

Umwelterklärung 2011/2012 von VIVAWEST

VIVAWEST im Überblick zum 31.12.2011

Anzahl bewirtschafteter Wohnungen:	128.587
Anzahl Mitarbeiter:	994
Anteil weiblicher Mitarbeiter in %:	49
Umsatzerlöse 2011 in Mio. Euro:	820
Anzahl der in 2011 energetisch modernisierten Wohnungen:	1.630
Energieverbrauch an den Verwaltungsstandorten (Bezugsgröße Endenergie Heizung und Strom):	
absolut in MWh	4.352
relativ in kWh/m ²	144,5
Restabfallmenge an den Verwaltungsstandorten	
absolut in m ³ /Jahr:	719,7
relativ in Liter je Mitarbeiter:	713
Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten	
absolut in m ³ /Jahr:	9.004
relativ in m ³ je Mitarbeiter:	8,9
CO₂-Emissionen im VIVAWEST Wohnungsbestand (Bezugsgröße Heizenergie) *	
absolut in Tonnen /Jahr:	449.961
Versiegelungsgrad der bebauten Flächen	
in %:	17,0
Abkoppelungs-/Entsiegelungsmaßnahmen	
absolut in m ² :	340.321

*Summe der Altgesellschaften, Erhebung nach unterschiedlichen Berechnungsverfahren

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Konzernporträt	4
2. Die Umweltpolitik von VIVAWEST	11
3. Aufbau und Gliederung des Umweltmanagementsystems	13
4. Aktivitäten und Ergebnisse	16
4.1 interner Ressourcenverbrauch	16
4.2 externer Ressourcenverbrauch	21
4.3 Bauaktivitäten	24
4.4 Kundeninformation und -beratung	27
5. Daten der Standorte im Überblick	28
6. Das Umweltprogramm 2013	29
7. Gültigkeitserklärung	30

1. Konzernporträt

Zum Jahresbeginn 2012 haben die traditionsreichen Wohnungsgesellschaften Evonik Immobilien und THS die Bewirtschaftung der gemeinsam rund 130.000 Wohneinheiten in der neuen Gesellschaft Vivawest Wohnen GmbH, im Folgenden VIVAWEST genannt, gebündelt. Dabei vereint das in Gelsenkirchen ansässige Unternehmen die Traditionen, Werte und Kompetenzen beider Herkunftsgesellschaften, die in der Metropolregion Ruhr verwurzelt sind. Kerngeschäft der Gesellschaft ist die Vermietung von Wohnraum an private Haushalte.

VIVAWEST gibt etwa 300.000 Menschen in 79 Städten in Nordrhein-Westfalen ein Zuhause. Als drittgrößtes Wohnungsunternehmen Deutschlands und Branchenführer in NRW verbindet VIVAWEST nachhaltige Wertsteigerung und kaufmännische Ansprüche mit den Zielsetzungen einer sozial verpflichteten Wohnungswirtschaft. Im Bewusstsein der Verantwortung gegenüber Kunden, Mitarbeitern und der Region verfolgt VIVAWEST ein langfristiges Geschäftsmodell.

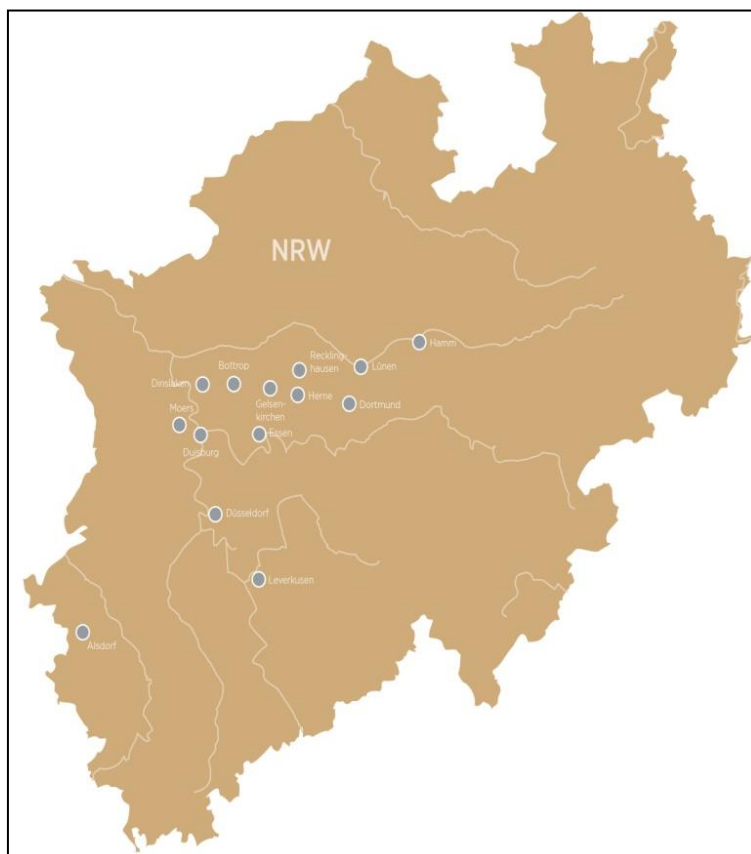
„Wohnen, wo das Herz schlägt“ – dieser Claim unterstreicht den Anspruch von VIVAWEST an besonders große Kundennähe, guten Service und lebenswerten Wohnraum. Mit 14 Kundencentern, fünf ständig besetzten Außenstellen und annähernd 50 Servicebüros ist VIVAWEST stark in der Fläche präsent. Die Dienstleistungstochtergesellschaften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

Bestandserhalt und nachhaltige Quartiersentwicklung definiert VIVAWEST als ihre Kernaufgaben. Verlässlich, authentisch, tatkräftig und kreativ – so sieht sich das

Unternehmen als Partner der Kunden sowie der Städte und Kommunen. Der Name VIVAWEST steht außerdem für richtungsweisende Modernisierungskonzepte, at-

traktive Neubaumaßnahmen und marktgerechte Mietpreisentwicklung. So werden qualitätsvolle Lebensräume für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen, die den individuellen Bedürfnissen der Kunden entsprechen und die gleichzeitig wertvolle Beiträge zur Stadtentwicklung leisten.

