

# Umwelterklärung 2025

## VIVAWEST

# VIVAWEST im Überblick zum 31.12.2025

|  |                                 | 2023           | 2024           | 2025           |
|--|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Bewirtschaftete Wohn-/ Gewerbeeinheiten gesamt</b>  | Anzahl                          | <b>120.206</b> | <b>119.837</b> | <b>119.739</b> |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -0,2 %         | -0,3 %         | -0,1 %         |
| <b>Mitarbeitende*</b>  | Anzahl                          | <b>2.447</b>   | <b>2.491</b>   | <b>2.492</b>   |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +1,5 %         | +1,8 %         | 0,0 %          |
| <b>Modernisierte Wohneinheiten im Berichtsjahr</b>   | Anzahl                          | <b>1.993</b>   | <b>2.261</b>   | <b>1.904</b>   |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +2,0 %         | +13,4 %        | -15,8 %        |
| <b>THG-Emissionen im VIVAWEST-Gesamtbestand**</b><br>(Endenergie Heizung inkl. Warmwasser, Scope 1 und 2, tatsächliche Emissionen) | Tonnen                          | <b>229.920</b> | <b>213.891</b> | <b>200.428</b> |
|  | Veränderung zum Vorjahr         |                | - 7,0 %        | - 6,3 %        |
|  | kg/m <sup>2</sup> Wohnfläche    | <b>28,7</b>    | <b>26,6</b>    | <b>24,9</b>    |
| <b>Fläche mit Regenwasserversickerung/-nutzung gesamt</b>  | m <sup>2</sup>                  | <b>401.942</b> | <b>432.688</b> | <b>454.866</b> |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +5,3 %         | +7,6 %         | +5,1 %         |
| <b>Dachbegrünung gesamt</b>  | m <sup>2</sup>                  | <b>133.441</b> | <b>143.635</b> | <b>169.718</b> |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +10,0 %        | +7,6 %         | +18,2 %        |
| <b>Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten***</b><br>(tatsächlicher Realverbrauch)                                       | MWh                             | <b>3.073,1</b> | <b>4.107,2</b> | <b>4.098,6</b> |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -15,6 %        | +33,6 %        | -0,2 %         |
|  | kWh/m <sup>2</sup> Bürofläche   | <b>53,2</b>    | <b>70,2</b>    | <b>70,0</b>    |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -15,6 %        | +31,9 %        | -0,2 %         |
| <b>Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten</b><br>(Realverbrauch inklusive Stromproduktion)                                    | MWh                             | <b>2.158,8</b> | <b>2.462,2</b> | <b>2.394,0</b> |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -7,0 %         | +14,1 %        | -2,8 %         |
|  | kWh/m <sup>2</sup> Bürofläche   | <b>37,4</b>    | <b>42,1</b>    | <b>40,9</b>    |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -7,0 %         | +12,5 %        | -2,8 %         |
| <b>Produktionsbedingter Stromverbrauch der operativen Gesellschaften****</b>   | MWh                             | <b>202,9</b>   | <b>254,2</b>   | <b>342,3</b>   |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -0,5 %         | +25,3 %        | +34,7 %        |
| <b>Anteil Ökostrom am Gesamtstromverbrauch</b>   | %                               | <b>100</b>     | <b>100</b>     | <b>100</b>     |
| <b>Gesamtabfallmenge an den Verwaltungsstandorten</b>  | Tonnen                          | <b>216,4</b>   | <b>213,8</b>   | <b>226,6</b>   |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +14,4 %        | -1,2 %         | +6,0 %         |
|  | kg/Mitarbeiter/-in              | <b>147,9</b>   | <b>142,0</b>   | <b>152,1</b>   |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +14,1 %        | -4,0 %         | +7,0 %         |
| <b>Restabfallmenge an den Verwaltungsstandorten</b>  | Tonnen                          | <b>79,2</b>    | <b>82,3</b>    | <b>68,7</b>    |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -0,1 %         | +3,9 %         | -16,6 %        |
|  | Liter/Mitarbeiter/-in           | <b>541,3</b>   | <b>546,5</b>   | <b>460,7</b>   |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -0,2 %         | +1,0 %         | -15,7 %        |
| <b>Produktionsbedingte Abfälle der operativen Gesellschaften****</b>   | Tonnen                          | <b>16.117</b>  | <b>18.458</b>  | <b>17.919</b>  |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | -1,6 %         | +14,5 %        | -2,9 %         |
| <b>Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten</b>  | m <sup>3</sup>                  | <b>9.212</b>   | <b>8.311</b>   | <b>7.547</b>   |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +1,3 %         | -9,8 %         | -9,2 %         |
|  | m <sup>3</sup> /Mitarbeiter/-in | <b>6,39</b>    | <b>5,60</b>    | <b>5,07</b>    |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +1,0 %         | -12,4 %        | -9,6 %         |
| <b>Produktionsbedingter Wasserverbrauch der operativen Gesellschaften****</b>  | m <sup>3</sup>                  | <b>1.973</b>   | <b>2.232</b>   | <b>2.440</b>   |
|  | Veränderung zum Vorjahr         | +22,4 %        | +13,2 %        | +9,3 %         |

\* Belegschaft inklusive Auszubildende und Trainees für alle konsolidierten verbundenen Unternehmen

\*\* Daten sind aufgrund von Anpassungen der Berechnungsparameter (im Wesentlichen Emissionsfaktoren) nur bedingt vergleichbar.

\*\*\* Berücksichtigt wird der nicht klimabereinigte Endenergieverbrauch der zertifizierten Verwaltungsstandorte und Außenstellen, nicht berücksichtigt werden angemietete Standorte aufgrund ihrer geringen Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST.

\*\*\*\* Der produktionsbedingte Ressourcenverbrauch und das Abfallaufkommen der operativen Dienstleistungsgesellschaften kann auftragsbedingt starken Schwankungen unterliegen.

