft haben“

” Gisela und Artur Verfürth, Mieter



# Warum sich VIVAWEST an Rhein und Ruhr engagiert

Unsere Wurzeln liegen in der Bereitstellung von Wohnraum für den Bergbau, heute haben 300.000 Menschen aus allen Schichten bei uns ein Zuhause. Der Konzern begleitet den Strukturwandel aktiv als Teil der Region und Partner der Kommunen

## STANDORT SAGT VIEL ÜBER DAS UNTERNEHMEN AUS

Zuweilen ist ein Gebäude mehr als nur ein Haus. Es ist Vergangenheit und Zukunft zugleich, es beantwortet die Frage nach dem Woher und dem Wohin. Die Unternehmenszentrale von VIVAWEST ist ein solches Gebäude, es ist zugleich Referenz und Bekenntnis. Referenz, weil es zeigt, dass VIVAWEST traditionsbewusst und innovativ ist. Und Bekenntnis, weil es zeigt, woher wir kommen und wie wir diese Region wertschätzen.

VIVAWEST hat ihre Wurzeln in der Bereitstellung von Wohnraum für die Belegschaften des Bergbaus sowie der Stahl- und Chemieindustrie an Rhein und Ruhr. Das Gebäude der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen wie auch der Standort der Dienstleistungsgesellschaften auf dem ebenfalls in Gelsenkirchen liegenden Zechenareal Bergmannsglück passen daher gut zu VIVAWEST: Der Konzern begleitet den Strukturwandel als Teil der Region und als Partner der Kommunen.

Der größte Gesellschafter des Vivawest-Konzerns ist die RAG-Stiftung. Ihre Aufgabe ist es, das sozialverträgliche Auslaufen des Steinkohlenbergbaus zu gewährleisten und die Ewigkeitslasten zu finanzieren, wenn 2018 eine Ära endet. Ebenso zählt die Förderung von Wissenschaft und Kultur in den Bergbauregionen zu den Aufgaben der Stiftung. VIVAWEST trägt über die Ausschüttungen an

die RAG-Stiftung ihren Teil zur Bewältigung dieser großen Aufgaben bei.

Weitere Gesellschafter sind die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG BE mbH, der Evonik Pensionstreuhand e. V. und die RAG AKTIENGESELLSCHAFT. Sie alle tragen Verantwortung für den sozialverträglichen Strukturwandel in dieser Region und sie begleiten ihn aktiv.

## ERFOLG GEKOPPELT MIT SOZIALER VERANTWORTUNG

Diese Historie zeigt, wie tief VIVAWEST in der Region verwurzelt ist, warum wir uns den Menschen hier verbunden fühlen und warum wir die Herausforderungen, vor denen Nordrhein-Westfalen in den vergangenen Jahrzehnten stand und heute steht, auch als unsere eigenen begreifen.

Diese Verbundenheit spiegelt sich in vielen Projekten und Aktivitäten. Allem voran aber in dem nachhaltigen Geschäftsmodell von VIVAWEST, dem langfristigen und verlässlichen Handeln und der Verbindung von ökonomischem Erfolg mit sozialer und ökologischer Verantwortung.



NORDSTERN

VIVA



Mit mehr als 120.000 Wohnungen ist VIVAWEST einer der größten Anbieter von Wohnraum in NRW. 300.000 Menschen in insgesamt 76 Kommunen Nordrhein-Westfalens haben bei uns ein gutes Zuhause. VIVAWEST bietet über 2.000 Menschen attraktive Arbeitsplätze, die Hälfte davon in miaternahen Servicegesellschaften.

## VERBUNDENHEIT MIT DEN MIETERN

Der Konzern ermöglichte zum Ende des vergangenen Jahres 59 jungen Menschen bei Vivawest Wohnen und 80 bei der Vivawest Dienstleistungen-Gruppe eine qualitativ sehr hochwertige Ausbildung. Weiterbildung, Nachwuchskräfteförderung, Sicherung der Beschäftigungsfähigkeit und Optimierung der Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeiter sind wichtige betriebliche Themen bei VIVAWEST und bedeuten für uns eine Investition in die Zukunft. Für die Region sichert der Konzern mit seinem Einkaufsvolumen außerdem Beschäftigungspotenziale für mehr als 3.000 Arbeitsplätze im zuliefernden Handwerk und Mittelstand.

Das Bekenntnis zur Region drückt sich aber in weit mehr aus als in hochwertigen Arbeitsplätzen und guten, qualitätsvollen Wohnungsbeständen und Quartieren. Es zeigt sich auch in der Verbundenheit zu den Mietern, die in den Quartieren an Rhein und Ruhr ihre Heimat haben.

Wir haben rund 40 von ihnen gefragt, was für sie gute Nachbarschaft heißt, warum sie gerne bei VIVAWEST wohnen. Mit den mannshohen VIVAWEST-Buchstaben sind wir in die Quartiere gefahren: Da stand ein „V“ in der Gelsenkirchener Schängelbergsiedlung, ein „A“ in der Geisbruchstraße in Kamp-Lintfort oder ein „E“ am Buschmannshof in Herne. Und wir haben viel erfahren: über den guten Zusammenhalt in den Quartieren, über hilfsbereite Nachbarn und Gemeinschaften,



die die VIVAWEST-Quartiere als schönes und lebenswertes Zuhause stärken. Kurzum: Gute Nachbarschaft und schönes Wohnen lassen sich buchstabieren. VIVAWEST dankt an dieser Stelle nochmals allen Mietern, die an dieser Kundenkampagne mitgewirkt haben.

Heimat ist dort, wo Freunde und Nachbarn sind. Über die Unterstützung verschiedener Projekte wie Jugend- oder Seniorentreffs durch die Vivawest Stiftung konnten Sie auf den Seiten 60 und 61 lesen. Auch dieses Engagement ist ein Stück Heimatverbundenheit.

VIVAWEST versteht sich als aktiver Partner in einem regionalen Netzwerk, was sich in einer großen Zahl an Kooperationen ausdrückt. Eines von vielen Beispielen ist „Dortmund wohnt bunt“. Gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen der Metropole hat sich VIVAWEST an der Kampagne für Toleranz und Vielfalt beteiligt.

VIVAWEST möchte ihren Mietern und den Menschen, die hier leben, etwas zurückgeben: etwa mit dem VIVAWEST-Marathon, dem einzigen Marathon, der vier Städte verbindet. Gelsenkirchen, Essen, Bottrop und Gladbeck – im vergangenen Jahr haben 8.000 Menschen das Ruhrgebiet laufend erkundet, vorbei an vielen beeindruckenden Landmarken.

Zehntausende Zuschauer am Streckenverlauf feierten ein großes Sport- und Familienfest, Hunderte von Helfern aus dem Unternehmen und der Gewerkschaft IG BCE machten das mit ehrenamtlicher Tätigkeit bereits im dritten Jahr möglich. Aus der Region. Für die Region.

Neubau eines weiteren  
Verwaltungsgebäudes  
am Stammsitz von  
VIVAWEST auf Nord-  
stern (im Modell)



# Standortbekenntnis

VIVAWEST ist auf  
zwei ehemaligen  
Zechenarealen zu Hause

**L**ängst haben die Zechen Nordstern und Bergmannsglück, die einst zu den großen Arbeitgebern in Gelsenkirchen zählten, ihre letzte Schicht verfahren. Seitdem treibt die Stadt den Strukturwandel mit Nachdruck voran. Das gelingt immer mehr und immer besser – nicht zuletzt dank Partnern und Investoren wie VIVAWEST. Die Firmenzentrale von VIVAWEST auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern im Gelsenkirchener Stadtteil Horst ist seit Jahren für viele Mitarbeiter des Unternehmens ein ganz besonderer, außergewöhnlicher Arbeitsplatz. Sie steht gleichermaßen für die Tradition des Bergbaus, aus dem die Vorgängergesellschaften von VIVAWEST kommen, und für die Wandlungs- und Entwicklungsfähigkeit des Konzerns. Hier finden sich Tradition und Innovation unter einem Dach.

Als Ende der 1990er-Jahre nach einem neuen, geräumigeren Hauptverwaltungsstandort für die VIVAWEST-Vorgängergesellschaft THS gesucht wurde, hatte die Internationale Bauausstellung Emscher Park in Gelsenkirchen bereits einige Projekte zur Nachnutzung und Revitalisierung ehemaliger Industrieareale angestoßen. Eines davon war die Bundesgartenschau (BUGA) 1997 auf dem Nordsterngelände. Im Zuge der BUGA entstand auf 100 Hektar Brachfläche ein attraktiver Landschafts- und Gewerbepark. Das gab es so vorher noch nicht.

Ende 2003 zog die THS mitten hinein in das symbolträchtige Herzstück um die beiden historischen Schachttürme. Vorausgegangen war ein rund dreijähriger Umbau des Gebäudekomplexes im Sinne eines progressiven Denkmalschutzes. Die Anmutung des Ensembles blieb erhalten; im Innern entstanden mehrere Hundert moderne Arbeitsplätze. Eine mutige architektonische Tat, eine beherrzte private Investition, ein klares Standortbe-

kennntnis – ein Glücksfall für Gelsenkirchen, da sind sich Bürger und Politik einig.

Ein weiterer großer Schritt auf dem Weg des Wandels des ehemaligen Zechengeländes war der Um- und Ausbau des denkmalgeschützten Nordsternturms in den Jahren 2009 bis 2012. Der Turm ist heute öffentlich zugänglich: Besucher erwartet hier eine spektakuläre Aussicht von der Panoramaterasse. Sie liegt zu Füßen der monumentalen Herkulesfigur des Künstlers Markus Lüpertz, die die gewaltige Aufgabe des Strukturwandels symbolisiert. Im Innern des historischen Turms sind Wechselausstellungen international renommierter Videokunst in der Kulisse der alten Fördermaschinerie zu sehen. So lockt der Nordsternurm heute jährlich Tausende Fans der Bergbautechnik und Freunde der Kunst. VIVAWEST unterstützt diese Angebote für die Öffentlichkeit unter anderem mit erheblichen finanziellen Mitteln.

### Dienstleister auf Bergmannsglück

Auch die Dienstleistungsgesellschaften im Vivawest-Konzern haben ihren Verwaltungssitz seit einigen Jahren auf einem ehemaligen Gelsenkirchener Zechengelände. Auf Bergmannsglück ist heute die Zentrale der Serviceunternehmen HVG Grünflächenmanagement, RHZ Handwerks-Zentrum, Marienfeld Multimedia und SKIBATRON angesiedelt, die unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH geführt werden. Bergmannsglück ist so wieder Wirtschaftsstandort geworden. Heute sind im Stadtteil Hassel rund 350 Mitarbeiter in der Verwaltung tätig.

### Neubau auf Nordstern

Da es mit dem Zusammenschluss von THS und Evonik Immobilien zu VIVAWEST Anfang 2012 für die zentralen Abteilungen des Konzerns mit über 600 Mitarbeitern auf Nordstern recht eng geworden war, wurde schon früh über einen Neubau auf dem Gelände nachgedacht.

Im Frühjahr 2014 wurde mit dem Abriss der alten Kesselhausfassade, die das zentrale Nordstern-Karree zum Park hin einfasste, die Voraussetzung für einen Erweiterungsbau geschaffen.

Gewinner einer Mehrfachbeauftragung vierer ausgewählter Architekturbüros war



VIVAWEST-Firmensitz auf dem Areal der ehemaligen Zeche Nordstern

der Entwurf von JSWD Architekten. Ihre Grundidee ist es, ein Ensemble zu bilden, bei dem das neue Haus mit den bestehenden Unternehmensgebäuden räumlich und funktional zu einem Karree verknüpft wird. Ankerpunkt soll das Hauptgebäude mit seinem markanten Hochpunkt, dem ehemaligen Förderturm, bleiben.

„Dass VIVAWEST auf Nordstern neu baut und attraktive Arbeitsplätze schafft, begrüßen wir als Stadt außerordentlich“, sagte Gelsenkirchens Oberbürgermeister Frank Baranowski beim offiziellen Spatenstich am 27. September 2015. Er lobte die Verbindung von Tradition und Zukunft in einer soliden ökonomischen Nutzung, die in Nordrhein-Westfalen ihresgleichen suche.

VIVAWEST-Geschäftsführer Ralf Giesen betonte: „Wir verstehen uns als verantwortungsvoller Partner der Region. Ein sichtbares Zeichen dafür wird auch unser neues Haus.“ Gelebter Strukturwandel und das Standortbekenntnis finden hier ihre Fortsetzung.



Beim offiziellen Spatenstich: VIVAWEST-Geschäftsführer Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen mit Gelsenkirchens OB Frank Baranowski (links) und Architekt Frederik Jaspert

# Die Mitarbeiter stehen im Fokus

VIVAWEST legt als großer Arbeitgeber der Region viel Wert auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Mit unserer Ausbildung wollen wir junge, selbstbewusste Talente fördern



Angehende Anlagenmechaniker des Dienstleisters RHZ mit ihren Ausbildern bei der Eröffnung der Ausbildungswerkstatt

**V**IVAWEST ist mit ihren rund 2.000 Arbeitsplätzen nicht nur ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Der Konzern kümmert sich auch in besonderem Maße um die Ausbildung junger Menschen, die systematische Förderung und Qualifizierung seiner Mitarbeiter und Führungskräfte. Der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie der Erhaltung von Gesundheit und Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter gilt besonderes Augenmerk.

### AUSBILDUNG

Die Ausbildung bei VIVAWEST hat das Ziel, junge, selbstbewusste und engagierte Talente zu fördern. Gerade vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung messen wir der Qualität und Bandbreite unserer Ausbildung eine große Bedeutung bei. Zum einen ist eine fundierte Ausbildung die Basis für die berufliche Karriere, zum anderen sichern wir durch die Förderung qualifizierter und engagierter Kräfte die Zukunft unseres Unternehmens. Eine handlungsorientierte Ausbildung befähigt die Auszubildenden, umfassendes Know-how zu erwerben, erworbenes Wissen zu erproben und ihre sozialen Kompetenzen zu stärken.

Das Ausbildungsspektrum bei Vivawest Wohnen umfasst aktuell drei Berufsbilder im kaufmännischen und technischen Bereich mit vielfältigen Einsatzmöglichkeiten für junge Männer und Frauen: Immobilienkaufmann, Kaufmann für Büromanagement bzw. Bürokaufmann sowie Informatikkaufmann. In der Dienstleistungen-Gruppe werden die Auszubildenden aktuell sogar in zwölf verschiedenen Ausbildungsbereichen ausgebildet. Die Palette der Ausbildungsberufe ist vielseitig und reicht vom Gärtner, Elektroniker oder Anlagenmechaniker über Maler und Lackierer bis hin zum Industriekaufmann.

Mit derzeit 59 Auszubildenden (davon 36 weiblich und 23 männlich) bei Vivawest Wohnen und 80 Auszubildenden (davon 14 weiblich und 66 männlich) bei Vivawest Dienstleistungen liegt unser Konzern mit einer Ausbildungsquote von 7,3 Prozent 2015 deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Dies zeigt, dass wir uns der Verantwortung in der Region in vielfältiger Weise stellen. Leonie Janowski und Daniel Heinze, zwei der 45 Auszubildenden, die im vergangenen Jahr ihre Ausbildung bei VIVAWEST erfolgreich abgeschlossen haben, sind für ihre hervorragenden Leistungen von der Industrie- und Handelskammer ausgezeichnet worden.