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



**Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1,
45899 Gelsenkirchen**

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

**Marienfeld Multimedia GmbH, Fritz-Schupp-
Str. 7, 45899 Gelsenkirchen**
**Skibatron GmbH, Fritz-Schupp-Str. 9,
45899 Gelsenkirchen**
**THS-Consulting TGA, Edmund-Weber Str.
206, 44651 Herne**

Karte der nach EMAS-III zertifizierten Standorte

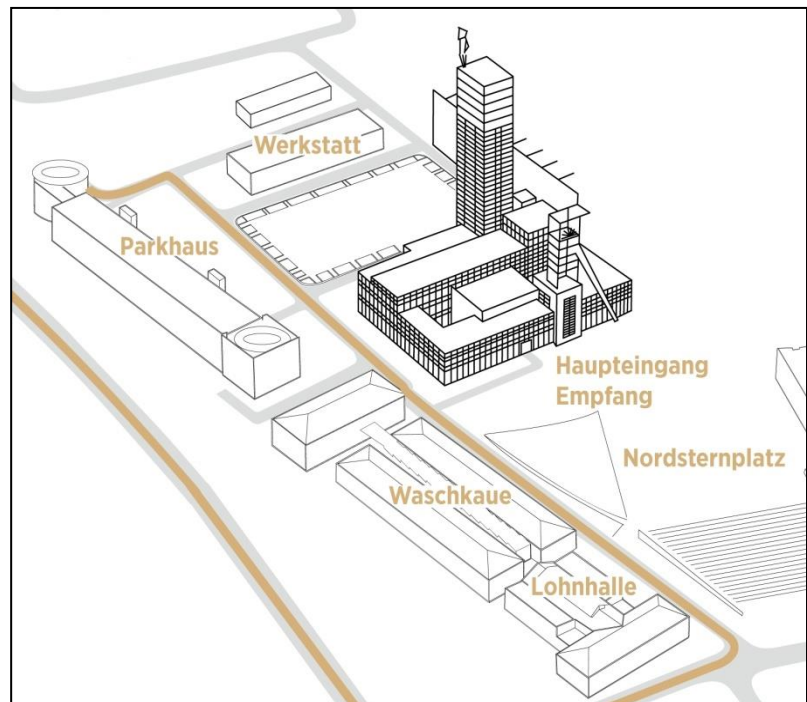
Beschreibung der zertifizierten Standorte

Standort Nordstern

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



Die zentrale Verwaltung der Vivawest Wohnen GmbH mit rund 600 Mitarbeitern ist auf dem Campus der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen-Horst inmitten des Landschafts- und Gewerbeparks Nordstern angesiedelt. Die Liegenschaft des Hauptgebäudes umfasst 8.000 m², wovon 6.200 m² überbaut sind. Die Bürofläche beläuft sich auf 16.900 m². Das Grundstück wurde 1998 als Altlasten sanierte Fläche von der Nordsternpark Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Liegenschaftsverwertung mbH erworben. Heute sind dort ausschließlich Büroarbeitsplätze untergebracht, eine Produktion findet nicht statt. In das Gebäude integriert ist ein Mitarbeiterrestaurant mit Küche. Weitere Arbeitsplätze der Vivawest Wohnen am Standort befinden sich in den angemieteten Räumlichkeiten der Lohnhalle und in der Waschkaue. Im Gebäude der ehemaligen Werkstatt mit Anschrift Fritz-Schupp-Straße, ebenfalls im Besitz von VIVAWEST, sind die Tochtergesellschaften Marienfeld Multimedia und Skibatron untergebracht. Als Materiallager nutzen die beiden Töchter das angrenzende und angemietete Schreinereigebäude. In den Verwaltungsgebäuden am Standort Nordstern findet kein Kundenverkehr statt. Die Betreuung der VIVAWEST Mieter erfolgt quartiersnah über 14 Kundencenter.



Kundencenter Aachen

Anschrift: Eschweiler Str. 109, 52477 Alsdorf
Lage: Mischgebiet
Sonstiges: Eigentum, Altlasten sind nicht bekannt

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



Kundencenter Bottrop

Anschrift: Dickebank 1, 46238 Bottrop
Lage: Wohngebiet, EG einer Wohnanlage
Sonstiges: Eigentum, Altlasten sind nicht bekannt
Gebäude wird in 2013 erweitert

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



Kundencenter Dinslaken

Anschrift: Duisburger Str. 168, 46535 Dinslaken
Lage: Mischgebiet
Sonstiges: Eigentum, Altlasten sind nicht bekannt

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



Kundencenter Dortmund

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

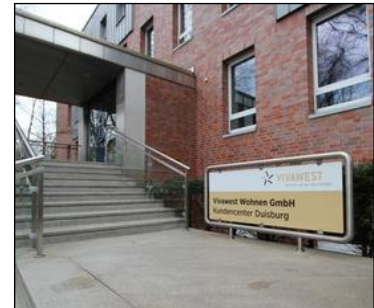
Das Kundencenter Dortmund betreut mit 29 Mitarbeitern einen Bestand von rund 9.300 Wohnungen in Dortmund, Hagen, Holzwickede, Iserlohn und Schwerte.



