



# **VIVAWEST ERSTE ADRESSE FÜR GUTES WOHNEN**

11. MAI 2022 | DR. RALF BRAUKSIEPE, GESCHÄFTSFÜHRER UND ARBEITSDIREKTOR, VIVAWEST



# VIVAWEST – das starke Wohnungsunternehmen im Herzen des Ruhrgebiets

- Verfolgung eines nachhaltigen Geschäftsmodells als aktiver Bestandshalter von Wohnimmobilien mit einem breiten wohnungsnahen Dienstleistungsspektrum
- Eines der führenden Wohnungsunternehmen in NRW mit knapp 120.000 Wohneinheiten
- Zuhause für 300.000 Menschen, aktiv in rund 100 Kommunen
- Wir verbinden erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung
  - gegenüber Kunden, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten
  - gegenüber Eigentümern, eine attraktive Rendite (Ausschüttung und Wertentwicklung) zu erwirtschaften
  - gegenüber Mitarbeitern, zukunftsfähige Arbeitsplätze zu gewährleisten





# Wir verbinden ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung



## Kennzahlen 2021:

- Immobilienwert: 11,6 Mrd. €
- EBITDA: 414 Mio. €
- FFO: 263 Mio. €
- 2.253 Mitarbeiter (FTE)
- Nachfragebedingte Leerstandsquote: 1,1 %
- Nettokaltmiete: 6,25 €/m<sup>2</sup>/M



# Umfassende wohnungsnahe Dienstleistungen

## **HVG** Grünflächenmanagement

- Freiflächenservice
- Baumservice/Verkehrssicherung
- Garten- und Landschaftsbau
- Freianlagenplanung
- Digitales Geo-Daten-Management



## **SKIBA** Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik

- Planung und Objektüberwachung – vom Entwurf bis zur Ausführungsplanung
- Ganzheitliche Projektsteuerung
- Energieausweise

## **RHZ** Handwerkszentrum

- Wohnungsmodernisierung
- Kleinreparaturmanagement
- Verkehrssicherung
- Kanalinspektion/-sanierung
- Quartiersservice

## **MARIENFELD** Multimedia

- Multimediansversorgung im VIVAWEST-Bestand
- Service- und Montageleistungen für den Multimedia-Anlagebetrieb bzw. den Netzaufbau und -ausbau
- Aufbau und Betrieb von digitalen Gebäudemanagementsystemen für die Wohnungswirtschaft

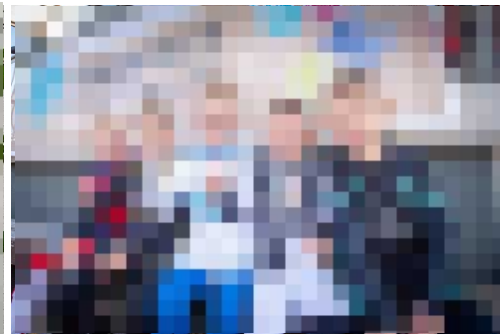
## **SKIBATRON** Mess- und Abrechnungssysteme

- Wärme- und Wasserkostenabrechnung
- Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern
- Untersuchungen gemäß Trinkwasserverordnung
- Energiedienstleistungen



# Starkes gemeinnütziges Engagement in den Quartieren über die Vivawest Stiftung

- Förderung von Nachbarschaften durch ein umfassendes Miet- und Sozialsponsoring
- Stärkung des Ehrenamtes durch qualitative Unterstützung der Menschen sowie die Steigerung der Anzahl der Ehrenamtlichen
- Integrationsförderung
- Organisation und Finanzierung von Ferienfreizeiten in den Quartieren
- Förderung von quartiersunabhängigen kulturellen und sozialen Aktivitäten