# Inhaltsverzeichnis

|          | Seite   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Informationen</b>                       | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Unternehmensbeschreibung</b>                       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Geschäftstätigkeit                                    | 4         |
| 2.2      | Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur              | 6         |
| 2.3      | Beschreibung der zertifizierten Standorte             | 7         |
| <b>3</b> | <b>Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST</b>             | <b>14</b> |
| 3.1      | Aufgaben und Verantwortlichkeiten                     | 17        |
| 3.2      | Aufbau des Umweltmanagementsystems                    | 18        |
| 3.3      | Einhaltung bindender Verpflichtungen                  | 20        |
| 3.4      | Beteiligung von Anspruchsgruppen                      | 21        |
| 3.5      | Wesentlichkeitsanalyse                                | 22        |
| 3.6      | Ableitung der Umweltaspekte                           | 23        |
| <b>4</b> | <b>Umweltpolitik von VIVAWEST</b>                     | <b>23</b> |
| <b>5</b> | <b>Aktivitäten und Ergebnisse</b>                     | <b>24</b> |
| 5.1      | Kennzahlen  | 26        |
| 5.2      | Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand                | 30        |
| 5.3      | Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten      | 40        |
| <b>6</b> | <b>Fazit</b>  | <b>46</b> |
| <b>7</b> | <b>Umweltprogramm</b>                                 | <b>47</b> |
| <b>8</b> | <b>Zusammenfassung der standortspezifischen Daten</b> | <b>49</b> |
| <b>9</b> | <b>Gültigkeitserklärung</b>                           | <b>52</b> |

# 1 Allgemeine Informationen

VIVAWEST verfolgt ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet. Um ihren Stakeholdern ein umfassendes und transparentes Bild über die nachhaltigkeitsbezogenen Themen zu geben, veröffentlicht VIVAWEST bereits seit dem Berichtsjahr 2013 freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht auf Basis der Anforderungen gemäß Deutschem Nachhaltigkeitskodex (DNK), in welchen auch ausgewählte Standards aus der Global Reporting Initiative (GRI) eingeflossen sind.

Aufgrund der seitens der Europäischen Union (EU) erfolgten Einführung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und damit einer ursprünglich für das Berichtsjahr 2025 vorgesehenen verpflichtenden Berichterstattung für Unternehmen der Größenordnung von VIVAWEST hat das Unternehmen seinen letzten Nachhaltigkeitsbericht gemäß DNK für das Berichtsjahr 2024 veröffentlicht und sich parallel auf die Anforderungen der CSRD vorbereitet. Seitens der Europäischen Kommission wurde zwischenzeitlich eine Verschiebung der Berichtspflicht und eine Überarbeitung der geforderten Berichtsinhalte als Teil des "Omnibus I"-Pakets beschlossen. Insofern unterliegt VIVAWEST der Berichtspflicht gemäß CSRD erst ab dem Geschäftsjahr 2027. Bis dahin veröffentlicht VIVAWEST einen Nachhaltigkeitsbericht auf freiwilliger Basis und erstellt diesen vorbereitend auf die künftige CSRD-Berichtspflicht für das Berichtsjahr 2025 in Anlehnung an die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) mit Stand vom 10. Juli 2025 (Exposure Drafts 1.6) und der EU-Taxonomie vom 4. Juli 2025. Der aktuelle Nachhaltigkeitsbericht 2025 kann [hier](#) eingesehen werden.

Analog zur Finanz- und Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde die vorliegende Umwelterklärung zum 31.12.2025 erstellt. Organisatorische Anpassungen nach diesem Zeitpunkt sind nachrichtlich aufgeführt.

## 2 Unternehmensbeschreibung

### 2.1 Geschäftstätigkeit

Als eine der führenden Wohnungsanbieterinnen in Nordrhein-Westfalen (NRW) und eine der größten Vermieterinnen in Deutschland bewirtschaftet VIVAWEST rund 119.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und bietet etwa 300.000 Menschen in circa 100 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt der Konzern über ein breites Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. VIVAWEST, deren Konzernzentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, bietet rund 2.500 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig ist, attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze.

Neben den insgesamt herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen befindet sich auch die Wohnungswirtschaft in einer sogenannten Omnikrise. Die Strategie VIVAWEST 2030 bietet weiterhin einen geeigneten Orientierungsrahmen für die erfolgreiche strategische Ausrichtung des Konzerns in einem immer komplexer werdenden Umfeld. Gemäß der Strategie VIVAWEST 2030 verfolgt der Konzern die Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein. Die Grundlage hierfür bildet das auf Nachhaltigkeit ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodell. Der Weg zur Erreichung der Vision lässt sich anhand der drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfade „qualitatives Wachstum“, „operative Exzellenz“ und „attraktive Arbeitswelt“ beschreiben, welche die verschiedenen strategischen Ziele und Maßnahmen auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten des Vivawest-Konzerns steht die langfristige Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement zur Generierung dauerhaft stabiler Mieterlöse durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen.

Im Jahr 2023 wurden das Projekt „Zukunftssicherung des Geschäftsmodells“ initiiert und Optimierungsansätze identifiziert, mit denen der Entwicklungspfad „operative Exzellenz“ in den Vordergrund des unternehmerischen Handelns gerückt wird. Im Berichtsjahr konnten zahlreiche Optimierungsansätze umgesetzt werden, um fortlaufend ein noch höheres Maß an Effektivität und Effizienz im Konzern zu realisieren und damit die erfolgreiche Umsetzung des nachhaltigen Geschäftsmodells von VIVAWEST langfristig zu gewährleisten.

Auch unter den weiterhin schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Der Zweck des Geschäftsfelds Bestandsentwicklung ist es aus Sicht der Geschäftsführung, die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend zu verbessern und dadurch dessen Wert kontinuierlich zu steigern. Zur Erreichung eines klimaneutral versorgten Gebäudebestandes im Jahr 2045 hat VIVAWEST im Berichtsjahr die energetische Modernisierung weiter vorangetrieben und die Errichtung energieeffizienter Neubauten fortgesetzt. Darüber hinaus wird durch gezielte Verkäufe von Wohnungen die positive Wertentwicklung unterstützt. Auf diese Weise wird die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gewährleistet und das Fundament für die positive wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns gelegt.

In der Immobilienwirtschaft verfügt VIVAWEST dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Beschäftigten über eine hohe wohnungswirtschaftliche Kompetenz. Die Konzentration auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem guten regionalen Marktverständnis und zu Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis langfristig positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren.