Kundencenter Duisburg

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

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



Kundencenter Düsseldorf

Anschrift: Wäschlacker Weg 4, 40231 Düsseldorf
Lage: Wohngebiet
Sonstiges: Eigentum, Altlasten sind nicht bekannt

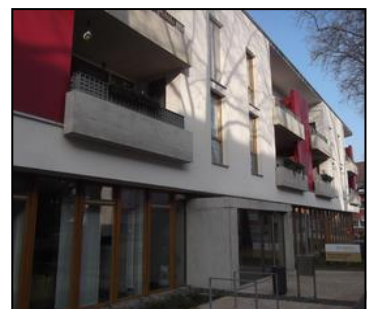
Das Kundencenter Düsseldorf betreut mit 16 Mitarbeitern rund 5.000 Wohneinheiten in Düsseldorf, Erkrath, Krefeld, Meerbusch, Mettmann, Neuss, Ratingen, Wuppertal und Langenfeld.



Kundencenter Essen

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

Das Kundencenter Essen ist verkehrsgünstig im Essener Norden im Stadtteil Altenessen gelegen. Im Erdgeschoss eines modernen Gebäudes inmitten eines VIVAWEST Mehrgenerationenquartiers sind hier rund 30 Mitarbeiter



für mehr als 11.000 Wohneinheiten in Essen und Mülheim an der Ruhr zuständig.

Kundencenter Gelsenkirchen

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

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



Kundencenter Hamm

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

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



Kundencenter Herne

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

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



Kundencenter Leverkusen

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

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



Kundencenter Lünen

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

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



Kundencenter Moers

Anschrift: Taubenstraße 47, 47443 Moers
Lage: Mischgebiet
Sonstiges: Eigentum, Altlasten sind nicht bekannt

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



Kundencenter Recklinghausen

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

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



THS-Consulting TGA

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



Das Tochterunternehmen TC-TGA führt Planungen der technischen Gebäudeausstattung für VIVAWEST und externe Auftraggeber durch.

2. Umweltpolitik

Leitlinien zum Schutz der Umwelt und natürlicher Ressourcen bei VIVAWEST

Nachhaltig wirtschaften

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

Umweltschutz als Führungsaufgabe

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

Die Mitarbeiter einbinden

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

Die Partner in die Pflicht nehmen

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

Offene, transparente Kommunikation gegenüber den Kunden

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

Umweltcontrolling

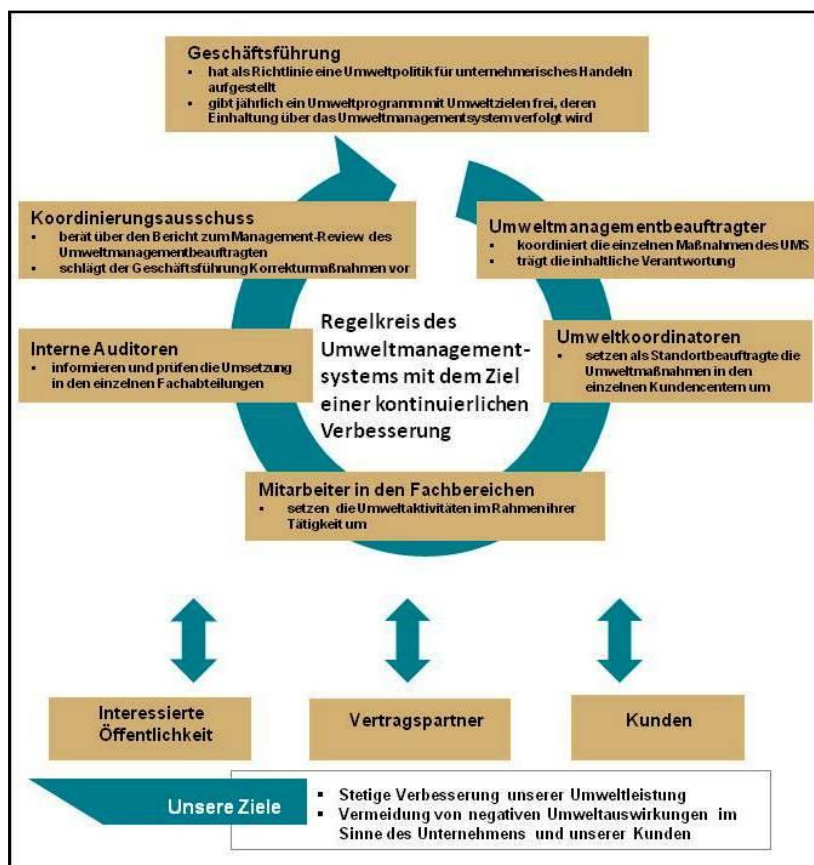
Um die Effektivität unserer Maßnahmen zur Senkung des Ressourcenverbrauchs erfassen zu können, haben wir verschiedene Messsysteme sowohl für unsere Verwaltungsgebäude als auch für unsere Wohnungsbestände entwickelt. Wir verbessern diese Systeme kontinuierlich mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch sowie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

Rechenschaft ablegen

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

3. Aufbau und Gliederung des Umweltmanagementsystems

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



Akteure des Umweltmanagementsystems

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

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

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

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

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

Die **Sicherheitsbeauftragten** sind als Standortbeauftragte in jedem Verwaltungsgebäude für Arbeitssicherheit nach der Unfallverhütungsvorschrift tätig. Die Fachkraft

für Arbeitssicherheit berät die Geschäftsführung bei Maßnahmen des innerbetrieblichen Arbeitsschutzes und führt das zentrale Gefahrstoffkataster von VIVAWEST.