# Unsere Gesellschafter stehen für regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit

## Gesellschafterstruktur



40 %



26,8 %



18,2 %



15 %





---

## ARGE

---

**Betriebsrat  
Vivawest Wohnen**

**GBR  
Vivawest Dienstleistungen**

**Betriebsrat  
EBV**

 **VIVAWEST**  
Dienstleistungen

 **SKIBATRON**  
Mess- und Abrechnungssysteme

 **HVG**  
Grünflächenmanagement

 **RHZ**  
Handwerkszentrum

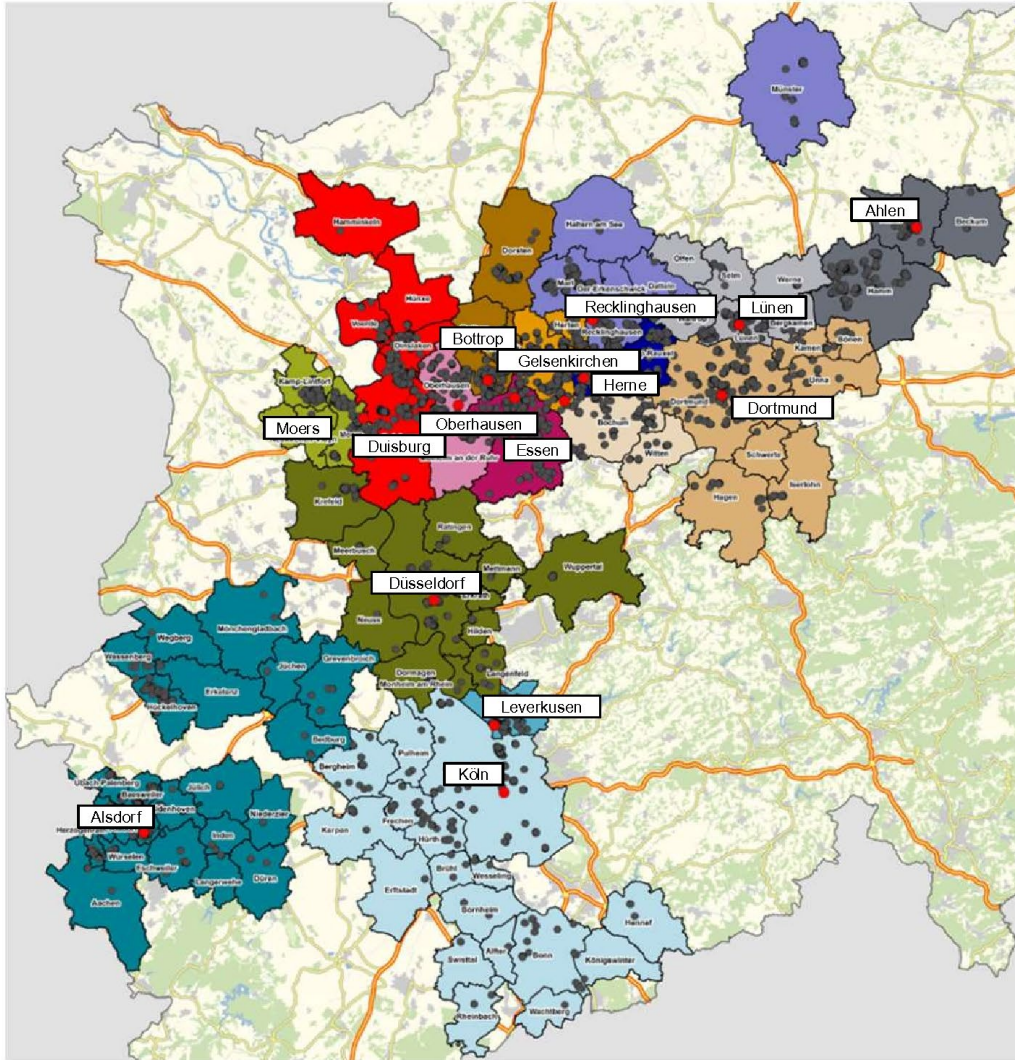
 **MARIENFELD**  
Multimedia

 **SKIBA**  
Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik



# VIVAWEST vor Ort

## Starke Vor-Ort-Präsenz mit acht Kundencentern



### KC Rheinland

- Standort Alsdorf
- Standort Köln
- Standort Leverkusen

### KC Emscher-Lippe

- Standort Bottrop
- Standort Gelsenkirchen

### KC Niederrhein

- Standort Düsseldorf
- Standort Moers

### KC Vest-Münsterland

- Standort Herne
- Standort Recklinghausen

### KC Rhein-Ruhr

- Standort Duisburg

### KC Westfalen-Lippe

- Standort Ahlen
- Standort Lünen

### KC Ruhr Mitte

- Standort Essen
- Standort Oberhausen

### KC Westfalen

- Standort Dortmund
- Standort Herne (Bochum, Witten)