Beim ImmobilienKOLLEG tauschen sich Führungskräfte und der Nachwuchs aus

Während ihrer Ausbildungszeit haben die jungen Menschen die Möglichkeit, an einer Vielzahl von betrieblich initiierten Ausbildungsaktivitäten teilzunehmen, um ihre Fach- und Methodenkompetenz zu stärken oder sich überbetrieblich zu engagieren. In diesem Kontext hat das Tochterunternehmen RHZ Mitte 2015 eine eigene Ausbildungswerkstatt eingerichtet. Hier können Auszubildende aller Lehrjahrgänge in boxenähnlichen „Klein-Werkstätten“ berufsspezifische Übungseinheiten absolvieren. Diese zielen auf Techniken, die in der Berufsschule abgefragt werden, aber im Tagesgeschäft seltener zur Anwendung kommen.

Neben der Teilnahme an betriebspädagogischen Seminaren und fachlichen Weiterbildungen haben die VIVAWEST-Azubis im vergangenen Jahr unter anderem an der IHK-Initiative „Ausbildungsbotschafter“ teilgenommen. Im Rahmen eines Workshops erarbeiten die zukünftigen Botschafter, wie sie betriebliche Ausbildung, ihren Lehrberuf und unser Unternehmen vor Schulklassen präsentieren können. Ab dem zweiten Ausbildungsjahr gehen sie als Ausbildungsbotschafter in die Schulen, um Jugendliche über Berufe, Ausbildung, Arbeitsalltag und Karrierechancen zu informieren.

Außerdem gehört die Teilnahme am Bundeswettbewerb Fremdsprachen mittlerweile zum etablierten Angebot für unsere kaufmännischen Auszubildenden. Hierbei konnten die Teilnehmer von VIVAWEST in den vergangenen Jahren stets mit sehr guten Ergebnissen glänzen.

Eine fundierte Ausbildung ist eine wichtige Voraussetzung für die Nachwuchskräfteentwicklung von VIVAWEST. Sie schafft die Basis für den



**Der neue Auszubildende-Jahrgang der Immobilien- und Bürokaufleute bei VIVAWEST**

Fortbestand einer qualifizierten Mitarbeiterstruktur. Nur so lassen sich die Unternehmensziele erreichen.

### **IMMOBILIENKOLLEG**

Neben der Berufsausbildung fördert VIVAWEST die betriebliche Nachwuchskräfteentwicklung über ein im Jahr 2014 gestartetes Format zur Personal- und Führungskräfteentwicklung: das ImmobilienKOLLEG. Im ersten Durchgang zählte das VIVAWEST-Kolleg insgesamt 36 Talente, die über großes Potenzial verfügen. Wir möchten diese Mitarbeiter weiter fördern, ihnen Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen, um die Kompetenzen für das Unternehmen langfristig zu sichern. Die drei Maßnahmen innerhalb des ImmobilienKOLLEGs – JuniorKOLLEG, NachwuchskräfteKOLLEG und FührungskräfteKOLLEG – zielen auf Fach- und Methodenkompetenz sowie auf Führungs- und Sozialkompetenz. Sie sind auf jeweils 18 Monate ausgelegt und dienen zudem der Vernetzung im Konzern.

Das Jahr 2015 stand ganz im Zeichen der Bearbeitung praxisnaher Themen. Im Rahmen eines Realprojektes des NachwuchskräfteKOLLEGs standen die Teilnehmer vor der Herausforderung, ein Konzept für die Bearbeitung und Archivierung der Kunden- und Geschäftskorrespondenz unter Berücksichtigung flexibler Recherchemöglichkeiten zu erstellen. Das JuniorKOLLEG setzte sich mit den Entwicklungen des Internets und deren Chancen für die Wohnungswirtschaft auseinander. Die Teilnehmer befassten sich mit Projektthemen wie den Chancen und Risiken von Vertriebsportalen sowie mit Internet-Bezahlsystemen und deren Mehrwert für VIVAWEST.

### **NACHFELDPROZESS MITARBEITERBEFRAGUNG**

Die Ende 2014 abgeschlossene Mitarbeiterbefragung erreichte eine ungewöhnlich hohe Beteiligung von 92 Prozent der Konzernbelegschaft. Dies zeugt von der Bereitschaft der Beschäftigten, ihr Arbeitsumfeld aktiv mitzugestalten und konkrete Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten zu geben. Bereits drei Jahre nach Zusammenführung der Vorgängergesellschaften in den Vivawest-Konzern fühlen sich die Mitarbeiter überdurchschnittlich stark mit dem Unternehmen verbunden und halten VIVAWEST für einen sehr attraktiven Arbeitgeber. Die Umfrage zeigt auch eine hohe Bereitschaft der Belegschaft, sich über das erwartete Maß einzusetzen. Die große Zustimmung zu dem gemeinsamen Ziel- und Wertefundament sowie das starke Bekenntnis zum Unternehmen sind ausgesprochene Stärken von VIVAWEST.

Im Jahr 2015 hat bei VIVAWEST der Nachfeldprozess begonnen. Die von den Mitarbeitern aufgezeigten Handlungsfelder „Gesundheit und Beschäftigungsfähigkeit“, „Arbeitsintensität“ und „Leistungsgerechte Vergütung“ standen hierbei im Mittelpunkt.

Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung wurden zunächst auf Konzern-, Unternehmens-, Bereichs-, Fachbereichs- und Teamebene tiefergehend analysiert. Daraus resultierend sind Maßnahmen auf den verschiedenen Ebenen entwickelt und umgesetzt worden, um bei den Themen- und Handlungsfeldern angemessene und nachhaltige Antworten zu finden. Sowohl in einzelnen Fachbereichen als auch konzernweit wurden in den vergangenen Monaten verschiedene Projekte angegangen. Beispielsweise gab es Workshops und bereichsübergreifende Arbeitsgruppen zu Schwerpunktthemen.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung sind der Erhalt der Beschäftigungsfähigkeit sowie das Gesundheitsmanagement zukunftsweisende Themen, deren Bedeutung sich nicht zuletzt im neuen Fachbereich „Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement“ widerspiegelt. Der Fokus liegt dabei zunächst auf der Förderung und dem Erhalt der Gesundheit und Beschäftigungsfähigkeit einer immer älter werdenden Belegschaft.

Einen ersten Schritt in diese Richtung sind wir bereits im Rahmen der letzten Tarifverhandlung gegangen: Mitarbeitern, die das 60. Lebensjahr vollendet haben, wird grundsätzlich eine altersorientierte Arbeitszeitverkürzung in Höhe von 2,5

Stunden je Woche gewährt. Die Implementierung des vorgesehenen Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements ist für 2016 geplant.

Zum Handlungsfeld „Arbeitsintensität“ wurden thematische Fokusgruppen gebildet. Mitarbeiter hatten die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis an Gesprächsrunden teilzunehmen, um Erfahrungen und Herausforderungen des Arbeitsalltags unter professioneller Leitung auszutauschen. Die wesentlichen Aspekte werden abschließend analysiert und Handlungsoptionen für die Zukunft erarbeitet.

Zusätzlicher Handlungsbedarf zeigte sich in der Mitarbeiterbefragung beim Thema Leistungsanreize: Viele Mitarbeiter wünschen sich eine stärkere und differenziertere Würdigung guter Leistungen. VIVAWEST hat bereits in der jüngsten Tarifrunde auf diese Wünsche reagiert und im Einvernehmen mit dem Tarifpartner den Anteil der variablen Vergütung am Einkommen erhöht. Die Gespräche zu diesem Thema werden im Laufe des Jahres 2016 zwischen den Tarifpartnern fortgesetzt.

Langfristiges Ziel aller Maßnahmen ist es, die Leistungsfähigkeit der Belegschaft nicht nur zu erhalten, sondern weiter zu fördern und die Arbeitgebermarke VIVAWEST zu stärken.

### ARBEITSWELT VIVAWEST

Längere Lebensarbeitszeiten, lebenslanges Lernen aufgrund der zunehmenden Dynamik der modernen Arbeitswelt sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie – diese Herausforderungen werden bei VIVAWEST seit geraumer Zeit angegangen und wurden durch die Mitarbeiterbefragung bestätigt.

Wir wollen passgenaue Lösungen finden, um diesem Wandel zu begegnen. So wurde bereits vor geraumer Zeit ein Ideenmanagement eingeführt,



Beim ManagementFORUM 2015 war der frühere Handball-Bundestrainer Heiner Brand zu Gast und gab Tipps zu Teamführung und Motivation. Hier rechts im Bild am Tisch mit der Geschäftsleitung von VIVAWEST

das den Ideenreichtum, das Kreativpotenzial, die Erfahrungen und Kenntnisse aller Mitarbeiter einbezieht und nutzt, um die Leistungsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig zu steigern. Voraussetzung dafür ist, dass sich einerseits die Mitarbeiter verantwortlich fühlen für VIVAWEST und ihre Kunden, andererseits das Unternehmen eine Kultur etabliert, die das kritische Mitdenken jedes Einzelnen fördert. Alle Mitarbeiter sollen an der kontinuierlichen Verbesserung ihres eigenen Arbeitsplatzes sowie des gesamten Arbeitsumfeldes mitwirken. Diese Maßnahme stärkt die Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen und seinen Zielen und fördert zugleich die Teamarbeit.

Zur Beobachtung der demografischen Entwicklung der Belegschaft sind regelmäßige Analysen eine wichtige Basis der Personalplanung und -strategie. Im Rahmen der Demografieanalysen richtet sich der Fokus auf bestimmte Berufsgruppen oder Mitarbeiterkreise, etwa die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre. Diese sind auch bei VIVAWEST überdurchschnittlich stark vertreten. Den personalwirtschaftlichen Herausforderungen, die sich aus der Altersstruktur ergeben, begegnen wir frühzeitig mit adäquaten Maßnahmen.

In dem stetigen Bestreben, eine ausgewogene Balance bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu ermöglichen, hat VIVAWEST 2015 ein Pilotprojekt zur „mobilen Arbeit“ gestartet. Im Rahmen dieses Projektes können Mitarbeiter ausgewählter Fachbereiche mithilfe mobiler Endgeräte einen Teil ihrer Arbeit abseits des Firmen-Arbeitsplatzes erledigen. Nach Abschluss des noch laufenden Projekts wird in Gesprächen zwischen Geschäftsführung, Mitbestimmung und Personalbereich über eine eventuelle Ausweitung der mobilen Arbeit auf alle Mitarbeiter entschieden.

Seit Mai 2015 bietet VIVAWEST in Kooperation mit der do.it projekt-management GmbH & Co. KG, die vielfältige Erfahrungen bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie hat, eine Spontanbetreuung für Kinder von Mitarbeitern an. Ziel der punktuellen Betreuung ist es, Kinder im Alter von zwei bis zwölf Jahren stunden- oder tageweise zu versorgen, wenn die regulären Betreuungspersonen oder -institutionen wegen besonderer Umstände nicht zur Verfügung stehen. So konnten VIVAWEST-Mitarbeiter beispielsweise in der Streikphase der Erzieher im vergangenen Jahr die Alternativbetreuung in Anspruch nehmen und hatten damit im Gegensatz zu vielen anderen Eltern kein Betreuungsproblem.

## aus der Region

### In NRW gut ausgebildet

Spitzenreiter NRW: Die Fernuniversität Hagen ist zahlenmäßig die größte Uni Deutschlands. 2014 zählte sie 77.000 Studierende. Unter den Top Ten sind außerdem Köln (50.000), Münster (43.000), Bochum (43.000), Duisburg-Essen und Aachen (jeweils 42.000). NRW ist außerdem international beliebt: Ein Viertel aller ausländischen Studierenden war 2015 an Unis des Landes eingeschrieben. In Sachen technisch-mathematischer Nachwuchsförderung macht NRW wortwörtlich Schule. In den sogenannten MINT-Fächern ist das Land bundesweit am besten aufgestellt.



# Stark im Team

Die Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte blickt auf das Jahr 2015 zurück. Viele Herausforderungen wurden gemeistert. Auch für 2016 ist die Mitbestimmung optimistisch

**BILD OBEN:**  
Teilnehmer der  
Betriebsrätevoll-  
konferenz vor  
dem IG BCE-  
Bildungszentrum  
in Haltern am See

**S**eit Anfang des Jahres 2015 haben unsere Kundencenter verstärkt damit zu tun, die Herausforderungen der Flüchtlingswelle zu bewältigen. Neben der Bereitstellung von Wohnraum in den Ballungsräumen steht die Integration der Menschen in unseren Quartieren im Vordergrund. Die Vivawest Stiftung hat ihr Budget um 100.000 Euro Soforthilfe für Flüchtlingsprojekte aufgestockt. Auch viele unserer Mitarbeiter engagieren sich ehrenamtlich in der Unterstützung von Flüchtlingen – und zwar neben ihrem Tagesgeschäft, mit dem sie zum Erfolg unseres Unternehmens beitragen.

Des Weiteren wurde durch Marienfeld Multimedia der Anschluss der VIVAWEST-Wohnungen an eine zeitgemäße Multimediansversorgung im Projekt „Minerva“ weiter vorangetrieben. Die Installation von Rauchwarnmeldern im gesamten Bestand hat mit dem Projekt „Florian“ durch SKIBATRON begonnen. Beide Projekte stellen eine große logistische Herausforderung für die beteiligten Konzernunternehmen dar.

Weitere wichtige Themen waren und sind der Arbeitsschutz und die Arbeitssicherheit unserer Kolleginnen und Kollegen, insbesondere in den gewerblichen Tochterunternehmen. Nach der

erfolgreichen Zertifizierung von RHZ im Jahr 2014 erfolgte 2015 die Rezertifizierung von HVG für ihr Arbeitsschutz-Management-System.

### **BETRIEBSRÄTEVOLLKONFERENZ**

Am 22. Oktober fand im IG BCE-Bildungszentrum in Haltern am See die alljährliche Betriebsrätevollkonferenz statt. Als Gastredner sprach Ralf Sikorski aus dem Hauptvorstand der IG BCE. Dank der Teilnahme der beiden Arbeitsdirektoren Ralf Giesen und Dr. Hans-Udo Borgaes sowie des Vorsitzenden der Vivawest Dienstleistungen GmbH Dietrich Schulz kam es zu einem interessanten Austausch über aktuelle Themen auf Konzernebene und künftige Herausforderungen.

### **NEUE STRUKTUREN BEI VIVAWEST**

Intern gab es verschiedene Neuerungen. Neben der seit dem 1. Mai 2015 geltenden neuen Organisationsstruktur der Vivawest Wohnen GmbH wurde die SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH mit ihren 19 Mitarbeitern in die Vivawest Dienstleistungen-Gruppe integriert. Zum 1. November haben wir das Technische Management und das Mietenmanagement der Vivawest Wohnen GmbH neu aufgestellt. Geschäftsführung und Betriebsrat informierten die über 100 Mitarbeiter dieser Bereiche in Teilbetriebsversammlungen über die neuen Strukturen.

### **MITARBEITERBEFRAGUNG**

Die Betriebsräte im Vivawest-Konzern haben sich 2015 mit den Schwerpunktthemen demografischer Wandel sowie Gesundheit und Arbeitsintensität auch im Nachgang der ersten konzernweiten Mitarbeiterbefragung beschäftigt. Zudem stand die Aufarbeitung verschiedener Betriebsvereinbarungen auf der Tagesordnung, wie zum Beispiel die Integrationsvereinbarung und die Wohnraumversorgung für die VIVAWEST-Dienstleister. Die Schwerbehindertenvertretungen im Konzern setzten neben der Mitarbeit an den Betriebsvereinbarungen ihren Fokus auf „Ergonomie am Arbeitsplatz“.