Die Zufriedenheit der Kunden ist die wichtigste Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg. Deshalb legt VIVAWEST großen Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung aus acht Kundencentern mit insgesamt fünfzehn Standorten vor Ort (ab

01.01.2026 sieben Kundencenter mit zwölf Standorten). Ergänzend sorgen zwei zentrale Servicecenter für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Darüber hinaus bietet das VIVAWEST-Kundenportal allen Kunden einen 24 Stunden-Onlineservice an sieben Tagen in der Woche. Insbesondere die Selfservice-Funktionen werden konsequent weiter ausgebaut. Im Sinne eines möglichst digitalen Onboarding-Prozesses für Neukunden wird dieses Angebot durch den digitalen Mietvertrag abgerundet. Zur Messung der Kundenzufriedenheit führt VIVAWEST in regelmäßigen Abständen modular aufgebaute Zufriedenheitsbefragungen durch. So können Verbesserungspotenziale zeitnah identifiziert und konkrete Maßnahmen zu deren Realisierung abgeleitet werden.

Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Kunden neben der Hauptleistung Wohnungsnutzung auch wesentliche Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG), voraussichtlich ab 09/2026 Vivawest Grünflächenmanagement GmbH (GFM)), Handwerksleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ), voraussichtlich ab 07/2026 Vivawest Handwerksleistungen GmbH (HWL)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (MMM), voraussichtlich ab 11/2026 Vivawest Multimediaversorgung GmbH (MMV)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKT), ab 20.04.2026 Vivawest Energiedienstleistungen GmbH (EDL)) erbracht.

Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns von VIVAWEST steht die Erfüllung der Kundenbedürfnisse im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, auf die sämtliche Aktivitäten aller Geschäftsfelder ausgerichtet sind. Da die Erwartungen und Bedarfe der Kunden vor allem durch den Megatrend Digitalisierung einem permanenten Wandel unterliegen, nutzt VIVAWEST die Chance, das Leistungsbündel Wohnen zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und insbesondere die wohnungsnahen Zusatzleistungen im Sinne eines „Wohnen als Service“-Ansatzes auszubauen.

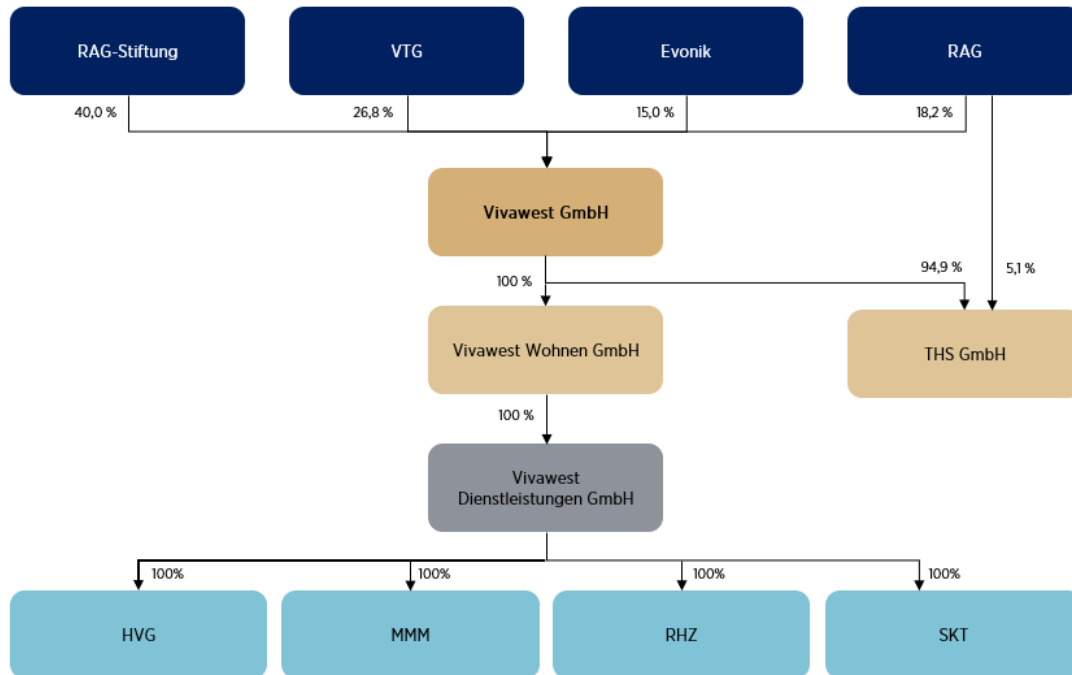
## 2.2 Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur

Die Eigentümerstruktur von VIVAWEST bildet nach Ansicht der Geschäftsführung ein stabiles Fundament für eine erfolgreiche Zukunft des Konzerns mit seinem nachhaltigen Geschäftsmodell. Die Gesellschafter zeichnen sich durch regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit aus.

Zum 31. Dezember 2025 halten – unverändert zum Vorjahr – die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, 40,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, die RAG Finanz-GmbH & Co. KG (RAG), Essen, 18,2 Prozent sowie der Evonik Pensionstreuhand e.V., Essen, und die Evonik Operations GmbH, Essen, (zusammen Evonik) jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft.

---

## Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur der zertifizierten Gesellschaften der Vivawest GmbH



---

Der Vivawest-Konzern in seiner heutigen Struktur entstand durch die Zusammenführung der Immobilienaktivitäten der Evonik Industries AG, Essen, mit denen der THS GmbH (THS), Essen, unter der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft in den Jahren 2012/2013. Die operative Bewirtschaftung des gesamten Immobilienbestandes des Konzerns erfolgt seitdem durch die Managementgesellschaft Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen.

Die Vivawest Dienstleistungen GmbH (VwDL) als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Vivawest Wohnen GmbH hält zum 31.12.2025 die operativen Dienstleistungsgesellschaften (opG) HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG), Marienfeld Multimedia GmbH (MMM), RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ) und SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKT).