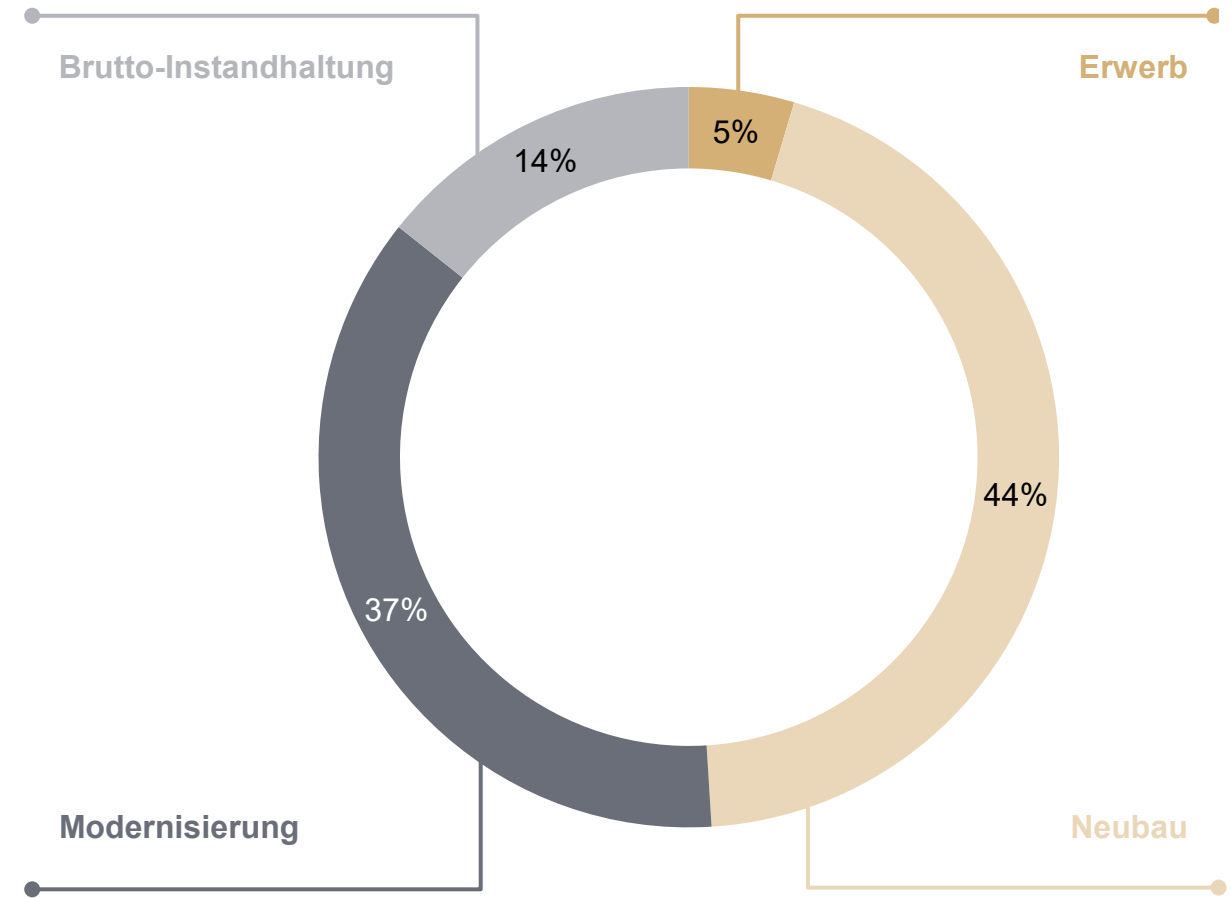
- Standorte
- Gebäudepunkte VIVAWEST



# Investitionen in den Bestand als Grundlage für langfristigen Erfolg

- Neubau als bedeutender Treiber für das qualitative Wachstum (Ø 1.281 WE p.a.)
  - Positionierung im Kontext der Energiewende insb. durch energetische Gebäudemodernisierung (Ø 2.053 WE p.a.) und ergänzende umfangreiche Wohnungsmodernisierungen
  - Technische Ausgaben 2022: 39,76 €/m<sup>2</sup>. Danach sind bis 2026 Ø 55,08 €/m<sup>2</sup> p.a. vorgesehen.
- VIVAWEST ist der größte ganzheitliche Quartiersentwickler in NRW

**Bestandsausgaben 2022 bis 2026: rd. 4,1 Mrd. €**





# VIVAWEST ist ausgezeichnete Top-Arbeitgeber

- VIVAWEST ist auf der Internet-Plattform kununu.de als einer der Top-Arbeitgeber bewertet. Seit 2013 haben über 240 Mitarbeiter und Bewerber VIVAWEST mit durchschnittlich 4,4 von 5 möglichen Punkten bewertet und zu 93% als Arbeitgeber weiterempfohlen.
- In der Sparte „Immobilien und Facility Management“ belegt VIVAWEST in einer Analyse durch Focus-Business den 2. Platz und unter allen Unternehmen Platz 173. Basis der Erhebung sind mehr als 550.000 Bewertungen von Arbeitnehmern und vorhandene Onlinebewertungen zu über 38.000 Unternehmen. Alle bewerteten Unternehmen haben mind. 500 Mitarbeiter und den Unternehmenssitz in Deutschland.