### **JUGEND IST ZUKUNFT**

Im Jahr 2015 wurden 45 Auszubildende in 14 Ausbildungsberufen eingestellt. Für uns ist die Jugend die Zukunft. Unsere Auszubildenden ver-

netzen sich auf Konzernebene durch gemeinsame Veranstaltungen und engagieren sich stark, wie zum Beispiel beim 3. VIVAWEST-Marathon oder dem Radrennen „22. Citynacht von Beckhausen“. Ein Highlight war das gemeinsame Martinsfeuer mit allen Auszubildenden aus dem Konzern im November. Wir bedanken uns für die finanzielle Unterstützung bei den Geschäftsführungen, den beiden IG BCE-Ortsgruppen Wohnen und Dienstleistungen, der Vivawest Stiftung, der Ferienjugend der IG BCE und beim IG BCE-Bezirk Gelsenkirchen sowie für die tatkräftige Mitarbeit der Kommunikationsabteilungen.

### **GUT AUFGESTELLT**

Der Wohnungsmarkt in Deutschland steht Kopf – Wohnungsriesen formieren sich, 370.000 Wohnungen mit einer Million Mietern sind nicht genug. Täglich ändern sich die Schlagzeilen. Wohin soll das führen? Die Antwort fällt nicht schwer: Ein funktionierender integrierter Wohnungs- und Dienstleistungskonzern ist unsere Chance und das Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen. Wir sind weiterhin sehr stolz auf unsere nachhaltige Gesellschafterstruktur. Sie bietet wenig Angriffsfläche für kapitalmarktorientierte Unternehmen.

## aus dem **Konzern**

### **Herzlichen Glückwunsch**

Wir gratulieren unserer Gewerkschaft IG BCE, die 2015 ihren 125. Geburtstag auf der Zeche Zollverein gefeiert hat. Neben den Vertretern der VIVAWEST-Ortsgruppen waren auch zahlreiche Mitarbeiter unter den 30.000 Gästen. Herzlichen Glückwunsch und auf die nächsten 125 Jahre mit unserer IG BCE!



Fotoaktion im „Wohnzimmer“ auf Zollverein beim Jubiläum der IG BCE

# „Hier bewegt sich was“

2015 ging der VIVAWEST-Marathon zum dritten Mal an den Start. Fast 8.000 Läufer waren auf der Strecke

**W**er das Ruhrgebiet laufend erleben will, der ist beim VIVAWEST-Marathon richtig. Am 22. Mai 2016 wird der Lauf zum vierten Mal die Städte Gelsenkirchen, Essen, Bottrop und Gladbeck verbinden. Die abwechslungsreiche und anspruchsvolle Strecke führt die Sportler durch das Herz des Reviers, vorbei an Sehenswürdigkeiten des alten und neuen Ruhrgebiets. Dazu zählen das Weltkulturerbe Zeche Zollverein und die Kokerei Bottrop genauso wie die Essener Rathausgalerie, die Gartenstadt Welheim in der InnovationCity Bottrop oder der Gelsenkirchener Nordsternpark.

Knapp 8.000 Läuferinnen und Läufer haben sich 2015 in verschiedenen Wettbewerben entlang von Industriekultur und Bergehalten auf den Weg gemacht. Für die Zukunft streben die Organisatoren an, die Teilnehmerzahl noch zu steigern. Neben der klassischen Marathondistanz über 42,195 Kilometer wird es auch 2016 eine Vielzahl weiterer Disziplinen geben, um möglichst viele Laufbegeisterte unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Fitness zu mobilisieren. Auf dem Programm stehen wieder der Halbmarathon, die Evonik-Staffel-Wettbewerbe, der 10-Kilometer-Lauf von Gladbeck nach Gelsenkirchen, der WAZ-Citylauf Essen über 7,5 Kilometer, ein Bambini-Lauf auf dem Essener Kennedyplatz und der Sparkassen-Schulmarathon.

„Als Namensgeber sind wir stolz darauf, mit dem Marathon ein Sportereignis für Jung und Alt und zugleich ein großes Familienfest am Streckenverlauf anbieten zu können. Der Weg durch vier Städte des Reviers vorbei an den Landmarken ist einmalig, er eröffnet die Chance, bekannt Geglauhtes aus einer ganz neuen Perspektive



zu entdecken. Wir haben unser Engagement für den VIVAWEST-Marathon um zwei weitere Jahre verlängert und freuen uns nun sehr auf den 22. Mai 2016“, sagt Claudia Goldenbeld, Geschäftsführerin von VIVAWEST.

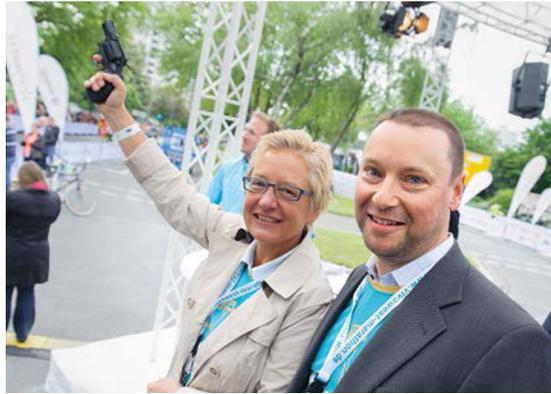
## WICHTIGES ENGAGEMENT FÜR DIE REGION

Seit 2012 unterstützt VIVAWEST das große Sportereignis als Hauptsponsor und hatte damit nach dreijähriger Pause den ehemaligen Ruhrmarathon wieder zum Leben erweckt. Frank Baranowski spricht bereits von einer „Tradition“. „Ihr Engagement ist unglaublich wichtig für die Region“, so der Gelsenkirchener Oberbürgermeister. „Der städteübergreifende Marathon ist ein starkes Signal für den Zusammenhalt in der Region. Und er zeigt: Hier bewegt sich etwas.“





Los geht's: die Läufer am Start des dritten VIVAWEST-Marathons in Gelsenkirchen



Die Geschäftsführer Claudia Goldenbeld und Ralf Giesen beim Startschuss



Buntes Treiben vor historischer Kulisse: Das Programm für Zuschauer bot viel Abwechslung



Dabei: Michael Vassiliadis, Chef der IG BCE

„Der VIVAWEST-Marathon macht deutlich, was für eine ambitionierte Sportregion das Ruhrgebiet ist und welches Potenzial die Städte im Revier haben“, findet der Bottroper Oberbürgermeister Bernd Tischler. „Wir sind die einzige Region, die durch politische Entscheidungen wie den Stopp der Steinkohleförderung massiv an Arbeitsplätzen verliert. Und trotz dieser schlechten Ausgangslage können wir sehr viele Beispiele für gelungenen Strukturwandel vorweisen“, so Tischler weiter.

Der passionierte Hobbysportler muss es wissen, denn er hat selbst bereits mehrfach die Laufschuhe geschnürt und sich erfolgreich auf die Strecke des VIVAWEST-Marathons durch „sein Revier“ begeben.

### DANK DEN VIELEN HELFERN

Ermöglicht wird ein Sportereignis in der Größenordnung des VIVAWEST-Marathons nicht zuletzt durch viele engagierte Helfer. Sie setzen sich an den Fanpoints ein und reichen den Läufern an den Verpflegungsständen Obst, Getränke oder Müsliriegel. In 2015 beteiligten sich rund 550 Freiwillige, darunter über 200 Helfer der Industriewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE). „Diesen zahlreichen Helfern möchte ich ausdrücklich für das große Engagement und die tatkräftige Unterstützung danken. Ohne sie wäre eine solche Laufveranstaltung kaum machbar“, betont Ralf Giesen, Geschäftsführer von VIVAWEST.

### SPORTBEGEISTERUNG BEI SCHÜLERN FÖRDERN

Den Organisatoren und VIVAWEST liegt der Schularmarathon besonders am Herzen. „Wir möchten junge Menschen im Ruhrgebiet zu Sport und Bewegung animieren“, so Ralf Giesen. „Sport fördert die emotionale Stabilität von Kindern und Jugendlichen. Sie lernen, Verantwortung zu übernehmen und mit Sieg oder Niederlage umzugehen. Das Engagement in Vereinen fördert darüber hinaus die soziale Kontaktfähigkeit.“ Deshalb wird VIVAWEST für die Schule, die die meisten Teilnehmer auf die Strecke bringt, wieder eine Party sponsern und dazu eine angesagte Band einladen. In 2015 kamen die Schüler des Gauß-Gymnasiums in den Genuss. Mit 161 Teilnehmern schickte das Gelsenkirchener Gymnasium im Verhältnis zur Gesamtschülerzahl die meisten Läuferinnen und Läufer für die Schülerstaffel auf den Rundkurs durch die Metropole Ruhr. Damit hatte sich die Schule die von VIVAWEST ausgelobte Schulparty mit Livemusik der Band „Jonah“ redlich verdient.

### DIENSTLEISTER UNTERSTÜTZEN RADSPORT

Die Firmen unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH haben sich dem Sport auf zwei Rädern verschrieben. 2015 unterstützten sie die „22. Citynacht von Beckhausen“ in Gelsenkirchen und das Radrennen „Rund ums Rathaus“ in Recklinghausen und besicherten den Zuschauern damit spannende Wettkämpfe mit namhaften national und international erfolgreichen Profi-Radsportlern. In 2016 erweitern die Dienstleister ihr Sponsoring um eine dritte Radsportveranstaltung in Duisburg.



# Kooperationen für mehr Lebensqualität

Gemeinsame Aktionen mit Partnern sorgen dafür, dass sich das nachbarschaftliche Miteinander verbessert, wie Beispiele in Dortmund oder Dorsten zeigen

**V**IVAWEST versteht sich als Partner von Kommunen, Politik und Gesellschaft. An vielen Standorten kooperieren wir mit verschiedenen lokalen Akteuren, Institutionen, Vereinen, Verbänden oder Wohnungsunternehmen. Gemeinschaftlich engagieren wir uns in der Stadtteil- und Quartiersentwicklung mit dem Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern und Nachbarschaften zu stärken. In Dortmund und Dorsten gibt es dafür gelungene Beispiele.

## ZEICHEN FÜR FRIEDLICHES MITEINANDER

„Dortmund wohnt bunt“: Unter diesem Motto bekennen sich fünf Wohnungsunternehmen in einer gemeinsamen Kampagne für mehr Toleranz und Vielfalt in Dortmund. Farbenfroh und nicht zu übersehen waren die Großplakate an fast 40 Standorten, die von Mitte August bis Mitte September 2015 die Innenstadt belebten. Auf ihnen reichten sich Menschen aller Altersklassen, unterschiedlicher

Herkunft und Milieus, Behinderte und Nichtbehinderte die Hände. Eine bunte symbolische Menschenkette vor knalligem blauem, gelbem, rotem und grünem Hintergrund.

VIVAWEST setzt durch diese Aktion gemeinsam mit DOGEWO21, gws-Wohnen, LEG, Spar- und Bauverein Dortmund ein deutliches Zeichen für ein friedliches Miteinander. „Es geht um Kooperation, um Nachbarschaft, um Vielfalt und um Toleranz“, sagte Martin Püschel, VIVAWEST-Kundencenterleiter aus Dortmund. Die Wohnungsunternehmen haben außerdem eine Postkartenedition herausgegeben und die Kampagnenmotive waren per Bus in der Stadt unterwegs.

„Dortmund wohnt bunt“ ist aus einer langjährigen Kooperation der Dortmunder Wohnungsunternehmen entstanden, die über einen regelmäßigen Austausch, wie es ihn in vielen Städten gibt, weit hinausgeht. „Wir haben schon eine Vielzahl gemeinsamer Aktionen auf die Beine gestellt“,

Teilnehmer der Hervest-Konferenz, die Aktivitäten rund um den Stadtteil steuert





Ein halbes Jahr wurde die Botschaft auch per Bus durch die Stadt transportiert

so Püschel weiter. „Ich denke da beispielsweise an unsere Nordstadttouren. Gemeinsam mit Vertretern des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW, des Deutschen Städtetags, der Stadt Dortmund und des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen haben wir spannende und informative Touren durch die Dortmunder Nordstadt unternommen. Ziel war es, unseren Gästen einen Einblick in die vielen kulturellen und sozialen Initiativen zu geben und sie gleichzeitig für die gesellschaftlichen Herausforderungen im Dortmunder Norden zu sensibilisieren.“

#### GEMEINSAME AKTIONEN FÜR EIN ZIEL

Und es gibt noch weitere gute Beispiele, bei denen die Dortmunder Wohnungsgesellschaften an einem Strang ziehen. So unterstützen VIVAWEST, DOGEWO21, die Julius Ewald Schmitt Grundstücksgesellschaft, LEG sowie der Spar- und Bauverein Dortmund das Quartiersmanagement Nordstadt finanziell. In der sogenannten Libellensiedlung in der Dortmunder Nordstadt unterhalten VIVAWEST, DOGEWO21 und LEG gemeinschaftlich einen Nachbarschaftstreff.

„Denn obwohl wir auf dem Wohnungsmarkt Wettbewerber sind, sehen wir in der Zusammenarbeit einen großen Mehrwert – für alle Beteiligten, für die Stadt und auch für das Klima in den Stadtteilen, in denen wir präsent und aktiv sind“, sagte

Püschel. „Wir arbeiten so zusammen, wie wir uns wünschen, dass Menschen in unseren Quartieren leben: in guter Nachbarschaft.“

#### KONFERENZ VERNETZT DORSTEN-HERVEST

Die Hervest-Konferenz ist ein gemeinsames und offenes Forum aus Vereinen, Verbänden, Einrichtungen, Gruppen und Politikern in dem Stadtteil von Dorsten. Auch Bewohner, die sich aktiv für ihr Viertel einsetzen wollen, sind herzlich willkommen. Die Konferenz tagt drei- bis viermal im Jahr. Sie verknüpft, koordiniert und steuert alle wesentlichen Aktivitäten in Hervest. Veranstaltungsort ist seit 2016 das neue sozialkulturelle Zentrum Leo auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Fürst Leopold. „Wir erörtern Themen aus allen Lebensbereichen, sprechen über aktuelle Entwicklungen im Stadtteil und suchen immer nach guten Lösungen und Ideen, die das Wohl der Menschen im Ortsteil fördern“, erläutert Michael Friedrich. Der Leiter des Kundencenters von VIVAWEST in Bottrop ist Mitglied im Koordinationsteam der Hervest-Konferenz. Das Gremium führt die Konferenz seit dem Ablauf des Programms „Soziale Stadt Hervest“ in 2015 weiter fort.

Im Jahr 2008 beschloss der Rat der Stadt Dorsten das „Integrierte Handlungskonzept Hervest“, das im Januar 2009 zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ führte. Zuvor hatte sich der Stadtteil eher zum Negativen entwickelt: Bestehende Strukturen bröckelten, abnehmende Kaufkraft sowie zurückgehende Wohn- und Lebensqualität kennzeichneten die Lage vor Ort. Diese Entwicklung sollte gestoppt werden und der Stadtteil stattdessen positive Impulse erhalten.

Im Zusammenhang mit dem Programm „Soziale Stadt Dorsten-Hervest“ gab es zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen. Dazu zählten zum Beispiel soziale Angebote wie das Kultur- und Begegnungszentrum am Brunnenplatz, Stadteilstefeste, Kinderferienfreizeiten sowie Integrations- und Beratungsangebote. Gemeinsam mit dem Verein für Bergbau-, Industrie- und Sozialgeschichte Dorsten e. V. entwickelte VIVAWEST den interkulturellen Siedlungsgarten. Auch ein Förderprogramm für Helfer in der Flüchtlingsbetreuung wurde auf die Beine gestellt. Bei all diesen Aktivitäten spielte die Hervest-Konferenz eine zentrale Rolle.