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

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

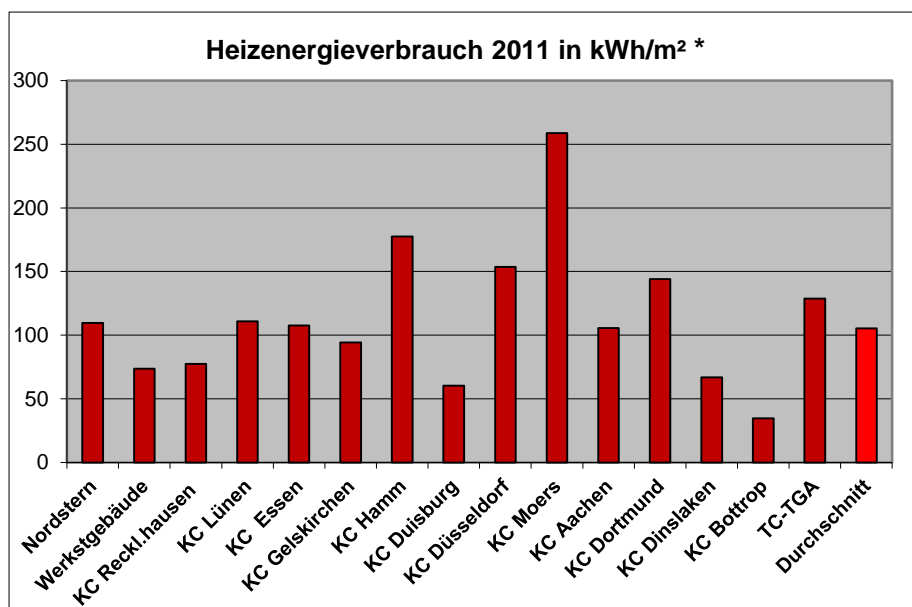
4. Aktivitäten und Ergebnisse

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

4.1 Interner Ressourcenverbrauch

Aufgrund der Fusion der Gesellschaften Evonik Immobilien und THS und der hierdurch bedingten umfangreichen Um- und Neustrukturierungen an den Verwaltungsstandorten sind in 2011 keine Aktivitäten im Ressourcencontrolling durchgeführt worden. Vergleichbare Daten der neuen Standorte aus den Vorjahren liegen nur lückenhaft vor und werden daher nicht aufgeführt. Insofern stellen die Verbrauchsdaten 2011 der Standorte nunmehr einen Eingangswert für VIVAWEST dar. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Ressourcenverbräuche bzgl. Strom, Heizenergie, Frischwasser und Abfall im Vergleich der einzelnen Standorte eine große Spreizung aufweisen, die es unter der Prämisse einer Reduzierung nun zu analysieren gilt. Konkrete Einsparziele für die Verwaltungsstandorte können daher erst anhand der Ergebnisse im Folgejahr konkretisiert und abgeleitet werden.

Heizenergieverbrauch der Verwaltungsgebäude

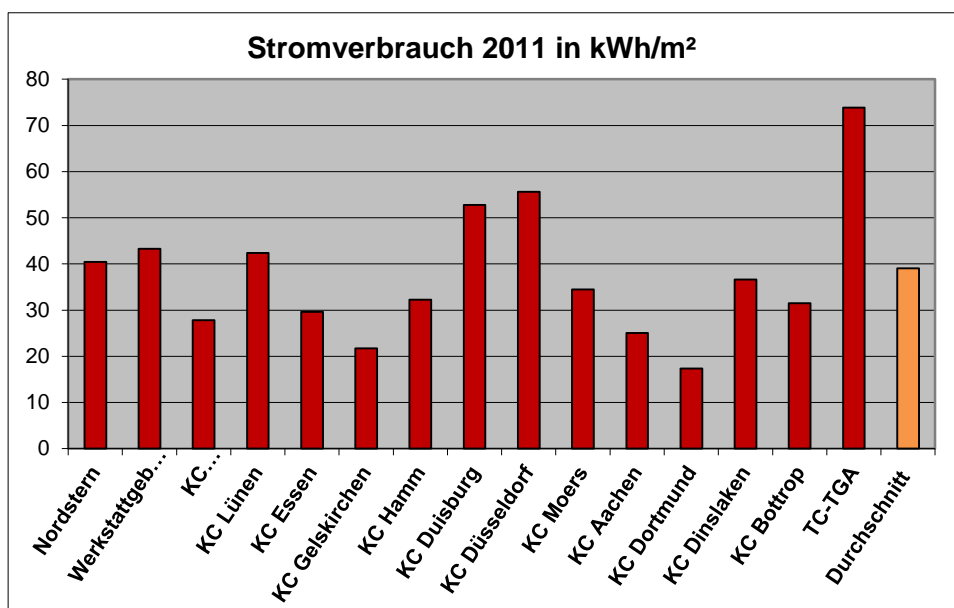


* Endenergieverbrauch gradtagsbereinigt

Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch in den Verwaltungsgebäuden von VIVAWEST liegt in 2011 bei 105 kWh/m² Büroheizfläche. Die breite Streuung der Werte zwischen den einzelnen Standorten zeigt, dass zur Ableitung konkreter Einsparziele eine genaue Analyse durchgeführt werden muss. Diese ist bis Ende 2013 geplant.

Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten

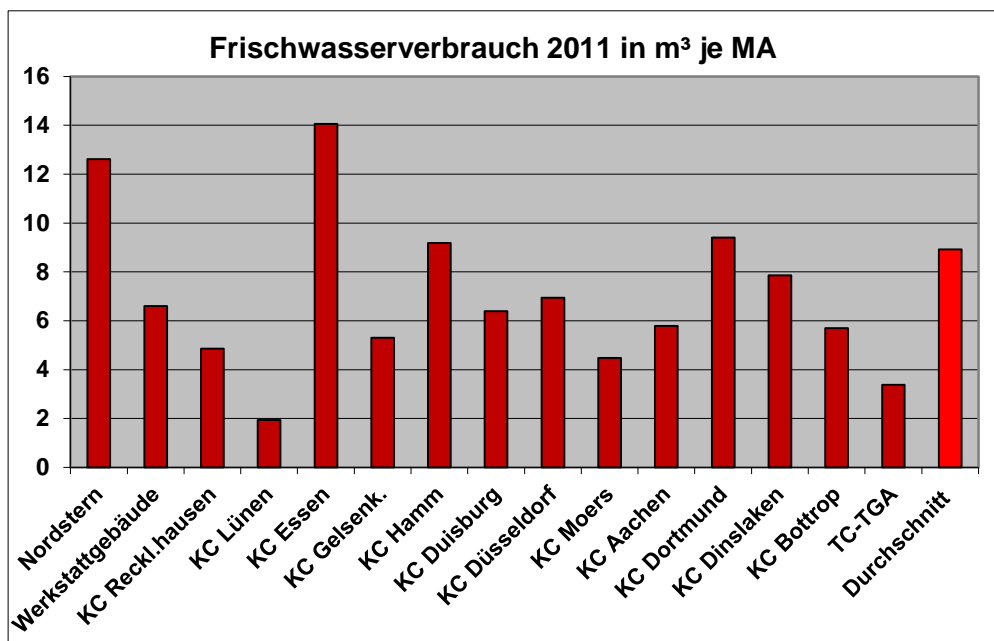
Der durchschnittliche Stromverbrauch in den Verwaltungsgebäuden ist mit 39,1 kWh/m² Büronutzfläche vergleichsweise gering. Wie beim Heizenergieverbrauch auch, bedarf die breite Streuung der Verbrauchswerte zwischen den Standorten einer genauen Analyse, um konkrete Einsparungsziele ableiten zu können. Dieses ist bis Ende 2013 vorgesehen.



Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der Frischwasserverbrauch ist mit 8,9 m³ je Mitarbeiter für einen Bürostandort vergleichsweise gering. Auch hier kann eine breite Streuung zwischen den Standorten

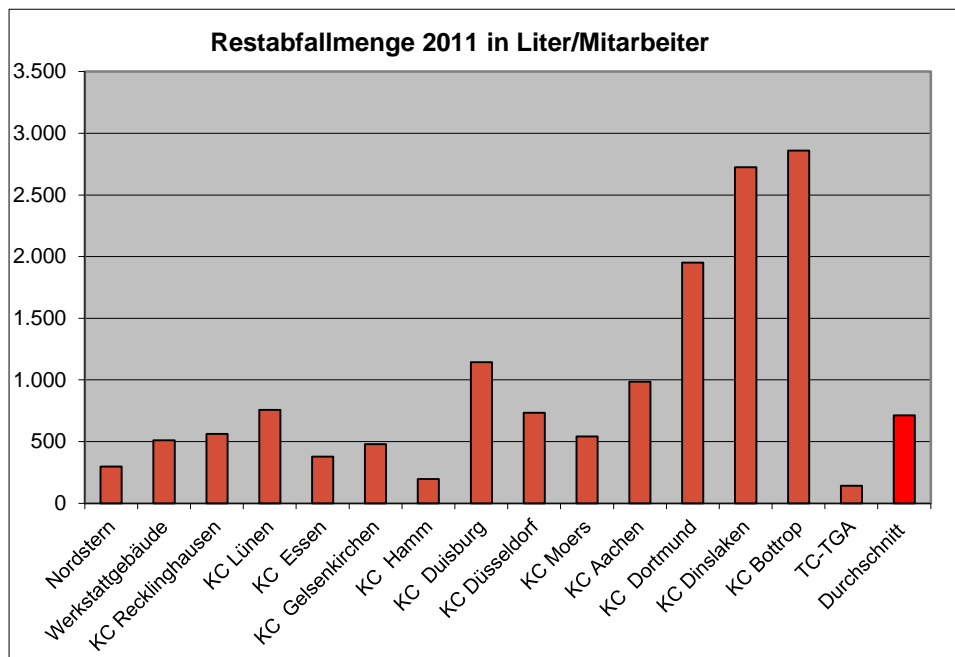
festgestellt werden, die es nun näher zu analysieren gilt. Bezüglich der Hauptverwaltung auf Nordstern wurde ein Anstieg um 25 % bezogen auf den Vorjahreswert festgestellt, der auf die Bauaktivitäten am Förderturm NT2 zurückzuführen ist. Die Bauaktivitäten wurden Mitte 2012 abgeschlossen, so dass die Verbrauchswerte hier voraussichtlich wieder gesenkt werden können. Konkrete Verbrauchsziele für VIVAWEST können aber erst bis Ende 2013 abgeleitet werden.



Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten

Die im Berichtsjahr 2011 angefallene Gesamtabfallmenge beläuft sich absolut auf 2.383 m³ im Jahr. Der größte Teil ist mit 50 % Papier, das einem Wertstoffrecycling zugeführt werden kann. Der nicht recycelbare Restabfall beträgt 30 %. Als Kernindikator für die Abfalltrennung wird er näher betrachtet. Die durchschnittliche Restabfallmenge pro Mitarbeiter und Jahr beträgt in den Verwaltungsgebäuden von VIVAWEST 713 Liter. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Die Grafik zeigt die erhebliche Streuung zwischen den einzelnen Standorten von mehr als 400 %. Aufgrund der umfangreichen Umzugsaktivitäten und Personalan-

passungen an den Standorten entspricht die Abfallentsorgung in 2011 nicht mehr dem erforderlichen Bedarf. Erste Anpassungen wurden bereits veranlasst und werden bis Ende 2013 umgesetzt. Insgesamt wollen wir das Restabfallaufkommen bis zu diesem Zeitpunkt unter 500 Liter je Mitarbeiter reduzieren.

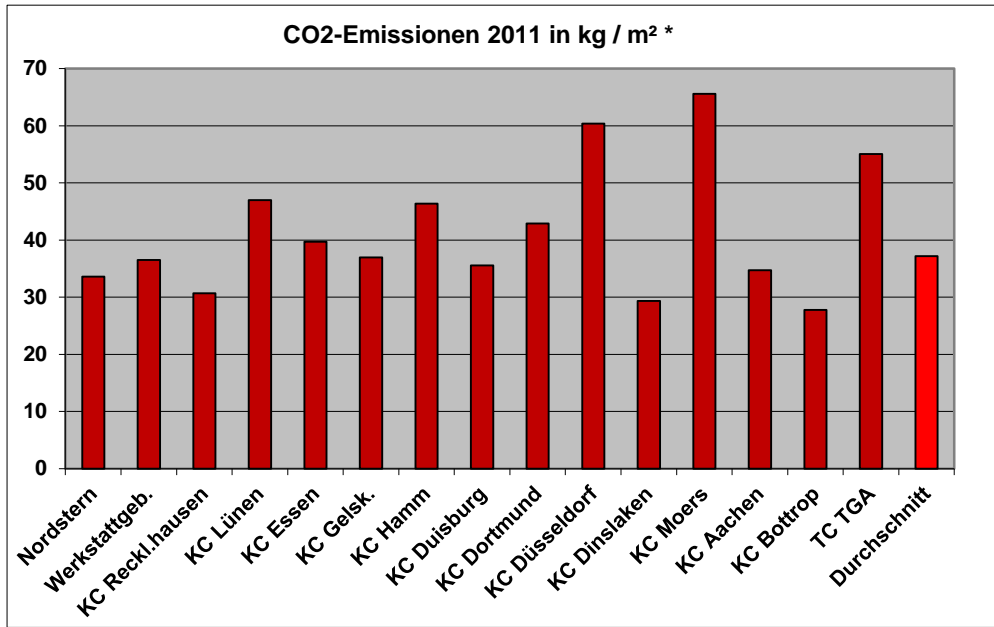


* Behältervolumen

Materialverbrauch

Als Verwaltungsunternehmen mit vorwiegend Büroarbeitsplätzen wird bei VIVAWEST an Material hauptsächlich Papier verbraucht. Insgesamt wurden in 2011 11,6 Mio Blatt DIN-A4 Papier mit einem Gesamtgewicht von 925 kg verwendet. Der Recyclinganteil lag hierbei bei 53%.

CO₂-Emissionen der Verwaltungsstandorte



*Zur Berechnung werden der Strom- und Heizenergieverbrauch herangezogen

Die CO₂-Emissionen der Verwaltungsstandorte sind mit durchschnittlich 37,2 kg/m² Büro-nutzfläche vergleichsweise gering. Wie die obige Darstellung zeigt, ist die Spreizung der Werte zwischen den einzelnen Standorten jedoch groß. Auch hier bedarf es einer detaillierten Analyse in den Folgejahren, bevor konkrete Zielvorgaben abgeleitet werden können.

Gesamtemissionen der Verwaltungsstandorte in 2011

Schadstoff	Tonnen/a	Veränderung zum Vorjahr
CO ₂ *	1.120,3	11,8%
CO	3,5*10 ⁻³	150,0%
NOX	49*10 ⁻³	91,0%
SOX	keine	0%

* Die Angaben zu CO₂ beziehen sich auf den Energieverbrauch durch Strom und Heizenergie; die Berechnung erfolgt anhand von Emissionsäquivalente.

Die Angaben zu weiteren Luftschadstoffen beziehen sich nur auf die eigenen Feuerungsanlagen.

Darüber hinaus gehende Luftschadstoffe wie CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ bzw. PM fallen nicht an.

