

Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

Vivawest GmbH  
Nordsternplatz 1  
45899 Gelsenkirchen  
Telefon 0209 380-0  
Telefax 0209 380-11105

**Jahresbericht 2023: VIVAWEST setzt positive  
Geschäftsentwicklung trotz schwieriger  
wirtschaftlicher Rahmenbedingungen fort  
Gelsenkirchen, den 25. April 2024. VIVAWEST hat auch im  
Geschäftsjahr 2023 trotz anhaltend hoher Zinsen und steigender  
Baukosten in den Neubau und vor allem in die energetische  
Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden investiert – dies  
belegt der heute veröffentlichte Jahresbericht.**

**Ansprechpartner für Medien:**

Gregor Boldt  
Telefon +49 209 380-12061  
[Gregor.Boldt@vivawest.de](mailto:Gregor.Boldt@vivawest.de)

Jens Rospek  
Telefon +49 209 380-12064  
[Jens.Rospek@vivawest.de](mailto:Jens.Rospek@vivawest.de)

„Unser nachhaltiges Geschäftsmodell erweist sich in der schwierigen Phase, in der VIVAWEST und die gesamte Wohnungswirtschaft stecken, gleichzeitig als krisenfest und zukunftsorientiert. 2023 haben wir trotz vieler wirtschaftlicher und politischer Herausforderungen weiter in den energieeffizienten Neubau und mehr denn je in die energetische Gebäudemodernisierung investiert. Unsere langjährigen Investitionen in einen nachhaltigen Bestand zahlen sich jetzt aus. Trotz steigender Kosten werden wir die Dekarbonisierung unseres Bestands auch 2024 konsequent vorantreiben müssen“, sagt Uwe Eichner, Vorsitzender der VIVAWEST-Geschäftsführung.

Die rund 2.450 Beschäftigten erwirtschafteten im Jahr 2023 einen Umsatz von 994 Millionen Euro – gegenüber dem Vorjahr (911 Millionen Euro) eine Steigerung von gut neun Prozent. Die nachfragebedingte Leerstandsquote konnte aufgrund einer guten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer moderaten Fluktuationsrate zum Jahresende weiter auf 0,8 Prozent (Vorjahr: 0,9 Prozent) gesenkt werden. Dies ist der bislang niedrigste Wert in der Unternehmensgeschichte.

Mit Modernisierungsinvestitionen von 173 Millionen Euro wurde das Volumen im Berichtsjahr gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres

(141 Millionen Euro) abermals deutlich gesteigert. Insgesamt wurden Gebäude mit 1.320 Wohneinheiten energetisch saniert (Vorjahr: 1.291 Wohnungen) und darüber hinaus 673 Wohnungen im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Hinzu kommen 1.108 Wohnungen, die im Rahmen von Mieterwechseln modernisiert wurden.

Das Neubauinvestitionsvolumen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 226 Millionen Euro aufgrund anhaltend hoher Zinsen, steigender Baukosten und ansteigenden Anforderungen unter dem Vorjahreswert (295 Millionen Euro), aber auf weiterhin hohem Niveau. Das Gesamtportfolio von VIVAWEST wurde um 779 attraktive, moderne und hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen sowie zwei Kindertagesstätten ergänzt. Hinzu kommen diverse laufende Neubauprojekte in ganz NRW – zum Jahresende befanden sich über 2.000 weitere Wohneinheiten im Bau. Insgesamt bewirtschaftete VIVAWEST am Ende des Geschäftsjahres 119.108 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Das Gesamtinvestitionsvolumen für das Jahr 2023 lag bei 423 Millionen Euro. Nach zuvor sechs Jahren in Folge investierte VIVAWEST 2023 erstmals wieder weniger als eine halbe Milliarde Euro. Vor allem der bewusste Verzicht auf den Erwerb von gebrauchten Wohnungsbeständen im Jahr 2023 hat, in Kombination mit den reduzierten Ausgaben beim Neubau, für die geringeren Gesamtinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr (561 Millionen Euro) gesorgt.

Im Rahmen der Klimaschutzstrategie und des nachhaltigen Geschäftsmodells steht in den kommenden Jahren vor allem die energetische Modernisierung im Fokus, um das wichtige Unternehmensziel – den klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 – zu

erreichen. Zusätzlich treibt VIVAWEST die Dekarbonisierung der Energieversorgung in Form von Energieträgerwechseln weiter voran.

Als ganzheitlicher Quartiersentwickler verfolgt VIVAWEST das Konzept einer nachhaltigen Bewirtschaftung und langfristigen Entwicklung des Bestandsportfolios, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen hohe Priorität haben. Mit 43,82 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes deutlich über den Vorjahresvergleichswerten von 39,07 Euro (2022) bzw. 37,65 Euro (2021). Trotz dieser strategischen Ausrichtung hat sich der Wert des Immobilienbestands von VIVAWEST angesichts des gestiegenen Zinsniveaus und der damit verbundenen allgemeinen Immobilienpreisentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr auf knapp 12,27 Milliarden Euro reduziert (2022: 12,44 Milliarden Euro).

Für das laufende Jahr erwartet VIVAWEST trotz erschwelter Rahmenbedingungen einen stabilen Verlauf. „Wir werden den eingeschlagenen Weg trotz steigender Finanzierungskosten fortsetzen. Gleichzeitig werden wir uns Herausforderungen wie der Preis- und Zinsentwicklung, dem Fachkräftemangel und unzureichender Förderbedingungen stellen und uns verändern müssen. Dies tun wir, indem wir unsere Strategie fortlaufend optimieren. Für 2024 bedeutet das beispielsweise, dass wir zwar weiterhin in den Neubau investieren – allerdings auf niedrigerem Niveau als in den Vorjahren. Unverändert dagegen bleiben unsere Klimaziele – entsprechend werden wir bei der Dekarbonisierung und energetischen Modernisierung unseres Bestands keine Kompromisse eingehen und mehr denn je investieren“, führt Uwe Eichner abschließend aus.

Den Jahresbericht können Sie unter folgendem Link abrufen:

<https://bericht2023.vivawest.de/>.

## **VIVAWEST**

„Wohnen, wo das Herz schlägt.“ – Unsere Devise steht für unser größtes Anliegen: Alle Mieter sollen sich bei uns wohlfühlen. Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen bewirtschaftet VIVAWEST knapp 120.000 Wohnungen in circa 100 Kommunen an Rhein und Ruhr und gibt etwa 300.000 Menschen ein Zuhause.

Unsere Immobilien-Dienstleistungsunternehmen erbringen Serviceleistungen rund um das Wohnen und gewährleisten so Sicherheit und Wohnqualität für unsere Kunden – vom Grünflächenmanagement über Handwerksdienstleistungen, Multimediansversorgung bis hin zu Mess- und Abrechnungsdiensten. Im Rahmen eines nachhaltigen Geschäftsmodells verbindet VIVAWEST ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung für Kunden, Mitarbeiter und die Region und bietet allen Einkommensgruppen der Bevölkerung guten Wohnraum in lebens- und liebenswerten Quartieren.

**[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)**