Beide Projekte wurden für den Preis Soziale Stadt 2016 nominiert.



# Die Kampagne „VIVAWEST & ICH“

Warum Menschen gerne bei uns leben



Mieter posierten gut gelaunt in der Gelsenkirchener Schüngelbergsiedlung

**W**enn plötzlich ein mannshohes „T“ auf dem Rasen, ein „V“ auf dem Gehweg oder ein „W“ auf dem Parkplatz steht, dann kann das in den VIVAWEST-Quartieren schon mal für Aufsehen sorgen. So geschehen im Sommer 2015, als die Buchstaben aus dem VIVAWEST-Schriftzug im Rahmen der Kampagne VIVAWEST & ICH auf Besuchstour in unseren Siedlungen unterwegs waren. Etwa 60 Mieter aus acht verschiedenen Nachbarschaften beteiligten sich an

der Aktion. Sie erzählten, warum sie gerne in ihrem Quartier und bei VIVAWEST leben und ließen sich mit den Buchstaben fotografieren.

So sind beispielsweise in einer Seniorenwohnanlage in Kamp-Lintfort sechs Mieter der Einladung von VIVAWEST gefolgt und kamen im Innenhof des im Jahr 2011 fertiggestellten Neubaus zusammen, um sich als Botschafter für VIVAWEST und ihr Quartier mit dem „A“ ablichten zu lassen. Die „Fotomodels“ posierten zunächst einzeln oder

mit Partner, später versammelten sie sich noch einmal für ein Gruppenfoto vor dem Buchstaben. Das Bild zielt inzwischen den Gemeinschaftsraum. Gute Nachbarschaft – so konnte man es den Erzählungen der Mieter entnehmen – wird hier ohnehin großgeschrieben. „Hier ist niemand allein“, sagten Gisela und Artur Verfürth, die aus Moers zugezogen sind, um näher bei ihren Kindern zu sein. Man feiert zusammen Geburtstage, trifft sich einmal pro Woche in großer Runde im Gemeinschaftsraum und hilft sich gegenseitig bei den kleinen Dingen des Alltags. Einige Mieter wohnen schon sehr lange bei VIVAWEST – so wie Heinz Herz, der seinem Vermieter seit 30 Jahren treu ist. „Ich hatte bis heute keinen Grund zum Klagen. Der Service ist gut, notwendige Reparaturen werden schnell ausgeführt“, lobte er. „Außerdem hatten wir immer einen festen Ansprechpartner“, sagte der 86-Jährige. Ingrid Krempicki ist sogar schon 54 Jahre bei VIVAWEST zu Hause. Sie wohnte zuvor ein paar Straßen weiter im Quartier. In ihrer neuen, altersgerechten Wohnung fühlt sie sich pudelwohl. „Ich habe sogar schon vor dem eigentlichen Umzugstermin hier geschlafen, weil es mir so gut gefällt“, verriet sie. Warum sie gerne bei VIVAWEST wohnt? „Weil hier mein Zuhause ist“, sagte die 82-Jährige.

In der Klimaschutzsiedlung in Köln-Porz gingen die Mieter mit dem sandfarbenen „S“ auf Tuchfühlung. Sie lobten die grüne Lage, das gute Miteinander in der Nachbarschaft und die Ausstattung der Wohnungen. „Hier hat man echte Wohnqualität“, sagte Mieterin Roswitha Pütz, die sehr glücklich ist, hier zu wohnen, und das VIVAWEST auch gerne mitteilen wollte. Auch das Ehepaar Weber, das zu den ersten Bewohnern des Quartiers gehörte und im Frühjahr 2013 eingezogen ist, ist zufrieden. „Die Wohnungen sind sehr gut ausgestattet“, sagte Ernst Weber, der im Rollstuhl sitzt. Er findet hier eine bodengleiche Dusche, breite Türen und einen Aufzug vor. Diese Ausstattungsmerkmale sind für ihn ein wesentlicher Grund, warum er gerne bei VIVAWEST wohnt.

In der Dortmunder Woldenmey-Siedlung nahm Familie Campigotto an der Fotoaktion teil, weil sie sich nicht nur zu ihrem Vermieter VIVAWEST bekennen, sondern auch für ihr Quartier werben wollte. „Wir möchten zeigen, wie schön es ist, hier zu wohnen“, sagte Sanije Campigotto. Dass ihre Tochter viele Freunde zum Spielen hat und sich VIVAWEST immer kümmert, wenn es mal ein

„Ich habe schon vor dem Umzug in meiner neuen Wohnung geschlafen – weil es mir hier so gut gefällt“

” Ingrid Krempicki, Mieterin

Problem gibt, trägt dazu bei, dass die Deutsch-Italienerin sich mit ihrer Familie so wohl fühlt.

Die Fotos und die unterschiedlichen Antworten der Mieter auf die Frage „Warum wohnen Sie gerne bei VIVAWEST?“ fließen in eine Plakatkampagne ein. Vorausgegangen war der Aktion im Vorjahr eine Mitarbeiterkampagne, bei der mehr als 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entweder einzelne Buchstaben des Firmennamens nachstellten oder mit ihnen posierten. Zusammengesetzt ergaben diese Einzelmotive dann den kompletten VIVAWEST-Schriftzug. Er steht für ein starkes Gemeinschaftsgefühl und die Zugehörigkeit zum Konzern. Im nächsten Schritt ließen sich auch viele der rund 300 Ehrenamtlichen von VIVAWEST mit den Buchstaben ablichten und bekannten sich zu dem Wohnungsunternehmen. Inzwischen schmücken diverse Großplakate das Foyer der VIVAWEST-Verwaltung. Der VIVAWEST-Schriftzug ist nun komplett und setzt sich zusammen aus Mietern, Mitarbeitern und Ehrenamtlichen – sie alle machen VIVAWEST aus und leben gerne hier.

## aus der Region

### Hier geht es um die Wurst

Angeblieh erfunden hat sie die Berlinerin Herta Heuwer, aber die Currywurst ist und bleibt Grundnahrungsmittel an Rhein und Ruhr. Als „CPM“ (Currywurst-Pommes-Mayo) wird ein komplettes Mittagessen draus. Herbert Grönemeyer verewigte sie musikalisch, in Düsseldorf serviert man sie mit Blattgold, und in der „Currywurst“ in Herne Wanne-Eickel soll es die allerschärfsten geben: bei der „Scoville-Challenge“



Roswitha Pütz ist glücklich mit ihrer Wohnung in der Klimaschutzsiedlung in Köln-Porz

# NACHHALTIGKEIT

**VIVAWEST** verfolgt ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das neben dem Streben nach ökonomischem Erfolg auch die Übernahme von ökologischer und sozialer Verantwortung beinhaltet



## Inhalt

„Köln ist eine Stadt mit Herz  
und Gefühl, die Menschen und  
Ideen bewegt“

” Henriette Reker, Oberbürgermeisterin Köln



# Nachhaltiges Geschäftsmodell

VIVAWEST verfolgt klare Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales

**V**IVAWEST verfolgt ein nachhaltiges wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell, das neben dem Streben nach ökonomischem Erfolg auch die Übernahme von ökologischer und sozialer Verantwortung zum Gegenstand hat. Mit diesem Anspruch wurde die auf langfristigen Erfolg ausgerichtete Konzernstrategie VIVAWEST 2020 entwickelt, welche jährlich fortgeschrieben wird. Diese setzt sich aus sieben Geschäftsfeld- und sieben Funktionsbereichsstrategien zusammen, in denen die relevanten Themen der Nachhaltigkeit explizit berücksichtigt und in die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen werden. Nachhaltigkeit ist bei VIVAWEST folglich keine Floskel, sondern integraler Bestandteil der strategischen Ausrichtung des Konzerns.

## MANAGEMENT DER NACHHALTIGKEIT

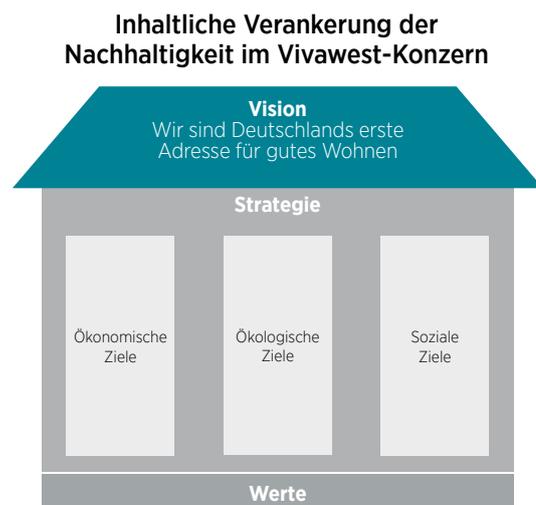
Nachhaltiges Denken und Handeln steht im Mittelpunkt aller unternehmerischen Entscheidungen von VIVAWEST und ist fester Bestandteil im Tagesgeschäft, wie es auch die vorherigen Kapitel des Berichts 2015 herausstellen. Ein effektives und effizientes Nachhaltigkeitsmanagement wird als unternehmensweite Aufgabe verstanden. Aktivitäten, Ziele und Maßnahmen praktisch umzusetzen, ist nicht Aufgabe des Nachhaltigkeitsmanagements von VIVAWEST, sondern Teil der unternehmerischen Verantwortung der operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche, die auf unterschiedliche Managementsysteme oder -ansätze zurückgreifen. So werden beispielsweise die ökologischen Aspekte über das nach EMAS zertifizierte Umweltmanagementsystem gesteuert und ein großer Teil der gesellschaftlichen Themen über die gemeinnützige Vivawest Stiftung. Das Thema Arbeitsschutz wiederum ist in einem

zertifizierten Arbeitsschutzmanagementsystem zusammengefasst, während die ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit über ein Compliance-Management-System, ein Risikomanagementsystem, ein Internes Kontrollsystem sowie eine Interne Revision sichergestellt wird.

Die Kernaufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements selbst liegen in der Schaffung von Transparenz, der Abstimmung aller Aktivitäten sowie der fortlaufenden Sensibilisierung für das Thema im Konzern einschließlich der jährlichen Dokumentation der Aktivitäten.

## UNTERNEHMENSLEITBILD

Das Verständnis einer nachhaltigen Unternehmensführung spiegelt sich auch in den Unternehmenswerten wider, die ein verlässliches, tatkräftiges, authentisches und kreatives Handeln fordern.

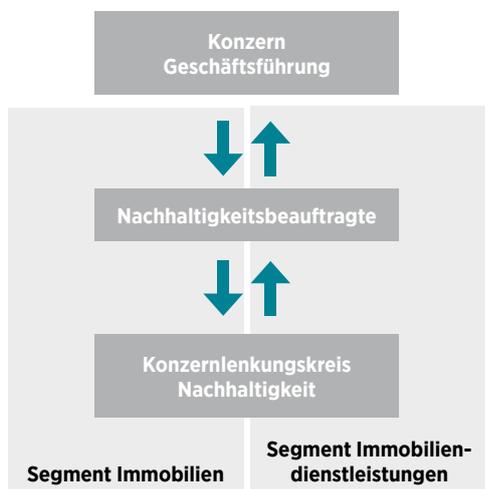


Damit ist Nachhaltigkeit als grundlegendes Prinzip im Unternehmensleitbild verankert, welches Vision, Mission, Werte und Führungsgrundsätze beinhaltet und seit 2012 eine Orientierungshilfe für alle Beschäftigten bietet. Das gemeinschaftlich entwickelte Leitbild von VIVAWEST bildet die kulturelle Basis auf dem Weg, Deutschlands erste Adresse für gutes Wohnen zu werden.

### ORGANISATORISCHE VERANKERUNG

Das Nachhaltigkeitsmanagement ist fest in der Organisationsstruktur verankert. Die Gesamtverantwortung für das Thema liegt bei der Geschäftsführung der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft.

#### Organisatorische Verankerung des Nachhaltigkeitsmanagements



Eine Nachhaltigkeitsbeauftragte bündelt und koordiniert die Aktivitäten von VIVAWEST. Das zentrale Steuerungsgremium ist der Konzernlenkungskreis Nachhaltigkeit, der sich aus Führungskräften aller dafür relevanten Bereiche zusammensetzt. Im Sinne der Integration des Konzerns und der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements wurden im Sommer 2015 die getrennten Lenkungskreise der Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen zu einem übergreifenden Konzernlenkungskreis zusammengeführt. Dies gewährleistet eine ganzheitliche und segmentübergreifende Betrachtung aller Nachhaltigkeitsthemen.

### BERICHTERSTATTUNG

Im Anschluss an das Geschäftsjahr 2013 hat sich VIVAWEST auf den Weg zu einer strukturierten Nachhaltigkeitsberichterstattung gemacht. Die Themen und die Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und deren wohnungswirtschaftliche Ergänzungen bieten hierfür die Grundlage. Für das Geschäftsjahr 2015 erfolgt nun erstmalig die Bündelung der Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit in dem vorliegenden Kapitel des Berichts 2015. Die Inhalte und Themen werden anhand der drei klassischen Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales strukturiert.

Ergänzend wird VIVAWEST weiterhin jährlich die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex abgeben sowie eine Umwelterklärung nach EMAS veröffentlichen.

### DIALOG MIT DEN STAKEHOLDERN

Dem regelmäßigen Dialog mit den Stakeholdern von VIVAWEST wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Der strukturierte Austausch zu Unternehmensaktivitäten, aber auch zu Ansprüchen und Interessen der unterschiedlichen Personengruppen, erfolgt auf vielfältige Weise. Exemplarisch zu nennen sind Sitzungen, Versammlungen, Internet, Social Web, zentrale Kundenberatung, Mieterzeitung, Kundencenter, Außenstellen und Servicebüros, Befragungen, Veranstaltungen, Intranet oder die Mitwirkung in themenbezogenen Arbeitskreisen.

#### Stakeholder von VIVAWEST



Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in Unternehmensentscheidungen ein und werden im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements berücksichtigt.

## WESENTLICHKEITSANALYSE

Aufgrund der unterschiedlichen Geschäftstätigkeiten der Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen hat sich VIVAWEST dazu entschieden, die Themen des wohnungswirtschaftlich geprägten DNK insbesondere um die für das Segment Immobiliendienstleistungen wichtigen Aspekte zu ergänzen. Um die relevanten Themen zu identifizieren, wurde deshalb 2014 eine Wesentlichkeitsanalyse in Anlehnung an die Systematik der Global Reporting Initiative (GRI) nach dem Standard G4 durchgeführt. Diese Analyse ist 2015 bestätigt worden. Zur Bewertung von Themenfeldern in Bezug auf die Relevanz für das Unternehmen und die Bedeutung für die jeweiligen Anspruchsgruppen wurde ein vereinfachtes Verfahren eingesetzt. Beide Segmente, Immobilien und Immobiliendienstleistungen, wurden zunächst mit ihren Spezifika betrachtet und anschließend in einer Konzernsicht zusammengeführt.

Die Wesentlichkeitsanalyse umfasste folgende drei Schritte:

1. Reduktion aller Aspekte der GRI G4, die nicht im DNK berücksichtigt werden, auf die für das Unternehmen relevanten Felder.