- Vivawest Wohnen ist am 15. März 2022 für ihre Angebote zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie und ihre weiterführenden Ziele einer familienbewussten Personalpolitik mit dem Zertifikat zum audit „berufundfamilie“ ausgezeichnet worden. freundin und kununu haben 2021 in einer großen Studie die familienfreundlichsten Arbeitgeber Deutschlands und Österreichs ermittelt. VIVAWEST belegt Platz 2 in der Sparte Immobilien.



**4,4**  
★★★★☆  
kununu Score  
247 Bewertungen

**93%**  
Weiterempfehlung  
Letzte 2 Jahre



# Ausbildung

## Fachkräfte von morgen schon heute gewinnen und qualifizieren



### Anzahl der Auszubildenden

149	VIVAWEST
54	Segment Immobilien
95	Segment Immobilien- dienstleistungen



### Ausbildungsquote

6%	VIVAWEST
5%	Segment Immobilien
8%	Segment Immobilien- dienstleistungen



### Anzahl der verschiedenen Ausbildungsberufe

15	VIVAWEST
3	Segment Immobilien
13	Segment Immobilien- dienstleistungen



Stand 31.03.2022



# Soziale Tradition



- Unterzeichnung im Dezember 2016
- Die Umsetzung der „Charta der Vielfalt“ bei VIVAWEST hat zum Ziel, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das frei von Vorurteilen ist.
- Alle Mitarbeiter sollen Wertschätzung erfahren – unabhängig von Geschlecht und geschlechtlicher Identität, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität.
- Wir schaffen ein Klima der Akzeptanz und des gegenseitigen Vertrauens.