## 2.3 Beschreibung der zertifizierten Standorte

Die zentrale Verwaltung der Vivawest Wohnen GmbH ist im Gebäudeensemble der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen-Horst inmitten des Landschafts- und Gewerbeparks Nordstern angesiedelt. Am Standort Nordstern hat neben der Vivawest Wohnen GmbH auch die Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft ohne eigenes Personal ihren Firmensitz. In den Verwaltungsgebäuden der zentralen Verwaltung am Standort Nordstern findet kein Kundenverkehr statt. Die persönliche Betreuung der Mieter erfolgt aus acht regional verteilten Kundencentern mit jeweils einem EMAS-zertifizierten Standort sowie sieben weiteren Außenstellen, da VIVAWEST Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden legt. Ab dem 01.01.2026 erfolgt die Kundenbetreuung aufgrund einer Änderung der Organisationsstruktur aus sieben Kundencentern sowie fünf weiteren

Außenstellen. Die Daten der Außenstellen werden der Vollständigkeit halber in der vorliegenden Umwelterklärung mit berichtet. Die Außenstellen sind in das Umweltmanagementsystem von VIVAWEST integriert, werden jedoch nicht in die jährliche EMAS-Auditierung der Standorte einbezogen. Den Mitarbeitenden von VIVAWEST wird die Möglichkeit gegeben, neben dem ihrer Tätigkeit zugeordneten Arbeitsplatz auch andere Standorte von VIVAWEST zu nutzen. Eine detaillierte Berücksichtigung bei der Standortbeschreibung erfolgt nicht.

Die konzerneigenen Dienstleistungsgesellschaften HVG (künftig GFM), MMM (künftig MMV), RHZ (künftig HWL) und SKT (künftig EDL) sowie die Vivawest Dienstleistungen GmbH (VwDL) (voraussichtlich ab 11/2026 Vivawest Service GmbH (VWS)) haben historisch bedingt ihren gemeinsamen Standort in Gelsenkirchen-Hassel.

## **Übersicht der registrierten Standorte von VIVAWEST:**

### **Vivawest Wohnen GmbH:**

Standort Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

Standort Dortmund, Im Defdahl 10, 44141 Dortmund (Kundencenter Westfalen)

Standort Duisburg, Hufstr. 27, 47166 Duisburg (Kundencenter Rhein-Ruhr)

Standort Essen, Johanniskirchstr. 76, 45329 Essen (Kundencenter Ruhr Mitte)

Standort Gelsenkirchen, Knappschaftstr. 3, 45886 Gelsenkirchen (Kundencenter Emscher-Lippe) (bis 31.12.2025). Der Standort wird zum 01.01.2026 dem Kundencenter Ruhr-Mitte als Außenstelle zugeordnet, die Eintragung im EMAS-Register wird daher gelöscht.

Standort Leverkusen, Marie-Curie Str. 11, 51377 Leverkusen (Kundencenter Rheinland)

Standort Lünen, Friedenstr. 17, 44532 Lünen (Kundencenter Westfalen-Lippe)

Standort Moers, Taubenstr. 47, 47443 Moers (Kundencenter Niederrhein)

Standort Recklinghausen, Lessingstr. 65, 45657 Recklinghausen (Kundencenter Vest-Münsterland bis 31.12.2025, Kundencenter Emscher-Lippe ab 01.01.2026)

Das Kundencenter Vest-Münsterland wurde zum 01.01.2026 aufgelöst; die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände wird durch die verbleibenden Kundencenter übernommen. Der Standort Recklinghausen wird dem Kundencenter Emscher-Lippe als Hauptstandort zugeordnet, die Eintragung im EMAS-Register bleibt daher bestehen.