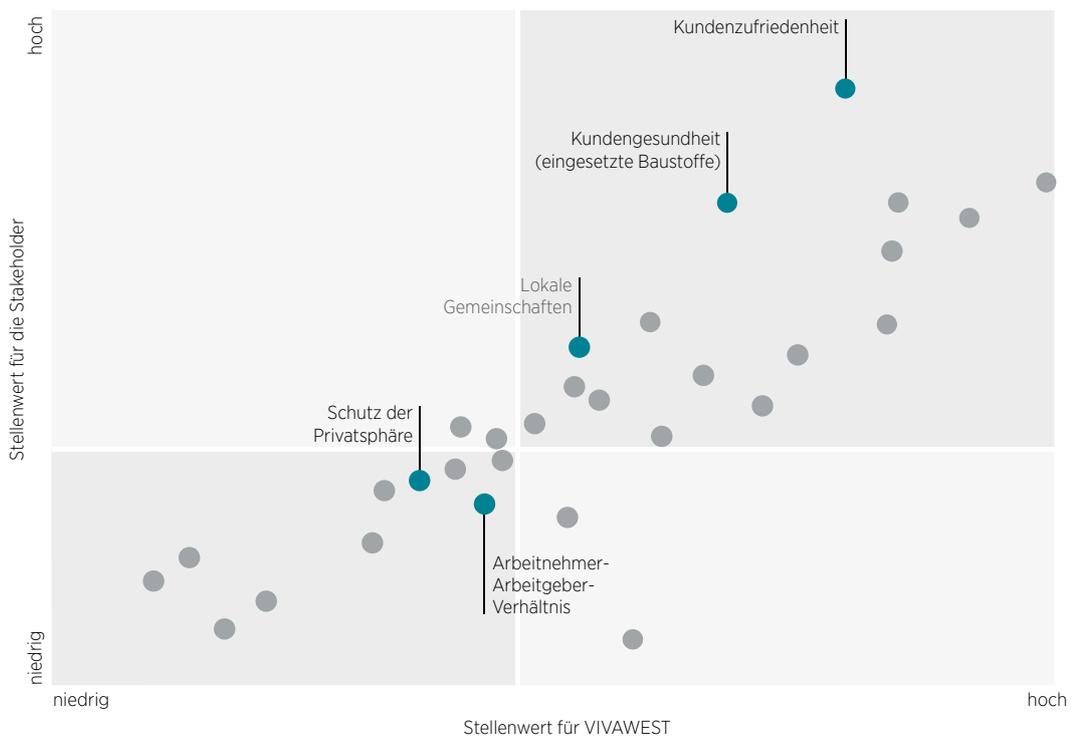
2. Interne Befragung von Führungskräften und Mitarbeitern (Experten), die im Dialog mit den relevanten Stakeholdern stehen (28 Experteninterviews).
3. Konsolidierung der Ergebnisse in der klassischen Matrix und Abstimmung im Lenkungskreis.

Die zusätzlich zum DNK als relevant identifizierten Aspekte leiten sich beispielsweise aus der Kategorie Produktverantwortung, im Speziellen Kundenzufriedenheit und Kundengesundheit, ab. Bei Aspekten mit einem hohen Stellenwert wurden in Teilen auch zusätzliche Indikatoren aufgenommen, wie zum Beispiel Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

## NACHHALTIGKEITSKRITERIEN

Unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und konzernspezifischen Besonderheiten wurden 31 Kriterien systematisch abgeleitet. Diese bilden die Grundlage für Struktur und Inhalte des vorliegenden Berichts. Die aktive Steuerung erfolgt über diese Kriterien sowie über unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze, die im Folgenden beschrieben werden.

### Wesentlichkeitsanalyse von VIVAWEST (Auszug)



- zusätzliche GRI-G4-Kriterien
- DKN Kriterien: Ökologie, Soziales, Ökonomie

## Übersicht der Nachhaltigkeitsthemen und -kriterien

Themen	Kriterien
<b>Ökonomie</b>	
Wirtschaftliche Leistung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirtschaftliche Entwicklung</li> <li>• Bestandsentwicklung</li> </ul>
<b>Ökologie</b>	
Ressourcenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen</li> <li>• Reduzierung des Abfallaufkommens</li> </ul>
Energieverbrauch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieverbrauch außerhalb der Organisation</li> <li>• Energieverbrauch innerhalb der Organisation</li> </ul>
Klimarelevante Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand (indirekt)</li> <li>• CO<sub>2</sub>-Emissionen im Fuhrpark (direkt)</li> <li>• Sonstige klimarelevante Emissionen</li> </ul>
Innovations- und Produktmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prozess/Verfahren zur Schonung natürlicher Ressourcen</li> <li>• Erprobung neuer Techniken zur Reduktion des Energieverbrauchs</li> </ul>
<b>Soziales</b>	
<b>Arbeitgeber-Attraktivität</b>	
Chancengerechtigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitarbeitervielfalt</li> <li>• Beruf und Familie</li> <li>• Gleichbehandlung</li> </ul>
Qualifizierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus-, Fort- und Weiterbildung</li> <li>• Führungskräfteentwicklung</li> </ul>
Gesundheit und Arbeitssicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesundheitsförderung</li> <li>• Arbeitssicherheit</li> </ul>
Personalmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anreizsysteme</li> <li>• Arbeitnehmerrechte</li> <li>• Mitarbeiterfluktuation</li> </ul>
<b>Kunden und Gesellschaft</b>	
Produktverantwortung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kundengesundheit</li> <li>• Kundenzufriedenheit</li> </ul>
Gemeinwesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung von Quartieren</li> <li>• Gesellschaftliches Engagement</li> </ul>
<b>Compliance und Politik</b>	
Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korruptionsbekämpfung</li> <li>• Korruptionsfälle und Bußgelder</li> </ul>
Menschenrechte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menschenrechte in der Lieferkette</li> <li>• Menschenrechtsverstöße</li> </ul>
Politische Einflussnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mitgliedschaften in Vereinen und Verbänden</li> <li>• Spenden</li> </ul>

# Ökonomie

Das Geschäftsmodell von VIVAWEST ist geprägt von ökonomischer Effizienz und einer langfristigen unternehmerischen Perspektive. Zwei der wesentlichen ökonomischen Ziele, die VIVAWEST anstrebt, sind die kontinuierlich positive Ergebnisentwicklung sowie die Steigerung der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios. Den Handlungsrahmen für damit verbundene unternehmerische Aktivitäten und Entscheidungen definiert VIVAWEST im Kern über den jährlichen Strategieentwicklungs- und den daran anschließenden Planungsprozess.

Der jährliche Strategieentwicklungsprozess beginnt aufgrund der hohen Komplexität und dem damit verbundenen Aufwand stets mit dem Portfoliostrategieprozess. In diesem erfolgt die strukturierte Auswahl der Investitions- und Desinvestitionsprojekte, indem der gesamte Wohnungsbestand sorgfältig analysiert wird. Abgeleitet aus den Ergebnissen lassen sich Investitions- und Instandhaltungsmittel gezielt allozieren sowie strategiekonforme Desinvestitionen im Sinne der qualitativen Verbesserung der Portfoliostruktur planen.

Daneben werden im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses alle relevanten markt- und unternehmensspezifischen Herausforderungen je Geschäftsfeld und Funktionsbereich systematisch analysiert und bewertet. Daraus resultierender Handlungsbedarf führt zu Maßnahmen, die im Rahmen eines strategischen Maßnahmenmanagements systematisch umgesetzt werden.

Die jährliche Fortentwicklung der Konzernstrategie wird durch eine Strategieklausur mit der Geschäftsführung abgeschlossen und dient als Aufsattpunkt für den anschließenden Prozess der Mittelfristplanung, die einen Zeithorizont von fünf Jahren umfasst. In dieser Zeit werden die strategischen Ziele in operative Ziele überführt, die die Basis für die Steuerung des operativen Geschäfts bilden. Hierdurch ist eine enge Verzahnung zwischen strategischer und operativer Steuerung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Vivawest-Konzerns sichergestellt.

Die wirtschaftliche Entwicklung und die Bestandsentwicklung stellen für VIVAWEST die wesentlichen Kriterien im Themenfeld „Wirtschaftliche Leistung“ dar, das detailliert im Finanzbericht 2015 erläutert wird. Im folgenden Abschnitt werden daher nur die wesentlichen Eckdaten dargestellt.

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Das operative Geschäft des Vivawest-Konzerns ist im Geschäftsjahr 2015 sehr erfolgreich verlaufen. Getragen durch die stabilen Erträge aus dem Bestandsmanagement konnten – ergänzt um die Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb sowie dem Segment Immobiliendienstleistungen – die finanziellen Erwartungen erneut übertroffen und gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Bei einem nahezu unveränderten Gesamtumsatz in Höhe von 808,4 Millionen Euro wurde ein EBITDA von 338,5 Millionen Euro erwirtschaftet. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert ausschließlich aus dem im Jahr 2014 erzielten Veräußerungsgewinn einer Beteiligung im Segment Immobiliendienstleistungen.

### Entwicklung der wesentlichen wirtschaftlichen Kennzahlen

in Millionen Euro

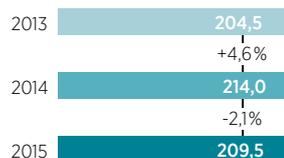
#### Umsatz



#### Bereinigtes EBITDA



#### Funds From Operations (FFO)



#### Net Asset Value (NAV)



Der Erfolg des Vivawest-Konzerns schlägt sich auch in den branchentypischen Kennzahlen Funds From Operations (FFO) sowie dem Net Asset Value (NAV)

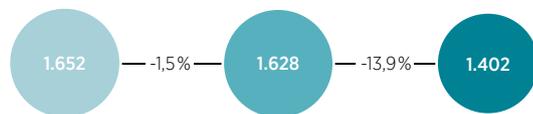
nieder. Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein FFO von rund 210 Millionen Euro erzielt. Auch hier wurden die Erwartungen übertroffen. Trotz des im Vorjahr enthaltenen Mittelzuflusses aus dem Beteiligungsverkauf liegt der FFO nur leicht unterhalb des Vorjahreswertes. Mit rund 3.348 Millionen Euro erhöhte sich der NAV zum Stichtag 31. Dezember 2015 um rund 226 Millionen Euro gegenüber dem Vorjahresendwert. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus werthaltigen Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen.

### BESTANDSENTWICKLUNG

Die Grundlagen für eine langfristig erfolgreiche Entwicklung sind aus Sicht von VIVAWEST die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes, wertsteigernde Investitionen in Form von (energetischen) Modernisierungen, Erwerbe und Neubaumaßnahmen sowie zielgerichtete Desinvestitionen. Folglich sind die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierungen seit 2013 kontinuierlich gestiegen und belaufen sich 2015 auf 21,80 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

#### Modernisierungen

in Wohneinheiten



#### Bestandszugang (Erwerb und Neubau)

in Wohneinheiten



#### Technische Ausgaben

in Euro pro m<sup>2</sup>



VIVAWEST hat das Niveau der Modernisierungs-, Neubau- und Erwerbsinvestitionen weiter angehoben. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 709 Bestandszugänge (davon 537 Neubauwohnungen) und 1.402 Modernisierungen realisiert. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche weitere Investitionsprojekte in der

Umsetzung oder in weit vorgeschrittener Konzeptionierung. So konnten in 2015 weitere knapp 900 Bestandswohnungen mit überdurchschnittlicher Qualität in Wachstumsregionen erworben werden, die das Portfolio im ersten Quartal 2016 ergänzen werden.

Die dennoch leicht rückläufige Entwicklung der Modernisierungen von knapp 14 Prozent ist vor allem darauf zurückzuführen, dass einige der Investitionsprojekte zwar im Berichtsjahr durchgeführt wurden, aber die wirtschaftliche Leistung erst innerhalb des ersten Halbjahres 2016 zum Tragen kommen wird. Mit Blick auf die Zielsetzung eines qualitativen Wachstums und einer kontinuierlichen, wertorientierten Portfolioentwicklung sind im Jahr 2015 zudem die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen worden, um sowohl das Neubau- als auch das Modernisierungsvolumen in den nächsten Jahren deutlich zu erhöhen.

## Ökologie

Die ökologische Verantwortung von VIVAWEST liegt in einem effektiven und effizienten Ressourcenmanagement, der Steigerung der Energieeffizienz vor allem in den Wohnungsbeständen, dem Einsatz von erneuerbaren Energien und der kontinuierlichen Senkung der Treibhausgas-Emissionen (THG-Emissionen). In zahlreichen Feldversuchen und Pilotprojekten erprobt VIVAWEST deshalb immer wieder neue technische Produkte sowie Systeme und leistet so einen Beitrag zur Energiewende. In diesem Kontext hat sich das Unternehmen ehrgeizige ökologische Ziele gesetzt, deren Erreichung jährlich über einen externen Gutachter im Rahmen eines Umwelt-Audits gemäß EMAS überprüft wird. Die Ergebnisse des Audits werden in einer Umwelterklärung veröffentlicht.

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

## RESSOURCENMANAGEMENT

Im Rahmen des Ressourcenmanagements fördert VIVAWEST sowohl einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen als auch die Reduzierung des Abfallaufkommens.

### Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Den größten Anteil der in Anspruch genommenen Ressourcen stellen Energie, Treibstoff, Wasser, Baustoffe und Flächen dar. Während der Verbrauch von Energie und Treibstoffen im Einzelnen bewertet wird, können über den Verbrauch von Wasser und Baustoffen aktuell nur bedingt Angaben gemacht werden. So wird über das Umweltmanagementsystem zwar der Frischwasserverbrauch und das Abfallaufkommen in den Verwaltungsstandorten erfasst, jedoch sind diese Mengen im Vergleich zum Verbrauch im Wohnungsbestand, wie zum Beispiel für das Grünflächenmanagement, eher zu vernachlässigen. Für die zukünftige Ermittlung der in Anspruch genommenen Ressourcen und Materialien wird vor diesem Hintergrund für das Segment Immobiliendienstleistungen eine Datenbank aufgebaut, die ab 2016 als Basis für die Ableitung von Handlungsbedarfen dienen wird.

### Versiegelungsgrad

in Prozent



Ein weiterer wichtiger Indikator in diesem Kontext ist der Versiegelungsgrad von Flächen. VIVAWEST bewirtschaftete im Berichtsjahr rund 23,5 Millionen Quadratmeter bebaute Grundstücksflächen und erreicht einen Versiegelungsgrad von 16,8 Prozent. Durch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung oder Dachbegrünung wirkt VIVAWEST nicht nur in Neubaugebieten, sondern auch in bestehenden Wohnquartieren einer weiteren Flächenversiegelung entgegen und trägt zur Erhaltung der Biodiversität in Ballungsgebieten bei. So wurden im Berichtsjahr auf einer Fläche von 14.327 Quadratmetern umfangreiche Maßnahmen zur Dachbegrünung realisiert, die im Vorjahresvergleich zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades von 0,2 Prozentpunkten geführt haben.

### Reduzierung des Abfallaufkommens

VIVAWEST ergreift unterschiedliche Maßnahmen zur Verminderung des Abfallaufkommens. In 2015 wurden im Wesentlichen zwei Ansätze erprobt:

1. Aktives Müllmanagement: Durch systematisches Aufklären der Mieter und konsequentes Trennen der Abfälle wird das Tonnenvolumen sukzessive reduziert. Dies wiederum führt zu finanziellen Einsparungen bei den Mietern.
2. Unter- bzw. Niederfluranlagen: Diese Anlagen wurden zuletzt in den „Neuen Stadtgärten“ in Recklinghausen eingesetzt und befördern den Müll „unter Tage“. Bei diesem System werden klassische Müllgefäße durch unterirdische Anlagen mit chipgesteuerten Einwurfklappen ersetzt. Abgerechnet werden die Anzahl eingeworfener Müllmengen pro Haushalt sowie ein prozentual festgelegter Grundkostenanteil. Mit dem System wird nicht nur das Abfallvolumen gesenkt, sondern auch das optische Erscheinungsbild aufgewertet.