Die Gesamtemissionen der selbst betriebenen Feuerungsanlagen belaufen sich für die klimarelevanten Schadstoffe auf wenige Kilogramm, obwohl durch die neuen Standorte drei weitere Gas-Brennwertthermen mit berücksichtigt werden.

4.2 Externer Ressourcenverbrauch

Klimaschutz

Beide Vorgängergesellschaften der Vivawest Wohnen haben in den vergangenen Jahren umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungsbeständen durchgeführt und so die Energieverbräuche sowie die CO₂-Ausstöße aus den Häusern deutlich reduziert. In 2011 wurden rund 450.000 Tonnen CO₂ durch die Beheizung der VIVAWEST Wohnungsbestände emittiert, seit 1990 wurden die CO₂-Emissionen bereits um über 30 % reduziert.

Die Berechnungen der CO₂-Emissionen erfolgten in den Vorgesellschaften jedoch auf unterschiedliche Art und Weise (einerseits Modellrechnung gemäß dena, andererseits gemäß Energieagentur NRW), sodass die Zahlen nur bedingt vergleichbar sind. Die Daten ab 2012 werden nach einem einheitlichen Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Energieausweise ermittelt. Daher können für den Gesamtwohnungsbestand von VIVAWEST noch keine absoluten Ziele formuliert werden. Insgesamt beabsichtigt VIVAWEST aber, durch kontinuierliche energetische Bestandsmodernisierung und -pflege eine jährliche Reduzierung der CO₂-Emissionen von 2-2,5% zu erreichen. Die im Kyoto-Protokoll proklamierten Ziele der Bundesrepublik (Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um 21 % von 1990 bis 2012) haben wir aber sowohl nach dem alten als auch neuen Berechnungsverfahren bereits übererfüllt.

Einsatz regenerativer Energien

Die Anfang Oktober 2009 in Kraft getretene EnEV 2009 gibt für energetische Modernisierungen und Neubauten einen mindestens 15 %igen Anteil regenerativer Energien vor. VIVAWEST hat auf diesem Gebiet bereits langjährige Erfahrung.

Stromproduktion über Photovoltaik

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

Solaranlagen zur Brauch- / Heizwassererwärmung

Ort	Straße	Art	Baujahr	Anzahl WE	CO ₂ -Einsparung in t/a
Bochum	Industriestr.5	EFH	1996	1	0,2
Gelsenkirchen	Laarstr.15	EFH	1997	28	1,6
Lünen	An d. Kohlenbahn 13	EFH	2003	18	11,2
Marl	Drosselplatz ff	EFH	2004/05	34	21,1
Lünen	An d. Kohlenbahn 15	EFH	2006	8	4,3
Oer- Erkenschwick	Freiheitstraße 40+42	EFH	2004	2	0,7
Recklinghausen	Am Bärenbach 10a	MFH	1995	24	3,5
Oer- Erkenschwick	Pniewystraße 27-35	MFH	2003	5	0,6
Voerde	Im Osterfeld	MFH	1991	24	4,0
Kamp-Lintfort	Milanweg 12a	MFH	1996	6	0,8
Dortmund	Schleifenstr.	MFH	1997	1	0,4
Gelsenkirchen	Erdbrüggenstr.	MFH	2000	6	1,2
Recklinghausen	August/Westfalenstr.	MFH	2003	24	5,6
Castrop-Rauxel	Eckenerstr.	MFH	2004/05	16	3,9
Castrop-Rauxel	Sachsenstr.4	MFH	2005	10	5,1
Oer- Erkenschwick	Pniewystraße 4-34	MFH	2004	16	2,0
Oer- Erkenschwick	Pniewystraße 25	MFH	2006	10	1,2
Castrop-Rauxel	Eckener Straße	MFH	2005	16	4,3
Gelsenkirchen	Am Bowengarten ff	MFH	2010/11	36	9,0
Summe				285	80,7

An geeigneten Standorten setzt das Unternehmen bereits seit 1992 Solarthermie ein. Insgesamt wird auf Dächern von über 1.000 Wohneinheiten von VIVAWEST heute Sonnenenergie genutzt. In Strom- bzw. Heizenergieertrag umgerechnet sind dies über 1,58 Mio. kWh, die wiederum rund 918 Tonnen CO₂-Einsparung entsprechen. Mit ihrem 2008 in Gelsenkirchen-Schaffrath errichteten Photovoltaik-Projekt ist VIVAWEST Besitzerin der derzeit größten Solarsiedlung in Deutschland.

Auch andere Formen regenerativer Energien werden bei VIVAWEST eingesetzt. Insgesamt werden durch Nutzung erneuerbarer Energien bereits über 1.100 Wohnungen beheizt. Dies führt zu weiteren jährlichen Reduzierungen von über 2.300 Tonnen der CO₂-Emissionen. Für ein langfristig planendes, bestandhaltendes Unternehmen wie VIVAWEST lassen sich Investitionen in regenerative Energien zunehmend wirtschaftlich darstellen und kommen daher auch verstärkt zum Einsatz.