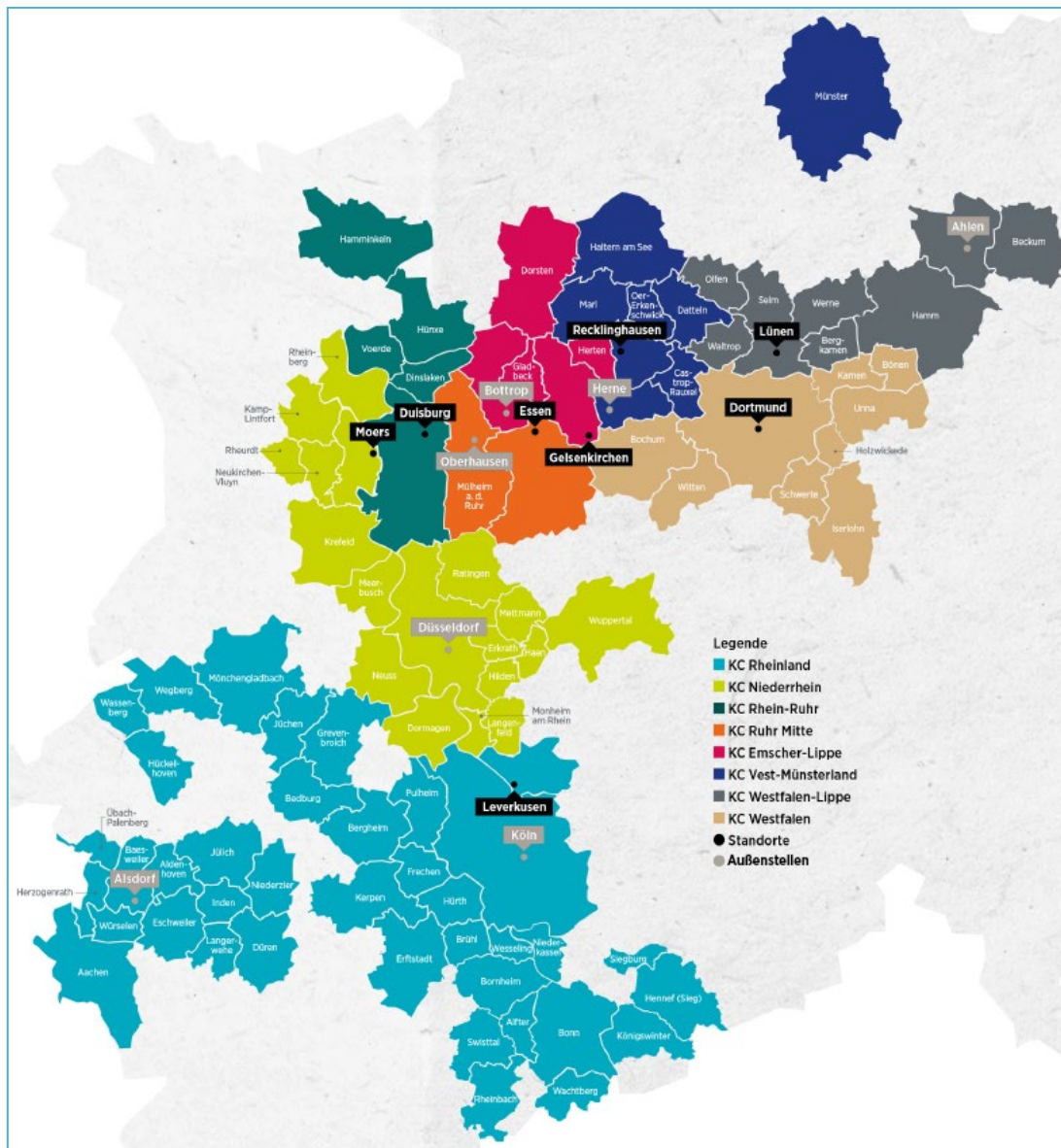
### **Vivawest Dienstleistungen GmbH:**

Standort Bergmannsglückstr. 30, 45896 Gelsenkirchen

Standort Bergmannsglückstr. 35, 45896 Gelsenkirchen

Eine Übersicht über die regionale Verteilung des Wohnungsbestandes sowie der Standorte und Außenstellen von VIVAWEST zum 31.12.2025 vermitteln die Grafik sowie die Beschreibungen auf den nachfolgenden Seiten.

## Wohnungsbestand von VIVAWEST mit Kundencentern\*



\* Auflösung des Kundencenter (KC) Vest-Münsterland zum 01.01.2026, daher wird der Standort Recklinghausen nicht mehr registriert.

## Standort Nordstern

Anschrift: Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

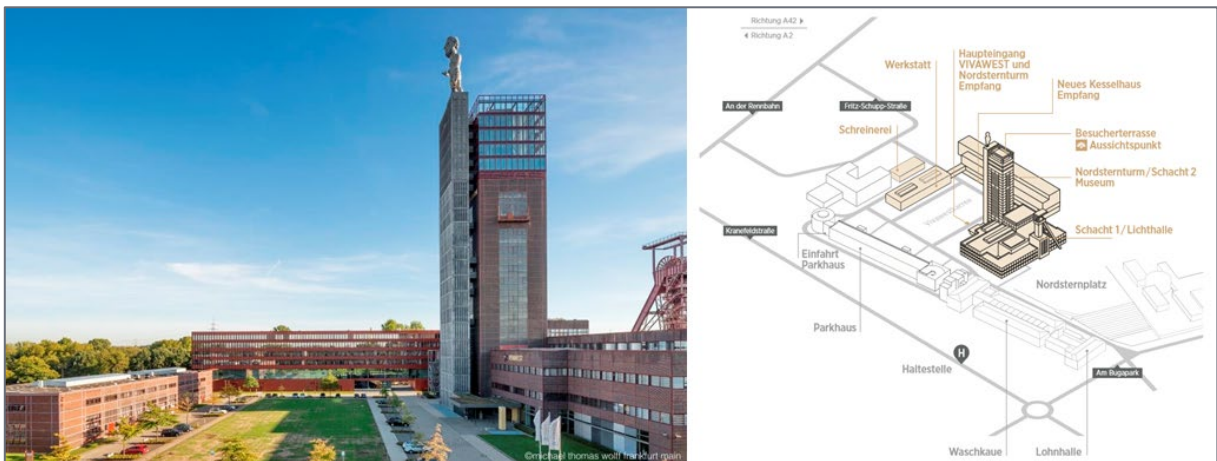
Lage: Umgewidmete Fläche der ehemaligen Zeche Nordstern; Gewerbefläche mit angrenzender Wohnbebauung und Parkfläche

Sonstiges: Eigentum auf einer sanierten Fläche (Altlasten)

Am Standort Nordstern ist neben der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft die zentrale Verwaltung der Vivawest Wohnen GmbH mit 876 Mitarbeitenden verortet. Die Liegenschaft

des Hauptgebäudes umfasst 8.000 Quadratmeter, wovon 6.200 Quadratmeter überbaut sind. Weitere Arbeitsplätze befinden sich im ehemaligen Werkstattgebäude sowie im Neubau am Standort des ehemaligen Kesselhauses, das im April 2018 bezogen wurde. Die Bürofläche beläuft sich auf 24.275 Quadratmeter. Das Grundstück wurde 1998 als eine um Altlasten sanierte Fläche erworben. Heute sind dort ausschließlich Büroarbeitsplätze untergebracht; eine Produktion findet nicht statt. In das Gebäude integriert ist eine Kantine für die Belegschaft. Als Materiallager nutzt VIVAWEST das angrenzende ehemalige Schreinereigebäude.

### Standort Nordstern



### Kundencenter Westfalen, Standort Dortmund

Anschrift: Im Defdahl 10, 44141 Dortmund

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Angemietete Räumlichkeiten;  
keine Altlasten bekannt

Der Standort Dortmund betreut mit 40 Mitarbeitenden einen Bestand von rund 10.600 Wohneinheiten in Dortmund, Holzwickede, Iserlohn, Kamen, Bönen, Unna und Schwerte. Rund 3.200 weitere Wohneinheiten in Bochum und Witten werden von der Außenstelle in Herne bewirtschaftet.



## Kundencenter Rhein-Ruhr, Standort Duisburg

Anschrift: Hufstr. 27, 47166 Duisburg

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Duisburg betreut mit 38 Mitarbeitenden rund 12.400 Wohneinheiten im Großraum Duisburg sowie in Dinslaken und Voerde.



## Kundencenter Ruhr Mitte, Standort Essen

Anschrift: Johanniskirchstr. 76, 45329 Essen

Lage: Wohngebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Essen ist im Stadtteil Altenessen gelegen. Im Erdgeschoss eines Neubaus inmitten eines VIVAWEST-Mehrgenerationenquartiers sind hier 38 Mitarbeitende für die Betreuung von rund 14.000 Wohneinheiten in Essen, Mülheim a. d. Ruhr und Oberhausen zuständig.



## Kundencenter Emscher-Lippe, Standort Gelsenkirchen

Anschrift: Knappschaftsstr. 3, 45886  
Gelsenkirchen

Lage: Wohngebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Gelsenkirchen betreut mit 20 Mitarbeitenden einen Bestand von rund 7.100 Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Herten. Rund 5.630 weitere Wohneinheiten in Bottrop, Gladbeck und

Dorsten werden von der Außenstelle in Bottrop bewirtschaftet. Der Standort wird zum 01.01.2026 als Außenstelle dem KC Ruhr Mitte zugeordnet, die Eintragung im EMAS-Register wird gelöscht.