### ENERGIEVERBRAUCH

VIVAWEST differenziert aufgrund der Mengenverhältnisse grundsätzlich zwischen dem Energieverbrauch innerhalb und dem Energieverbrauch außerhalb der Organisation. In beiden Fällen wird eine kontinuierliche Senkung durch Steigerung der Energieeffizienz angestrebt.

### Außerhalb der Organisation

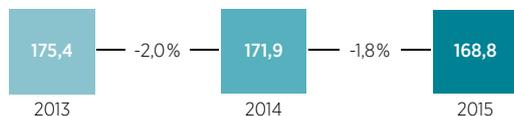
Im Sinne der Energiewende strebt VIVAWEST an, den Verbrauch an Heizenergie durch die Mieter zu senken. Aufgrund vielfältiger Maßnahmen, vorwiegend energetische Modernisierungen, Austausch von veralteten Heizanlagen und Optimierung bestehender Heizanlagen, konnte in den letzten Jahren der Energieverbrauch kontinuierlich verringert werden. Mit einem Heizenergieverbrauch von 168,8 kWh pro Quadratmeter in 2015 wurde die Energieintensität im Vergleich zum Vorjahr um weitere 1,8 Prozent reduziert.

## Verbrauch von Heizenergie im Wohnungsbestand

Energieverbrauch in GWh



Energieintensität in kWh/m<sup>2</sup>



### Innerhalb der Organisation

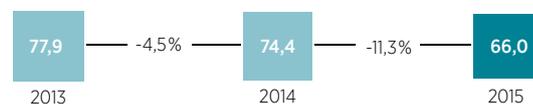
Für die Verwaltungsstandorte ermittelt VIVAWEST sowohl den Verbrauch der Heizenergie als auch den Stromverbrauch. Zusammengenommen konnten beide Verbräuche im Berichtsjahr um 11 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden. Diese Reduktion ist vor allem auf den Austausch der Heizanlage im Kundencenter Aachen sowie auf die Optimierung der Heizanlage im Kundencenter Dinslaken verknüpft mit Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude zurückzuführen.

## Verbrauch von Heizenergie und Strom in den Verwaltungsgebäuden

Energieverbrauch in MWh



Energieintensität in kWh/m<sup>2</sup>



Der Fuhrpark von VIVAWEST umfasst 562 Fahrzeuge, die mit Diesel, Benzin und Zweitaktgemisch betrieben werden. Darunter sind 220 Pkw und eine Vielzahl verschiedener Lkw und Baufahrzeuge. Letztere kommen vor allem im Segment Immobilienleistungen zum Einsatz.

## Treibstoffverbrauch VIVAWEST-Fuhrpark

in Liter



In diesem Segment wurde Mitte 2013 mit der EDV-gestützten Disposition von Monteuren und Routenplanung begonnen und damit eine wichtige Maßnahme zur Reduktion des Treibstoffverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen angestoßen. Seither erfolgen kontinuierlich Optimierungsmaßnahmen. Insgesamt wurden 1.675.924 Liter Treibstoff im Berichtsjahr verbraucht. Absolut erhöht sich damit zwar der Treibstoffverbrauch um mehr als 6 Prozent, dies ist aber auf die Erweiterung des Fuhrparks um 50 Fahrzeuge (+9,8 Prozent) zurückzuführen, sodass relativ gesehen eine Reduzierung zu verzeichnen ist (siehe auch „CO<sub>2</sub>-Emissionen im Fuhrpark“).

### KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

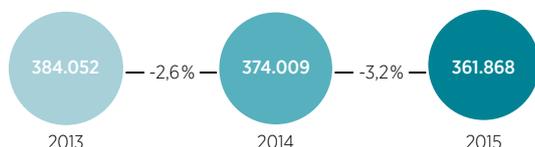
Zur Senkung der klimarelevanten Emissionen, vorrangig der CO<sub>2</sub>-Emissionen, setzt VIVAWEST vor allem in den Wohnungsbeständen, aber auch an den Verwaltungsstandorten und im Fuhrpark zahlreiche Maßnahmen um.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebestand

Durch den gesamten Wohnungsbestand ergibt sich ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 361.868 Tonnen für 2015 und damit eine Reduktion von 3,2 Prozent.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand

in Tonnen

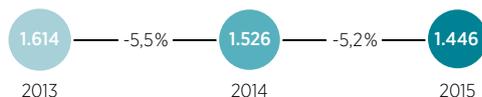


Bezugsgröße des CO<sub>2</sub> Faktors bei der Berechnung der Wohnungsbestände wurde in 2015 geändert. Zur Vergleichbarkeit wurden die Daten der Vorjahre angepasst.

Die Verwaltungsstandorte weisen mit 1.446 Tonnen CO<sub>2</sub>-Ausstoß in 2015 und 1.526 Tonnen CO<sub>2</sub>-Ausstoß in 2014 eine Reduktion von 5,2 Prozent auf.

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

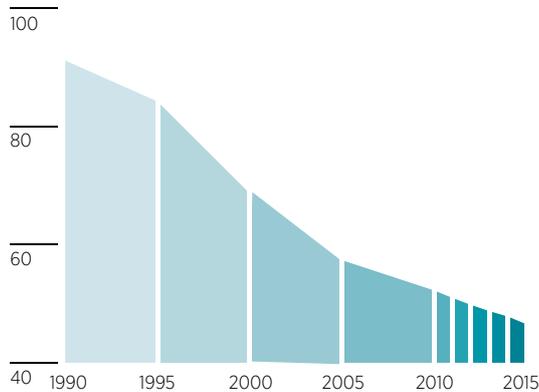
in Tonnen



Im Wohnungsbestand konnten die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen insbesondere durch energetische Modernisierungen, Austausch veralteter Heizanlagen, Abriss von energetisch schlechter Bausubstanz und Neubau energieeffizienter Gebäude von 1990 bis Ende 2015 um 343.853 Tonnen reduziert werden. Dies entspricht einer Senkung je Quadratmeter Wohnfläche um 49 Prozent. Die von der Bundesregierung im Klimaschutzprogramm 2007 bis 2020 angestrebte Reduzierung von 40 Prozent hat VIVAWEST heute bereits übertroffen.

### Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emission im Wohnungsbestand

in kg/m<sup>2</sup>



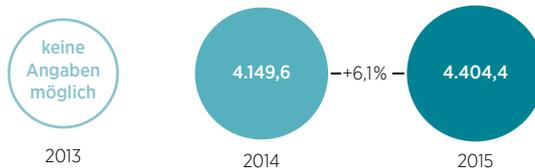
Bezugsgröße des CO<sub>2</sub> Faktors bei der Berechnung der Wohnungsbestände wurde in 2015 geändert. Zur Vergleichbarkeit wurden die Daten der Vorjahre angepasst.

### CO<sub>2</sub>-Emissionen des Fuhrparks

Für den Fuhrpark ergibt sich für das Berichtsjahr ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 4.404 Tonnen. Damit erhöht sich zwar – absolut betrachtet – der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 6,1 Prozent, dies ist aber auf die Erweiterung des Fuhrparks zurückzuführen (siehe auch „Energieverbrauch innerhalb der Organisation“).

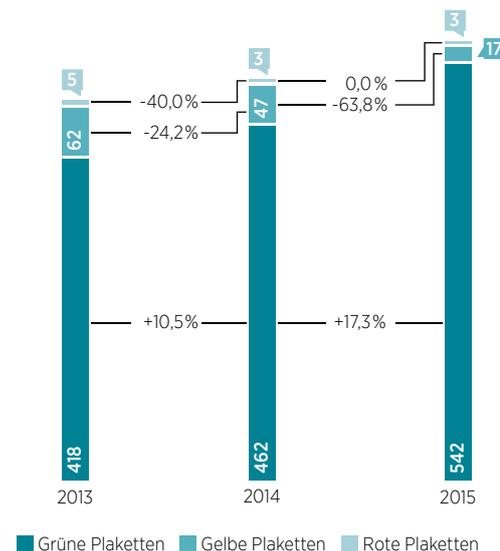
### CO<sub>2</sub>-Emissionen im VIVAWEST-Fuhrpark

in Tonnen



Um die tatsächliche CO<sub>2</sub>-Reduktion des Fuhrparks zu ermitteln, müsste eine fahrzeugscharfe Auswertung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes erfolgen, da sich die Veränderungen im Fahrzeugbestand in den Vergleichsjahren 2014 und 2015 nicht im gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoß widerspiegeln. In 2015 wurden etwa 17 Prozent der veralteten Fahrzeuge durch Neufahrzeuge mit einem geringeren Schadstoffausstoß ersetzt oder mit Katalysatoren nachgerüstet, sodass von einer deutlichen Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes auszugehen ist. Die noch übrigen 20 Fahrzeuge mit gelben bzw. roten Plaketten werden im Frühjahr 2016 ersetzt, sodass dann ausschließlich Fahrzeuge mit grünen Plaketten eingesetzt werden.

### Umweltplaketten im VIVAWEST-Fuhrpark



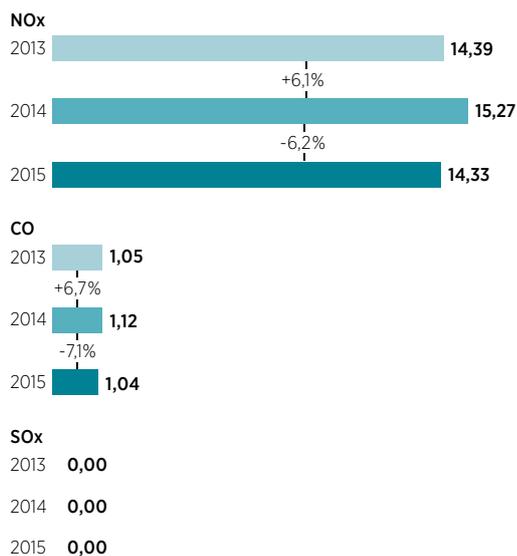
### Sonstige klimarelevante Emissionen

Weitere klimarelevante Emissionen wie Kohlenstoffmonoxid (CO), Stickoxide (NO<sub>x</sub>) und Schwefeldioxyde (SO<sub>x</sub>) der selbst betriebenen Feuerungsanlagen aller Verwaltungsstandorte sind seit dem Vorjahr deutlich gesunken. Im Berichtsjahr beträgt

der gesamte CO-Ausstoß nur 1,04 Kilogramm und der NOx-Ausstoß lediglich 14,33 Kilogramm. Wesentlicher Grund ist auch hier die Verbesserung der Heizanlagen in den Kundencentern Aachen und Dinslaken. Darüber hinaus setzt VIVAWEST bei Modernisierungsmaßnahmen vorrangig Dachziegel ein, die Luftschadstoffe neutralisieren können. Durch Beimischung eines Katalysators in der Endbeschichtung der verwendeten Betondachsteine werden mittels Fotokatalyse Stickoxide in ungefährliche Nitrate umgewandelt. Allein in 2015 wurden 32.128 Quadratmeter Dachfläche im VIVAWEST-Bestand mit diesen sogenannten Climalife-Dachziegeln eingedeckt. Insgesamt hat VIVAWEST bereits 155.493 Quadratmeter auf diese Weise modernisiert. Laut Berechnungen des Fraunhofer-Instituts werden hierdurch jährlich 519 Kilogramm an gefährlichen Stickoxiden in der Luft neutralisiert, dies entspricht den Emissionen von 170 Diesel-Pkw mit einer durchschnittlichen Jahresfahrleistung von 17.000 Kilometern.

### Sonstige klimarelevante Emissionen der Verwaltungsgebäude

in Kilogramm



### INNOVATIONS- UND PRODUKTMANAGEMENT

Wie in der Wohnungswirtschaft üblich, werden bei VIVAWEST keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen

auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und damit für die Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden.

Diesem Anspruch wurde mit der Neuausrichtung des Bereichs Technisches Management im Oktober 2015 und der damit einhergehenden Zuordnung des Fachbereichs Technische Produktentwicklung und Umwelt zu dem Bereich Strategie Rechnung getragen, da innerhalb des Fachbereichs in Feldversuchen und Pilotprojekten technische Produkte und Systeme auf ihre konzernweite Einsetzbarkeit erprobt werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der Nutzung von Neuerungen, welche vor allem auf die Steigerung der Energieeffizienz und damit auf die Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen gerichtet sind.

Bei den in 2013 und 2014 angestoßenen Feldversuchen und Pilotprojekten stand im Jahr 2015 das Monitoring von technischen Produkten und Systemen im Vordergrund, um aus den gewonnenen Daten und Informationen Handlungsempfehlungen für den generellen Einsatz in den Wohnungsbeständen ableiten zu können. Zu den Projekten gehören unter anderem das Modellprojekt Plusenergiehaus und die KWK-Anlagen in Bottrop sowie Feldversuche mit moderner Regelungstechnik (Smart Heating) und das Mobilitätsprojekt RUHRAUTOe.

Darüber hinaus beteiligt sich VIVAWEST als Projektpartner an dem von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt geförderten Projekt „Integrierte Bestandssanierung von Wohnungsbauten mittels Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung“ (IBWL). Gemeinsam mit der Hochschule Bochum sowie der Lüftungsindustrie wird untersucht, weshalb Lüftungsanlagen bei energetischen Modernisierungen selten zum Einsatz kommen, obwohl mithilfe der Technik neben einem gesunden Raumklima auch Energieeinspareffekte generiert werden können. Betrachtet werden sowohl technische und wirtschaftliche als auch anwendungsorientierte Hemmnisse. Zudem werden Lösungen erarbeitet, die sowohl einen Einsatz in Bestandsimmobilien als auch im Neubau ermöglichen sollen. Nach Abschluss der Planungen wird das Projekt 2016 in mehreren Objekten baulich umgesetzt.

## Soziales

Die Gewährleistung guter Arbeitsbedingungen, die Orientierung an Kundeninteressen, die Weiterentwicklung von Quartieren, die Unterstützung der Gesellschaft und die Bekämpfung von Korruption sind wesentliche Aufgaben, die sich VIVAWEST im Rahmen der sozialen Verantwortung auferlegt hat. Aufgrund der Vielfältigkeit der Themen erfolgt die Steuerung, anders als in den anderen beiden Dimensionen, über sehr unterschiedliche Instrumente und Managementansätze. Entsprechend den Themen reichen sie von der Personal- und Führungskräfteentwicklung, einem Aus- und Weiterbildungsmanagement über ein Lieferantenmanagementsystem bis hin zum Compliance-Management-System.

## Arbeitgeber-Attraktivität

VIVAWEST setzt sich für Chancengerechtigkeit und Arbeitnehmerrechte, für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie für eine dauerhafte Gesundheit und Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter ein. Damit ist VIVAWEST nicht nur ein verlässlicher und attraktiver Arbeitgeber, sondern auch Impulsgeber und aktiver Gestalter der beruflichen Zukunft der Beschäftigten. Zufriedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich in ihrem Unternehmen geschätzt fühlen, engagieren sich stärker und sind motivierter, was sich auch im Umgang mit Kunden, Kollegen und Vorgesetzten ausdrückt. Ein wesentliches Potenzial von VIVAWEST liegt deshalb in den Fähigkeiten und dem Engagement der Beschäftigten.

### CHANCENGERECHTIGKEIT

VIVAWEST räumt ihren Mitarbeitern unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter und körperlichen Beeinträchtigungen gleiche Chancen ein. Dies gilt etwa für die Vergütung, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, die Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort, für Aus- und Weiterbildungsangebote sowie berufliche Entwicklungschancen.