Nutzung regenerativer Energien

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

*EFH=Einfamilienhaus, MFH=Mehrfamilienhaus

4.3 Bauaktivitäten

Flächenverbrauch und Maßnahmen zur Entsiegelung

Art der Flächen	VIVAWEST in m ² (31.12.2011)
bebaute Grundstücke (IAS)	24.581.213,35 m ²
hiervon überbaute Grundfläche*	4.059.534,72 m ²
hiervon überbaute Garagenfläche	469.206,00 m ²
hiervon überbaute Fläche gesamt	4.528.740,72 m²
Dachbegrünung	49.281,00 m ²
Regenwasserversickerung/Nutzung	291.040,00 m ²
Versiegelungsgrad (bebaute Grundstücke)	17,0 %
unbebaute Grundstücke (Baureserve)	13.435.823,27 m ²

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

Eine wesentliche Kennzahl für ein Wohnungsbauunternehmen ist die Flächenversiegelung und der Versiegelungsgrad der bebauten Grundstücke. VIVAWEST bewirtschaftet rund 24,58 Mio. m² Grundstücksfläche. Weitere 13,4 Mio. m² Fläche dienen als Baureserve. Die überbaute Fläche wurde aus den genehmigten Bauflächen ermittelt. Sie beträgt rund 17 %. VIVAWEST hat hiermit einen verhältnismäßig geringen Überbauungsgrad, was aufgrund der historischen Entwicklung des Unternehmens und der vorrangig flächigen Planung der Bergarbeitersiedlungen in der Tradition englischer Gartenstädte nicht verwunderlich ist. Dennoch bemüht sich VIVAWEST, den Versiegelungsgrad weiter zu reduzieren. Daher wurden seit 1992 bereits über 340.000 m² Dachfläche vom Kanalnetz abgekoppelt bzw. begrünt. Hierdurch konnte der Versiegelungsgrad um 1,4 % reduziert werden. Insbesondere der Regenwasserversickerung und -nutzung kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Die natürliche Entwässerung von Siedlungsbereichen hat in den jüngsten Jahrzehnten an Bedeutung gewonnen. Vor allem aus der insgesamt eher zunehmenden Bodenversiegelung resultieren häufigere Überschwemmungen. Insbesondere bei Starkregenereignissen wird das Niederschlagswasser ungedrosselt in die Kanalisation und Vorflut abgeleitet. Diese Erfahrung hat mittlerweile zu einem Umdenken beigetragen.

Die Nutzung bzw. Versickerung von unverschmutztem Regenwasser führt zu einer Reduzierung von Hochwasserspitzen und zur Verbesserung des Mikroklimas in innerstädtischen Quartieren; darüber hinaus werden für die Mieter die Nebenkosten und für die Allgemeinheit die Kosten für die Abwasserbehandlung in den Klärwerken reduziert.

VIVAWEST engagiert sich bereits seit 1992 in punkto Regenwasserversickerung und Regenwassernutzung und hat seitdem die Dach- und Wegeflächen von über 6.200 Wohneinheiten mit einer Fläche von 291.040 m² von der öffentlichen Kanalisation abgekoppelt.

Es ist geplant, zukünftig bei allen Modernisierungen die Realisierung einer Niederschlagsabkoppelung zu prüfen.

Gesundes Bauen und Wohnen

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

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

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

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

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

4.4 Kundeninformation und Beratung

Die Übergangsfristen der Novellierung der Energieeinsparverordnung 2007 sind ausgelaufen. Seit dem 1. Januar 2009 ist für jede deutsche Wohnung ein Energieausweis zwingend vorgeschrieben. Er gibt Auskunft über den Heizenergiebedarf eines Gebäudes und damit über den zu erwartenden Energieverbrauch. Als Anlage zum Energieausweis werden Empfehlungen zu notwendigen Modernisierungsmaßnahmen ausgesprochen.

Der Ausweis kann auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs (abhängig vom Bewohner und seinem Heizverhalten) oder des errechneten Bedarfs (abhängig von verwendeten Bauteilen, Alter etc.) erstellt werden. Der VIVAWEST Konzern hat bereits frühzeitig auf diese Neuerungen reagiert und hält für seine Immobilien entweder verbrauchs- oder bedarfsbezogene Energieausweise vor. Die verbrauchsbasierten Energieausweise werden über die Tochtergesellschaft SKIBATRON für einen großen Teil des Bestandes erstellt; eine Ausweitung auf den Gesamtbestand von VIVAWEST ist vorgesehen. Diese Ausweise für die VIVAWEST Wohnungen sind über ein Energiecontrolling-Modul innerhalb des SAP-Datenverwaltungssystems für die Mitarbeiter im Intranet verfügbar und können so zur Kundenberatung eingesetzt werden. Auch hier ist geplant, das erfolgreiche und anwenderfreundliche Energiecontrollingmodul auf den Gesamtbestand von VIVAWEST zu erweitern.

Das Controlling-Modul wird aktiv in der Kundenberatung eingesetzt. Neben dem Aufspüren und der Beratung von Vielverbrauchern dient es auch zur Ermittlung von Haushalten mit auffallend geringem Heizenergieverbrauch. Oftmals ist er ein Indiz für ungenügendes Heizen und die hieraus entstehende Schimmelproblematik, die spätestens jeden Herbst wieder Thema wird. Ein gesundes Raumklima kann, sofern keinerlei bauliche Mängel vorliegen, leicht mit richtigem Heizen und Lüften erreicht werden. Hierzu gibt VIVAWEST ihren Mietern entsprechende Informationsbroschüren an die Hand. Es ist geplant, die bisher unterschiedlichen Vorgehensweisen im Konzern bei der Schimmelbeseitigung zu vereinheitlichen.

5. Daten der Standorte im Überblick

6. Umweltprogramm 2013

7. Gültigkeitserklärung 2012