## Kundencenter Rheinland, Standort Leverkusen

Anschrift: Marie-Curie Str. 10, 51377 Leverkusen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Mietobjekt; keine Altlasten bekannt

Der Standort Leverkusen betreut mit 18 Mitarbeitenden einen Bestand von rund 5.000 Wohneinheiten in Leverkusen. Weitere 13.500 Wohneinheiten im Rheinland werden von den Außenstellen in Alsdorf und Köln bewirtschaftet.



## Kundencenter Westfalen-Lippe, Standort Lünen

Anschrift: Friedenstr. 17, 44532 Lünen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Lünen betreut mit 30 Mitarbeitenden rund 8.900 Wohneinheiten in Lünen, Bergkamen, Olfen, Selm, Werne und Waltrop. Weitere 5.200 Wohneinheiten in Ahlen, Beckum und Hamm werden von der Außenstelle in Ahlen bewirtschaftet.



## Kundencenter Niederrhein, Standort Moers

Anschrift: Taubenstr. 47, 47443 Moers

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Moers betreut mit 41 Mitarbeitenden rund 10.700 Wohneinheiten in den Städten Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheurdt. Weitere 7.700 Wohneinheiten in Krefeld, Meerbusch, Düsseldorf, Ratingen, Mettmann, Wuppertal, Dormagen, Erkrath, Hilden, Haan, Neuss, Langenfeld und Monheim werden von der Außenstelle in Düsseldorf bewirtschaftet.



## Kundencenter Vest-Münsterland, Standort Recklinghausen

Anschrift: Lessingstr. 65, 45657 Recklinghausen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Recklinghausen betreut mit 34 Mitarbeitenden rund 10.600 Wohneinheiten in Recklinghausen, Oer-Erkenschwick, Marl, Datteln, Haltern und Münster. Weitere 3.570 WE in Herne und Castrop-Rauxel werden

von der Außenstelle in Herne bewirtschaftet. Aufgrund der Auflösung des Kundencenters Vest-Münsterland wird der Standort Recklinghausen zum 01.01.2026 dem KC Emscher-Lippe zugeordnet. Die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände wird teilweise auf andere Standorte übertragen.



## Vivawest Dienstleistungen GmbH

Anschrift: Bergmannsglückstr. 30 und 35,  
45896 Gelsenkirchen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Die Vivawest Dienstleistungen GmbH hat am Standort Bergmannsglückstr. 35 (BMG 35) in Gelsenkirchen-Hassel ihren Firmensitz. Am Standort sind folgende operative Gesellschaften mit ihren Geschäftsfeldern räumlich zusammengeführt:

HVG Grünflächenmanagement GmbH (Grünflächenmanagement), Marienfeld Multimedia GmbH (Multimediaversorgung), RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (Handwerksleistungen) und SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (Mess- und Abrechnungsdienste). Am Standort Bergmannsglückstraße 35 (BMG 35) sind insgesamt 249 Mitarbeitende tätig. Der Standort wird durch einen Betriebshof mit Zentrallager in der Bergmannsglückstraße 30 (BMG 30) ergänzt, an dem weitere 68 Mitarbeitende tätig sind.

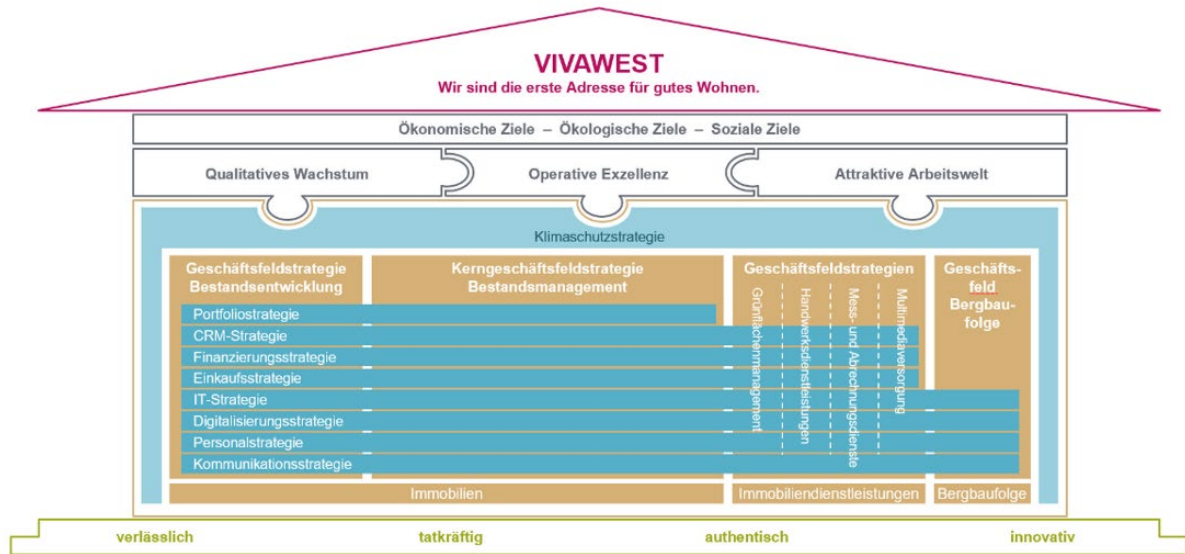


### 3 Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST

Als Wohnungsunternehmen gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, bedeutet heute vor allem, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, die ambitionierten Ziele des nationalen Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) zu erreichen und zugleich den wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen. Dabei bewegt sich VIVAWEST in einem Markt- und Wettbewerbsumfeld, das sich zunehmend dynamischer und differenzierter gestaltet. Die hohe Heterogenität des Wettbewerbsumfeldes und die steigenden regulatorischen Anforderungen machen sich hierbei fortlaufend bemerkbar. Externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und Unsicherheiten in Bezug auf Förderungsprogramme, übten im Berichtsjahr einen weiterhin hohen Druck auf Immobilieninvestoren aus. Zudem wird die Wohnungswirtschaft von tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderungen geprägt, die vor allem auf fünf Megatrends zurückzuführen sind. Dies sind die „Energie- und Mobilitätswende“, der „Wertewandel“, die „Migration und Integration“, die „demografische Entwicklung“ sowie die „Digitalisierung“. Aufgrund der Entwicklung des Markt- und Wettbewerbsumfeldes befindet sich die Wohnungswirtschaft in einer sogenannten Omnikrise.