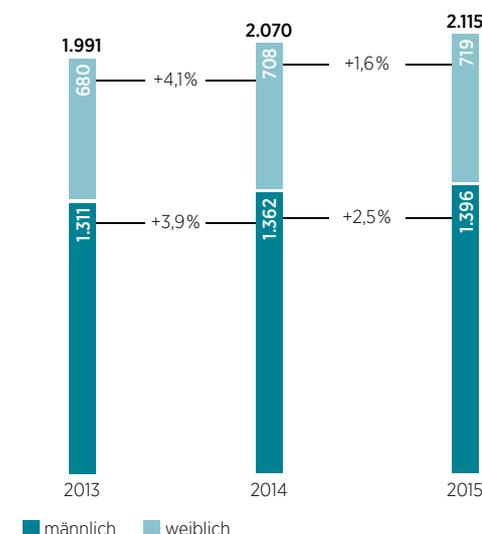
### Mitarbeitervielfalt

Zum Jahresende 2015 waren bei VIVAWEST 2.115 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 139 Auszubildende. Damit ist die Belegschaft im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent gewachsen. Zum einen wurde die Außenorganisation im Bestandsmanagement und im Neubaubereich gestärkt. Zum anderen haben die Dienstleistungs-

unternehmen das operative Personal im Zuge der Erweiterung der Geschäftstätigkeit erhöht. Der Anteil der Frauen im Konzern ist zwar geringer, dies ist aber vor allem auf die vornehmlich handwerklich geprägten Geschäftstätigkeiten in den Dienstleistungsgesellschaften zurückzuführen. Im Segment Immobilien arbeiten annähernd gleich viele Frauen und Männer.

## Belegschaft

Anzahl



Das Durchschnittsalter im Konzern nimmt seit 2013 stetig zu. Um hier frühzeitig den Folgen der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken, wurde ein eigener Tarifvertrag Demografie abgeschlossen. Dieser gewährt Mitarbeitern, die älter als 60 Jahre sind, eine Arbeitszeitverkürzung von 2,5 Stunden pro Woche. Unabhängig von diesen betrieblichen Maßnahmen haben erste Mitarbeiter die gesetzliche Neuregelung zum abschlagsfreien Renteneintritt nach 45 Beitragsjahren in Anspruch genommen.

## Durchschnittsalter der Mitarbeiter

in Jahren

### Männer



### Frauen



### gesamt



Der Anteil an Schwerbehinderten, die im Konzern beschäftigt sind, liegt mit über 7 Prozent deutlich über den gesetzlichen Vorgaben von 5 Prozent.

## Schwerbehindertenquote

in Prozent



### Beruf und Familie

Darüber hinaus ergreift VIVAWEST vielfältige Maßnahmen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu ermöglichen und lässt sich dies im Rahmen des Audits „berufundfamilie“ regelmäßig zertifizieren. Die Basis für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie bilden dabei Regelungen zur flexiblen Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung. Mit über 80 verschiedenen Teilzeitmodellen geht das Unternehmen auf die unterschiedlichen Bedürfnisse ein. Derzeit nutzen über 11 Prozent der Mitarbeiter die Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung. Ergänzend bietet VIVAWEST Kinderbetreuung an, sowohl in den Ferien als auch kurzfristig im Fall von Betreuungsengpässen. Die Auszeichnung als familienfreundlicher Betrieb durch die Stadt Gelsenkirchen im Sommer 2015 würdigt dieses Engagement von VIVAWEST ausdrücklich.

## Teilzeitquote

in Prozent



### Gleichbehandlung

In 2015 wurden wie in den Vorjahren keine Verstöße gegen das allgemeine Gleichstellungsgesetz (AGG) bekannt.

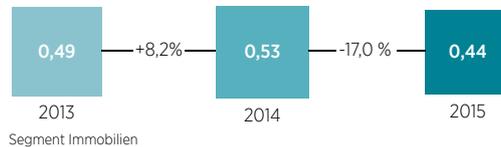
### QUALIFIZIERUNG

Damit der Konzern wettbewerbsfähig bleibt, sorgt VIVAWEST dafür, dass alle Mitarbeiter stets über aktuelles Wissen verfügen und sich die Fähigkeiten aneignen können, die für eine erfolgreiche Aufgabenerledigung notwendig sind. Bei VIVAWEST gilt dies über alle Funktionsbereiche und Hierarchiegrenzen hinweg.

### Aus-, Fort- und Weiterbildung

VIVAWEST nimmt die Entwicklung und Förderung der Beschäftigten systematisch vor und stellt den Aufbau der erforderlichen Qualifikationen und Kompetenzen, die sich durch neue und veränderte Anforderungen ergeben und für eine erfolgreiche Aufgabenerledigung notwendig sind, bei den Beschäftigten sicher. Dies geschieht durch eine zielgerichtete berufliche Aus-, Fort- und Weiterbildung. Im Rahmen regelmäßig stattfindender Mitarbeitergespräche nehmen die Führungskräfte deshalb Bildungsbedarfe auf und thematisieren Entwicklungschancen und Entwicklungsperspektiven. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Konzern werden bedarfsgerecht Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten in gleicher Weise eröffnet. Dazu gehören zum Beispiel zielgruppen- und themenspezifische Seminare und Workshops, Einzelmaßnahmen als Training-on-the-Job sowie flankierende externe Weiterbildungs- und Individualmaßnahmen. Die formalen Rahmenbedingungen gewährleisten, dass persönliche und berufliche Entwicklung synchron mit der betrieblichen Notwendigkeit verlaufen.

## Seminartage pro Mitarbeiter



Im Jahr 2014 wurden aufgrund von organisatorischen Veränderungen zahlreiche Maßnahmen zur Team- und -entwicklung durchgeführt. Bedingt durch eine andere Schwerpunktsetzung ergibt sich für 2015 deshalb eine leicht rückläufige Entwicklung auf 0,44 Seminartage pro Mitarbeiter im Segment Immobilien. Die im Folgenden beschriebenen Führungskräfteentwicklungsmaßnahmen sind in dieser Zahl nicht enthalten. Eine aussagekräftige Auswertung der Seminartage im Segment Immobiliendienstleistungen wird ab 2016 möglich sein.

## Ausbildungsquote

in Prozent



Mit Stolz blickt der Konzern auf eine kontinuierliche Steigerung der Ausbildungsquote. Denn um möglichst vielen jungen Menschen eine berufliche Perspektive bieten zu können, bildet der Konzern über den eigenen Bedarf hinaus aus. Eine fachgerechte und gezielte Ausbildung kann bei VIVAWEST in 13 verschiedenen Berufsbildern, wie beispielsweise Immobilienkauffrau/-mann, Bürokauffrau/-mann, Kauffrau/-mann für Bürokommunikation, Informatikkauffrau/-mann, Elektroniker/-in, Anlagenmechaniker/-in oder Gärtner/-in, absolviert werden.

## Führungskräfteentwicklung

Die systematische Führungskräfteentwicklung bei VIVAWEST ist ein wichtiger Bestandteil der Personalstrategie mit dem Ziel, Führungskräfte, den Führungsnachwuchs und die Schlüsselkräfte für ihre Aufgaben zu qualifizieren und auf die künftigen Anforderungen vorzubereiten. VIVAWEST hat 2014 das Entwicklungsprogramm ImmobilienKOLLEG für Potenzial- und Leistungsträger aufgebaut. Das Format der KOLLEGmaßnahmen ergänzt die bereits etablierten Formate ManagementFORUM, Führungswerkstatt, FührungskräfteDIALOG und erlaubt, identifizierte

Potenzial- und Leistungsträger aus dem gesamten Konzern gezielt in kleinen Gruppen fachlich-methodisch zu fördern und zu vernetzen. Im Jahr 2015 haben insgesamt 36 Führungskräfte, Nachwuchskräfte und Junioren an acht Präsenzmodulen des auf zwei Jahre ausgelegten Entwicklungsprogramms teilgenommen.

## GESUNDHEIT UND ARBEITSSICHERHEIT

Neben der Chancengerechtigkeit und der Qualifizierung spielt bei VIVAWEST auch die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter eine wesentliche Rolle. Ein geplantes Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement sowie das Arbeitsschutzmanagementsystem sind hier die entscheidenden Managementansätze, auf die VIVAWEST zurückgreift.

### Gesundheitsförderung

Seit Jahren bietet der Konzern seinen Mitarbeitern vielfältige Angebote zur Gesundheitsförderung (Lauftreff, Fußballteam etc.), Prävention (Gripeschutzimpfung, Burn-out-Beratung etc.) und physiotherapeutischen Behandlung (regelmäßige Massageangebote). Zur Sicherstellung eines effektiven Gesamtangebots arbeitet VIVAWEST seit Ende 2015 an einem Konzept zur Implementierung eines ganzheitlichen Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements, welches ab 2016 umgesetzt werden soll. Zur Koordination und Steuerung der damit verbundenen Aktivitäten wurde in 2015 ein Beauftragter für das Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement eingestellt.

## Krankenquote

in Prozent

### Krankenquote mit Langzeitkranken



### Krankenquote ohne Langzeitkranke



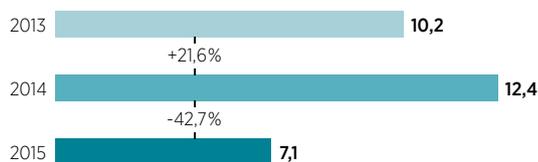
## Arbeitssicherheit

Die Arbeitssicherheit hat insbesondere im Segment Immobiliendienstleistungen einen hohen Stellenwert, da hier ein Großteil der Belegschaft gewerbliche Tätigkeiten ausführt. Anders als bei klassi-

schen Verwaltungstätigkeiten sind Mitarbeiter in gewerblich-technischen Berufen deutlich höheren Unfallgefahren ausgesetzt. Um hohe Sicherheitsstandards und eine umfassende Prävention mit vertretbarem Aufwand umzusetzen, ist es erforderlich, den Arbeitsschutz gezielt zu planen, zu organisieren sowie systematisch und konsequent zu managen. Ein aktives Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS) schafft deshalb bessere

### Unfallhäufigkeit

Anzahl berechnet auf 1 Million Arbeitsstunden



Arbeitsbedingungen und fördert die Gesundheit der Mitarbeiter. Von 2014 auf 2015 konnte die Unfallhäufigkeit durch das aktive Arbeitsschutzmanagement um über 40 Prozent reduziert werden.

### PERSONALMANAGEMENT

Unter einem zukunftsorientierten Personalmanagement versteht VIVAWEST nicht nur flexible Arbeitsbedingungen und ein gesundes Arbeitsklima, sondern auch eine leistungsorientierte Vergütung und das Wahren der Arbeitnehmerrechte.

#### Anreizsysteme

Die Vergütung von Mitarbeitern ist über einen Manteltarifvertrag und weitere Tarifverträge klar geregelt. Die Mitarbeiter der oberen Tarifgruppen, nicht leitende außertarifliche und leitende Angestellte sowie die oberste Leitung erhalten eine leistungsorientierte Vergütung. Geknüpft ist diese an das Erreichen von Unternehmenszielen und an persönliche, überwiegend qualitativ geprägte Zielvereinbarungen.

#### Arbeitnehmerrechte

VIVAWEST ist ein tarifgebundener Konzern. Der bestehende Manteltarifvertrag wurde Ende 2011 zwischen der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE) und den verschiedenen Gesellschaften im Konzern geschlossen. Weitere Tarifverträge, etwa zu den Themen Entgelttarif, Demografie und Altersversorgung sowie Betriebsvereinbarungen, ergänzen die Tarifstruktur und stellen sicher,

dass Arbeitnehmerrechte gewahrt werden. Darüber hinaus werden die Interessen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über Betriebsräte in den Einzelgesellschaften sowie durch die IG BCE vertreten.

#### Mitarbeiterfluktuation

Die besondere Attraktivität von VIVAWEST als Arbeitgeber spiegelt sich letztlich in der geringen Mitarbeiterfluktuation wider. Weniger als 1,3 Prozent der Beschäftigten haben in 2015 den Konzern verlassen. Die Mitarbeiterfluktuationsquote in Deutschland liegt über 10 Prozent und ist damit deutlich höher.

### Mitarbeiterfluktuation

in Prozent



## Kunden und Gesellschaft

VIVAWEST übernimmt gegenüber ihren Kunden und der Gesellschaft – insbesondere in der Region – eine hohe Verantwortung. Um den Bedürfnissen der Kunden gerecht zu werden, hat VIVAWEST eine Customer-Relationship-Management-Strategie (CRM-Strategie) entwickelt, die jährlich im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses fortgeführt wird. Die Kontrolle der erfolgreichen Umsetzung der CRM-Aktivitäten erfolgt über einen monatlichen CRM-Report. Das gesellschaftliche Engagement wird vor allem über die gemeinnützige Vivawest Stiftung gesteuert.

### PRODUKTVERANTWORTUNG

Das Thema Produktverantwortung und damit einhergehend die Kundengesundheit und Kundenzufriedenheit wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse als zusätzlich zum DNK relevante Aspekte identifiziert.

#### Kundengesundheit

Grundlage für gesundheitlich unbedenklichen Wohnraum ist die Verwendung geeigneter Baustoffe. Die verwendeten Baustoffe entscheiden aber auch über den Bedarf an Primärenergie, der für die Gebäudeerstellung notwendig wird. Gleichzeitig sind sie wichtige Parameter für den Energiever-

brauch und das Wohnklima und geben später den notwendigen Aufwand der Baustofftrennung im Fall eines Abrisses vor. Mit der sukzessiven Erweiterung und Pflege eines Baustoffkatalogs trägt VIVAWEST diesen Erkenntnissen seit Jahren Rechnung. Die Erkenntnisse und Innovationen rund um Baustoffe, ihren Primärenergieverbrauch und ihre Gesundheitsaspekte werden in dem Baustoffkatalog gesammelt und fortgeschrieben und stehen allen Planern und Bauleitern im Konzern per Intranetplattform zur Verfügung. Kontinuierlich werden Rückmeldungen aus dem Bestand sowie Neuerungen eingepflegt.

### Kundenzufriedenheit

VIVAWEST ist durchgängig kundenorientiert ausgerichtet und will ihren Kunden qualitativ hochwertigen Service anbieten. Ein wichtiger Indikator zur Messung der Kundenzufriedenheit ist die Beschwerdequote, welche bisher jedoch nur im Segment Immobilien zentral ausgewertet wird. Aufgrund unterschiedlicher Optimierungsmaßnahmen konnte die Beschwerdequote seit 2013 sukzessive reduziert werden und ist mit 3,4 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau. Um jedoch Anschluss darüber zu erhalten, was Kunden von VIVAWEST erwarten und ob VIVAWEST den Erwartungen gerecht werden kann, wird in 2016 erstmalig eine repräsentative Mieterbefragung durchgeführt. Darüber hinaus sollen auch über einen ganzjährigen Vermietungstest weitere Ansätze zur Optimierung im Kundenkontakt identifiziert werden.

### Beschwerdequote

in Prozent



Segment Immobilien

### GEMEINWESEN

Bei VIVAWEST werden die Wohnquartiere im Zuge des aktiven Portfoliomanagements ganzheitlich betrachtet und bewirtschaftet, um so qualitätsvollen Lebensraum für unterschiedliche Zielgruppen sowie einen Mehrwert für die Region zu schaffen. Als Partner der Region engagiert sich der Konzern aber auch über das Kerngeschäft hinaus in unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen.