- Unterzeichnung im März 2017
- Mit der Charta der Gleichstellung haben sich die IG BCE, VIVAWEST und eine Vielzahl weiterer Unternehmen dazu verpflichtet, Maßnahmen und Instrumente zu entwickeln und umzusetzen, die die Gleichstellung von Frauen und Männern fördern.
- Dies gilt insbesondere für gleiches Entgelt und gleiche berufliche Entwicklungschancen.
- Weitere Aspekte sind u.a. lebensphasen-orientierte Arbeitszeiten und mehr Frauen in Führungspositionen.



- Unterzeichnung im Juni/September 2019
- VIVAWEST sieht in der Inklusion von Menschen mit Behinderung in allen Lebensbereichen ein Grundrecht, das als Voraussetzung für Gerechtigkeit, Fairness und Toleranz in unserer Gesellschaft unerlässlich ist.
- Mit der Unterzeichnung des Aktionsplans Inklusion der IG BCE bekennt sich VIVAWEST dazu, Themen wie Inklusion, gleichberechtigte Teilhabe und Barrierefreiheit im Unternehmen zu fördern und weiter zu entwickeln.



# Ukraine-Krieg

## Maßnahmen

- VIVAWEST unterstützt gemeinsam mit vielen anderen Wohnungsunternehmen die notleidenden Menschen aus der Ukraine
- Spendenaufruf der Wohnungswirtschaft auf der Plattform „Aktion Deutschland Hilft“ → aktuell 357.278 € Spendenaufkommen
- VIVAWEST-Hilfstransport hat am 09.03.2022 dringend benötigte Hilfsgüter in die polnisch-ukrainische Grenzregion gebracht
- Auf der digitalen Plattform der Landesregierung und der kommunalen Spitzenverbände hat VIVAWEST seit dem 09.03.2022 bis zu 370 Wohnungen für Flüchtende aus der Ukraine bereitgestellt
- Zum 01.05.2022 wurden alle Heizkostenvorauszahlungen außerplanmäßig erhöht. Im Rahmen der Abrechnung erfolgt ggf. eine weitere Anpassung



Stand 04.05.2022



# Aktuelle Risiken und Herausforderungen für VIVAWEST

## Materialmangel und rasanter Kostenanstieg im Wohnungsbau

Es bestehen akute Kapazitäts- und Versorgungsengpässe bei Stahl und Aluminium aus der Ukraine; teilweise erfolgte ein Abzug ukrainischer Arbeiter von den Baustellen. Damit verbunden: erheblicher Anstieg der Bau- und Energiepreise, höhere Inflation, höhere Zinsen

## Zinsentwicklung am Kapitalmarkt

Der für die Immobilienfinanzierung relevante Referenzzins „10-Jahres MidSwap“ (10Y MS) ist seit Mitte Dezember 2021 um 190bp auf derzeit rd. 2,01 % gestiegen, was aus heutiger Sicht zu einem deutlich erhöhten Zinsaufwand führen wird.

## Entwicklung der Bundesförderung für Effiziente Gebäude (BEG)

Im Rahmen der im vergangenen Jahr entwickelten Klimaschutzstrategie hat sich VIVAWEST auf den Weg gemacht, ihr Bestandsportfolio bis zum Jahr 2045 klimaneutral umzubauen. Vor dieser Zielsetzung hat die Inanspruchnahme der BEG für VIVAWEST eine sehr große Bedeutung.

## Fachkräftemangel

Aufgrund des Fachkräftemangels entwickelt sich der Arbeitsmarkt vor allem in den technischen Bereichen zunehmend zu einem Arbeitnehmermarkt. Durch den geplanten Kapazitätsaufbau im Zuge der Umsetzung der Klimaschutzstrategie sowie der steigenden Anzahl altersbedingter Abgänge von Mitarbeitern ist zukünftig mit einem noch höheren Rekrutierungsaufwand zu rechnen. Hinzu kommt, dass angesichts der demografischen Entwicklung das Potenzial an jungen Mitarbeitern enger wird.





## Kooperation mit FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e.V.







**VIVAWEST**

Wohnen, wo das Herz schlägt.