Bedingt durch die Energie- und Mobilitätswende, verstärkt durch die in Teilen noch spürbaren Auswirkungen der Energiekrise, wachsen vor allem in Bezug auf den Wohnungsbestand die Ansprüche an die Energieeffizienz, die Reduzierung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) sowie an ein ressourcenschonendes Vorgehen. Im Zuge des Wertewandels gilt es, einem veränderten Konsumverhalten, einem höheren Gesundheitsbewusstsein und der Pluralisierung der Lebensstile gerecht zu werden. Durch die rückläufige, aber immer noch hohe Migration steigen die Anforderungen an die Integration in den Quartieren. Sozialer Zusammenhalt in der Nachbarschaft trotz vielfältiger Kulturen und ein sicheres Quartiersumfeld sind zentrale Bestandteile für eine hohe Wohnzufriedenheit. Aber auch die demografische Entwicklung – geprägt durch Urbanisierung, Seniorisierung und Singularisierung – verlangt Anpassungen im Wohnungsbestand und in den Quartieren. Die fortschreitende Digitalisierung fordert Veränderungen im Denken und Handeln aufgrund des sich ändernden Informations- und Kommunikationsverhaltens sowohl der Kunden als auch der Beschäftigten sowie weiterer Stakeholder. In diesem Zusammenhang bieten der gesellschaftliche Wandel und die damit einhergehenden veränderten Erwartungen und Bedarfe der Menschen unterschiedliche Chancen und Risiken, die den Ausgangspunkt für die strategischen Überlegungen von VIVAWEST darstellen. Den konzeptionellen Rahmen hierfür bildet das im Zuge der Strategie VIVAWEST 2030 fortentwickelte und verabschiedete Strategiehaus.

## Strategiehaus von VIVAWEST



Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und ganzheitlicher Quartiersentwickler ist sich VIVAWEST der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber Kunden, Mitarbeitenden und der Region bewusst. Mit der Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein, verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet.

Um das nachhaltige Denken und Handeln sichtbar zu positionieren, wurden die Nachhaltigkeitsziele explizit als Elemente in das Strategiehaus VIVAWEST aufgenommen. Nachhaltigkeit ist seit jeher ein integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells und der strategischen Ausrichtung von VIVAWEST. Daher wurde eine eigens formulierte Nachhaltigkeitsstrategie bewusst nicht ausgeprägt, da deren Inhalte in den Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien hinreichend abgebildet sind. Das vorhandene aktive Nachhaltigkeitsmanagement stellt die Realisierung der gesetzten Ziele sicher.

Der Weg zur Erreichung der Vision lässt sich anhand der drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfade „qualitatives Wachstum“, „operative Exzellenz“ und „attraktive Arbeitswelt“ beschreiben, welche die strategischen Ziele auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen. Die zeitgleiche und kombinierte Verfolgung der drei Entwicklungspfade ist dabei entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie.

Im Zentrum des Strategiehauses stehen die wohnungswirtschaftlichen beziehungsweise wohnungswirtschaftsnahen Geschäftsfelder, in denen VIVAWEST aktiv ist und die in Segmente zusammengefasst werden. Das Kerngeschäftsfeld, dessen Bedarfe die Ausrichtung der anderen Geschäftsfelder bestimmen, ist das Bestandsmanagement. Ergänzt werden diese durch die quer darüber liegenden strategisch relevanten Funktionen, deren Teilstrategien aus den Anforderungen der Geschäftsfelder resultieren. In den Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien werden die

relevanten Themen der Nachhaltigkeit ausdrücklich berücksichtigt und auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen.

Die konsequente Umsetzung der im Jahr 2016 entwickelten Strategie VIVAWEST 2025 hat zu einer erfolgreichen Positionierung von VIVAWEST am Markt geführt. Im Sinne der Fortsetzung dieses Erfolgskurses wurde die Strategie unter Berücksichtigung der relevanten (Mega-)Trends und der sich verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2021 zur Strategie VIVAWEST 2030 weiterentwickelt und wird seither fortgeschrieben. Von besonderer Relevanz hierbei ist die Klimaschutzstrategie, welche aufzeigt, wie ein klimaneutral versorgter Gebäudebestand im Jahr 2045 erreicht werden soll. Die damit einhergehenden Veränderungen wirken sich auf alle Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien aus. Aus diesem Grund ist die Klimaschutzstrategie als symbolische „Wärmedämmung“ ergänzend in das Strategiehaus eingefügt worden.

Für das Jahr 2026 ist die Weiterentwicklung zur Strategie VIVAWEST 2035 vorgesehen.

Das Fundament der nachhaltigen Ausrichtung von VIVAWEST liegt in dem Selbstverständnis, das durch vier Unternehmenswerte geprägt wird. Hiernach sind die Beschäftigten von VIVAWEST

**verlässlich**, indem sie verantwortungsvoll und nachhaltig handeln und Zusagen einhalten,

**tatkräftig**, indem sie konsequent die gemeinsamen Ziele verfolgen,

**authentisch**, indem sie offen, ehrlich und tolerant handeln wie die Menschen in der Region, sowie

**innovativ**, indem sie die Zukunft gestalten.

Diese Unternehmenswerte, welche in der konzerninternen Verfassung niedergeschrieben sind, lebt VIVAWEST gegenüber allen Stakeholdern.

## Nachhaltigkeitsziele

Bereits im Jahr 2016 hat VIVAWEST generische Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet, welche vor dem Hintergrund der erhöhten Anforderungen des Klimaschutzes im Zuge der Weiterentwicklung der Strategie VIVAWEST 2030 einer kritischen Prüfung unterzogen und insbesondere mit Blick auf die herzustellende Klimaneutralität konkretisiert wurden.