### Entwicklung von Quartieren

In der Quartiersentwicklung geht es um mehr als nur Wohnraum: um Lebensräume. Neben durchgängig hohen baulichen und ökologischen Standards sind dabei eine Reihe individueller Anforderungen zu berücksichtigen, abhängig davon, in welchem Umfeld und für welche Zielgruppe(n) ein Quartier zukunftsfähig weiterentwickelt werden soll. VIVAWEST übernimmt Verantwortung für die Entwicklung von Quartieren, die weit über bauliche Standards hinausgeht: Nachbarschaftliches Miteinander, soziale Ausgewogenheit, ehrenamtliches Engagement und ausreichende Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen sind Themen, mit denen sich VIVAWEST intensiv auseinandersetzt.

### Quartiere und Nachbarschaftstreffpunkte

Anzahl

#### Quartiere



#### Nachbarschaftstreffpunkte



#### Quartiere mit Treffpunkten



Dabei wird auf die Anforderungen und Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen geachtet, lokale Akteure und Partner eingebunden und auf bewährte Netzwerke im Quartier gesetzt. Als Beispiel dient die Quartiersentwicklung Dichterviertel in Duisburg, die in diesem Bericht ausführlich beschrieben wird.

Ein Schwerpunkt des sozialen Engagements von VIVAWEST betrifft die Schaffung und Förderung funktionierender Nachbarschaften. Dazu tragen die vielen Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffpunkte bei – derzeit 59 an der Zahl – die von sozialen Trägern betrieben und von

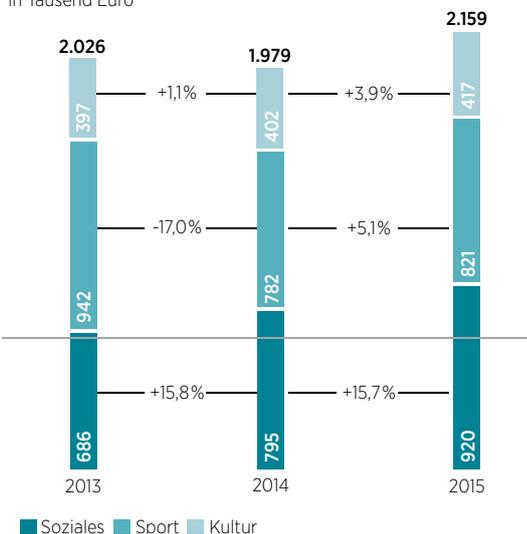
VIVAWEST über ihre Stiftung mit finanziellen Mitteln unterstützt werden. Gefördert werden sowohl Vereine aus der Mieterschaft als auch kleine, örtlich verwurzelte Träger, die mit viel Engagement und Kreativität aktiv sind und das nachbarschaftliche Miteinander nach vorne bringen.

### Gesellschaftliches Engagement

Mit 2,2 Millionen Euro – das sind 9,1 Prozent mehr als in 2014 – engagiert sich VIVAWEST in der Region. Der Fokus liegt dabei auf einem sozialen, kulturellen und sportlichen Engagement. Knapp die Hälfte des Geldes fließt in die Unterstützung von sozialen Aktivitäten. Hierunter fallen Nachbarschaftstreffpunkte mit sozialen Angeboten, Förderung des Ehrenamtes, Spenden und Sponsoring in Quartieren, Kinderferienfreizeiten und die Soforthilfe für Flüchtlinge. Rund 38 Prozent der Aufwendungen fließen in die Sportförderung. Hier ist allen voran der VIVAWEST-Marathon zu nennen, der in 2015 zum dritten Mal gestartet wurde und als Breitensportveranstaltung die Region verbindet. Aber auch der Radsport wird in großem Umfang unterstützt.

### Aufwendungen für gesellschaftliches Engagement

in Tausend Euro



Um das kulturelle Erbe der Region zu erhalten, werden von VIVAWEST 417.493 Euro eingesetzt. Dazu gehören der Betrieb des Nordsternturms mit Videokunstenzentrum und Besucherterrasse und die Beteiligung an kulturellen Veranstaltungen wie zum

Beispiel der „Extraschicht“. Durch das gesellschaftliche Engagement hat VIVAWEST 2015 gesellschaftlichen Mehrwert aus der Region für die Region geschaffen.

## Compliance und Politik

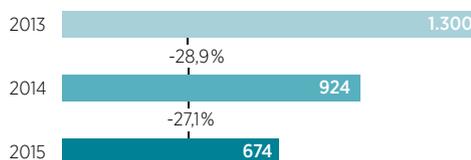
VIVAWEST lebt vom Vertrauen der Kunden, Geschäftspartner, Anteilseigner, Mitarbeiter und der Öffentlichkeit. Deswegen ist Compliance bei VIVAWEST integraler Bestandteil der Unternehmenskultur. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten und die Einhaltung der Menschenrechte haben für VIVAWEST höchste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

### GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN

Die Integrität von VIVAWEST ist ein wichtiges Fundament für korrektes Wirtschaften und glaubwürdiges Handeln. Daher verfügt der Konzern über ein Compliance-Management-System und einen „Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance“, der für alle Mitarbeiter verbindlich ist. Zur Vertiefung dieses Regelwerks führt der Fachbereich Compliance Präsenzs Schulungen durch und sensibilisiert die Mitarbeiter zusätzlich über Videoclips für unterschiedliche Compliance-Themen. Insgesamt sind die Neuschulungen rückläufig, da innerhalb der vergangenen drei Jahre die meisten Mitarbeiter bereits geschult wurden. Der Erfolg der Maßnahmen zeigt sich auch in den rückläufigen Compliance-Tatbeständen, von denen keiner zu monetären Strafen geführt hat. Entsprechende Compliance-Prüfungen erfolgen jeweils im Verdachtsfall. Eine systematische Prüfung aller Organisationseinheiten erfolgt nicht.

### Geschulte Mitarbeiter

Anzahl



### Compliance-Tatbestände

Anzahl



## MENSCHENRECHTE

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

### Menschenrechte in der Lieferkette

Mit der Anerkennung der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) verpflichten sich die Vertragspartner, die oben genannten Standards sowie den von VIVAWEST aufgesetzten „Verhaltenskodex für Lieferanten“ einzuhalten. Hier sind etwa Regelungen zu den Aspekten illegale Beschäftigung, Schwarzarbeit, Sicherheit und Gefahrstoffe getroffen. Darüber hinaus verfügt VIVAWEST über ein Lieferantenmanagementsystem, das 2015 weiter ausgebaut wurde. Während bisher nur die systematische Prüfung der strategischen Lieferanten aus dem Segment Immobilien erfolgte, werden seit diesem Berichtsjahr auch die strategischen Lieferanten des Segments Immobiliendienstleistungen in die Systematik einbezogen. Folglich hat sich auch die Anzahl der geprüften Lieferanten in 2015 sehr deutlich erhöht.

### Geprüfte Lieferanten

Anzahl



### Menschenrechtsverstöße

Im Berichtsjahr 2015 wurden – wie schon in den Vorjahren – keine Verstöße gegen Menschenrechte festgestellt. Falls aufgedeckt wird, dass Lieferanten gegen Menschenrechte verstoßen, würde VIVAWEST die Geschäftsbeziehungen mit sofortiger Wirkung beenden.

## POLITISCHE EINFLUSSNAHME

In Politik und Gesellschaft hat die Aufmerksamkeit für das Thema Wohnen in den letzten Jahren immer stärker zugenommen. VIVAWEST ist politisch jedoch nicht aktiv.

## Mitgliedschaften in Vereinen und Verbänden

VIVAWEST und ihre Mitarbeiter engagieren sich für die unternehmerischen Anliegen in zahlreichen Interessenvertretenden Verbänden und Vereinen. Diese befinden sich ausschließlich in Deutschland und sind weder Regierungsorganisationen noch Parteien.

## Spenden

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

## Fazit 2015

Mit Stolz kann VIVAWEST auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 blicken. Durch die konsequente Umsetzung der verschiedenen beschriebenen Maßnahmen konnten die ökonomischen, ökologischen und sozialen Ziele erreicht werden, die sich VIVAWEST im Rahmen des nachhaltigen Geschäftsmodells gesetzt hatte. Des Weiteren hat VIVAWEST mit den ausführlichen Erläuterungen zu den einzelnen Themen und Kriterien ein hohes Maß an Transparenz geschaffen, obwohl sich einige Kriterien nur mit sehr viel Aufwand ermitteln lassen. Die gewonnenen Erkenntnisse wird VIVAWEST nutzen, um die Managementansätze zur aktiven Steuerung weiterzuentwickeln und die Effektivität und Effizienz des Nachhaltigkeitsmanagements von VIVAWEST zu steigern.

## Ausblick 2016

Für 2016 hat sich VIVAWEST klare Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales gesetzt und mit konkreten Maßnahmen hinterlegt. Diese sind in der nachstehenden Tabelle zusammengestellt. Im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements wird die konsequente Umsetzung der genannten Maßnahmen einem systematischen Monitoring unterzogen werden.

## Nachhaltigkeitsziele und geplante Maßnahmen 2016

Ökonomische Ziele	Maßnahmen 2016
Steigerung der Werthaltigkeit des Konzerns	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertorientierte Ausrichtung der einzelnen Geschäftsfelder gemäß der Konzernstrategie</li> <li>• Steigerung des qualitativen Wachstums durch eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes</li> <li>• Erhöhung des Integrationsgrades im Vivawest-Konzern</li> </ul>
Sicherstellung einer kontinuierlichen positiven Ergebnisentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steigerung der Erlöse unter anderem durch eine marktübliche Entwicklung der Preise, insbesondere der Mieten</li> <li>• Erhöhung der operativen Exzellenz vor allem durch Prozess- und Schnittstellenoptimierungen</li> </ul>

Ökologische Ziele	Maßnahmen 2016
Erhöhung der Energieeffizienz und Senkung der CO <sub>2</sub> -Emissionen in den Bestandsgebäuden um 2 Prozent	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude</li> <li>• Erstellung energieeffizienter Neubauten</li> <li>• Verbesserung der dezentralen Heizungsanlagen im Bestand unter anderem durch konsequente Erneuerung bzw. durch Einführung einer zentralen Betriebsführung</li> <li>• Zukunftsorientierter Erfahrungsaufbau durch Erprobung innovativer Technologien im Rahmen von Pilotprojekten</li> </ul>
Senkung der CO <sub>2</sub> -Emissionen im Fuhrpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung des Fuhrparks durch Umrüstung der Fahrzeuge, Neuanschaffungen und eine verbesserte Routenplanung</li> </ul>
Reduktion des Ressourcenverbrauchs an den Verwaltungsstandorten (Heizenergie, Wasser, Müll, Strom)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstellung der Verwaltungsstandorte auf Ökostrom</li> <li>• Aufbau eines strukturierten Monitoringsystems und Schulung der Standortverantwortlichen</li> <li>• Reduktion des Restmüllaufkommens durch Anpassung des Müllvolumens</li> </ul>

Soziale Ziele	Maßnahmen 2016
Fortführung des gesellschaftlichen Engagements mit einem Gesamtvolumen von rund 2 Millionen Euro	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung von Nachbarschaften in Quartieren in einem Umfang von rund 700.000 Euro</li> <li>• Stärkung des Ehrenamts in den Quartieren durch qualitative Unterstützung der Menschen sowie durch die Steigerung der Anzahl der Ehrenamtlichen</li> <li>• Initiierung und Unterstützung von Projekten zur Integration und zur Flüchtlingshilfe</li> <li>• Weiterführung des Sponsorings unter dem Motto „VIVAWEST bewegt die Region“ – z.B. beim VIVAWEST-Marathon und regionalen Radrennen</li> <li>• Fortsetzung des kulturellen Engagements u.a. durch den Betrieb des Nordsternturmes</li> </ul>
Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität für derzeitige und neue Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung eines Konzeptes zur Implementierung eines ganzheitlichen Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement</li> <li>• Weiterführung der Aktivitäten rund um das Zertifikat „Audit berufundfamilie“: flexible Arbeitszeit- und -ortgestaltung, Kinderbetreuung</li> <li>• Beibehaltung des hohen Ausbildungsniveaus und Ausbildung über den eigenen Bedarf hinaus</li> <li>• Umsetzung der Personal- und Führungskräfteentwicklung u.a. durch KOLLEG-Maßnahmen und Fortbildungsmaßnahmen</li> </ul>
Steigerung der Kundenbindung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung von Kundenzufriedenheitsanalysen durch ganzjährige Vermietungstests und durch Mieterbefragungen</li> <li>• Einführung eines internetbasierten Kundenportals</li> <li>• Entwicklung und Umsetzung eines Konzeptes zur Optimierung der Kundenkontaktmöglichkeiten und des Kundenservices</li> <li>• Erhöhung der zielgruppenorientierten Ausrichtung, insbesondere für Senioren durch Umsetzung des in 2015 entwickelten Konzeptes</li> </ul>

# Aufsichtsrat der Vivawest GmbH

## **DR. HELMUT LINNSEN**

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

## **PETER HAUSMANN**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des geschäftsführenden Hauptvorstandes  
der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

## **BÄRBEL BERGERHOFF-WODOPIA**

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

## **DR. LUDGER DIESTELMEIER**

Zentralbereichsleiter der Evonik Industries AG

## **FRANK FAULHABER**

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

## **NATALIE FRASE**

Zweite stellvertretende Betriebsratsvorsitzende  
der Vivawest Wohnen GmbH

## **MICHAEL GROLL**

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

## **KURT HAY**

Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der  
Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

## **HAGEN KÜHN**

Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der  
Betriebsräte im Vivawest-Konzern  
Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates  
der Vivawest Wohnen GmbH

## **CHRISTIANE KUNZE**

Abteilungsleiterin Finanzen der  
Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

## **RALF LEIDAG**

Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates  
der Vivawest Dienstleistungen GmbH

## **VOLKER MÖLLER**

Vorsitzender des Betriebsrates  
der Vivawest Wohnen GmbH

## **JÖRG SCHNEIDINGER**

Stellvertretender Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft  
der Betriebsräte im Vivawest-Konzern  
Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest  
Dienstleistungen GmbH

## **PROF. DR. PETER SCHÖRNER**

Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre an  
der EBZ Business School GmbH

## **PETER SCHRIMPF**

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes  
der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

## **THOMAS WESSEL**

Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

## AUS DER REGION. FÜR DIE REGION.

**Herausgeber** Vivawest GmbH

**Geschäftsführung** Claudia Goldenbeld, Ralf Giesen

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

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

**Autoren** Karin Bürger, Dirk Büsing, Tilo Butermann, Dr. Rainer Fuchs,  
Michael Groll, Roger Hartung, Inge Kemper, Dr. Dieter Körner, Hagen Kühn, Robert Kurth,  
Katrin Lamprecht, Maik Lindner, Bernd-Michael Link, Michael Marx, Dr. Marie Mense,  
Thomas Papakonstantinou, Uwe Schäfer, Martin Schauerte, Dr. Stephan Schmidt, Kerstin Siemonsen,  
Sabine Thöne, Achim Todeskino, Thomas Wels, Jeanette Wojtena, Sabine Wolter

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

**Gestaltung** C3 Creative Code and Content GmbH,  
Heiligegeistkirchplatz 1, 10178 Berlin

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

**Litho** alphabeta, Hamburg

**Druck** Neef+Stumme premium printing, Wittingen

**Copyright** © 2016 by Vivawest GmbH

**Bildnachweise Grafiken** Arsatec GmbH, C3 Visual Lab, Dirk Bannert, Hans Blossey,  
Gisbert Gerhard für DOGEWO21, Lars Hillen, JSWD Architekten, Kieback und Peter GmbH & Co KG,  
Friedhelm Krischer, Kirsten Neumann, RAG-Stiftung, Shutterstock,  
Vaillant Deutschland GmbH & Co. KG, Vivawest Dienstleistungen GmbH,  
Vivawest Wohnen GmbH, Michael Wolff