### Ökonomische Ziele

- Wertsteigerung des Konzerns durch zielgerichtete Allokation der Investitionsmittel
- Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung

### Ökologische Ziele

- Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045
- Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung
- Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität

## Soziale Ziele

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung
- Fortführung des gesellschaftlichen Engagements
- Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität für derzeitige und neue Beschäftigte

Die Nachhaltigkeitsziele von VIVAWEST wurden im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm überführt. Im Nachhaltigkeitsprogramm sind die Ziele auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen, welche seither konsequent fortentwickelt wurden.

Bedingt durch die Änderungen im Zuge der Ausrichtung auf die CSRD werden die Nachhaltigkeitsziele sowie die darauf ausgerichteten Umsetzungsmaßnahmen im Laufe des Jahres 2026 im Zuge der Weiterentwicklung der Strategie 2035 erneut einer Überprüfung unterzogen. Ziel ist es, eine weiterhin enge Verzahnung und Konsistenz der auf der einen Seite geforderten Berichtsinhalte der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD sowie auf der anderen Seite des aktiven Nachhaltigkeitsmanagements sicherzustellen.

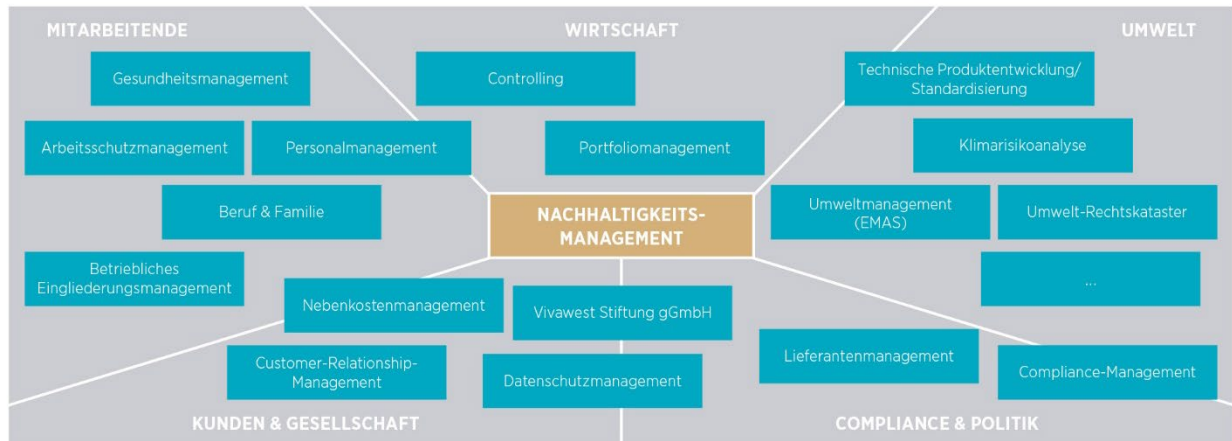
## 3.1 Aufgaben und Verantwortlichkeiten

Bereits im Jahr 2013 hat der Vivawest-Konzern ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, das seither kontinuierlich und bedarfsgerecht weiterentwickelt wird. Heute ist das Nachhaltigkeitsmanagement fest in der Organisationsstruktur von VIVAWEST verankert. Die Gesamtverantwortung für alle unternehmerischen Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit liegt bei der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft. Diese hat die Leiterin des Fachbereichs Nachhaltigkeits- / Innovationsmanagement im Bereich Strategie als Nachhaltigkeitsbeauftragte benannt, welche die Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit im Konzern bündelt und koordiniert. Das zentrale Steuerungsgremium ist der Konzernlenkungskreis Nachhaltigkeit, der sich aus Führungskräften aller hierfür relevanten Bereiche aus den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen sowie Vertretern der betrieblichen Mitbestimmung zusammensetzt. Auf diese Weise wird eine ganzheitliche und segmentübergreifende Betrachtung aller wichtigen Nachhaltigkeitsthemen unter Berücksichtigung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen gewährleistet.

Nachhaltigkeit betrifft als Querschnittsthema nahezu alle Bereiche von VIVAWEST. Demzufolge stellt das Nachhaltigkeitsmanagement eine unternehmensweite Aufgabe dar. Die Kernaufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements sind die fortlaufende Sensibilisierung der Beschäftigten für das Thema Nachhaltigkeit im Konzern, die Schaffung von Transparenz durch die jährliche Berichterstattung unter Berücksichtigung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie die Abstimmung aller daraus resultierenden und darüberhinausgehenden Aktivitäten. Im Zuge der konsequenten Umsetzung der Maßnahmen greifen die operativen Geschäftseinheiten und

Funktionsbereiche auf unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze zurück und unterliegen einem systematischen Monitoring.

### Steuerung der Nachhaltigkeit über verschiedene Managementsysteme/-ansätze



## 3.2 Aufbau des Umweltmanagementsystems

Das Umweltmanagementsystem (UMS) von VIVAWEST, das alle wesentlichen ökologischen Themen abdeckt, ist wichtiger Bestandteil des Nachhaltigkeitsmanagements. Zur systematischen Steuerung der ökologischen Aktivitäten hat VIVAWEST Organisationsstrukturen mit klaren Verantwortlichkeiten und Prozessen geschaffen, die im Folgenden beschrieben werden.

Die Geschäftsführung der Vivawest GmbH legt die Leitlinien fest, die ein ressourcen- und umweltschonendes Verhalten im gesamten Konzern sicherstellen sollen. Diese Leitlinien werden als „Umweltpolitik“ bezeichnet. Über ein Management-Review lässt die Geschäftsführung jährlich die Funktionsweise des UMS intern prüfen und verabschiedet das Umweltprogramm und die Umwelterklärung. Der resp. die Vorsitzende der Geschäftsführung ist für den Umweltschutz als Verantwortliche der obersten Führungsebene benannt.

Im Fachbereich Nachhaltigkeits- / Innovationsmanagement im Bereich Strategie ist der von der Geschäftsführung benannte Umweltmanagementbeauftragte (UMB) des Konzerns verankert, der auch als interner Umweltberater tätig ist. Der UMB koordiniert die einzelnen Maßnahmen und Prozesse des UMS. Als Verantwortlicher für die kontinuierliche Weiterentwicklung des UMS berichtet der UMB im Rahmen des jährlichen Management-Reviews an die Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft. Zu den weiteren Aufgaben des UMB gehört die Erstellung der Umwelterklärung sowie die Organisation und Begleitung der jährlichen EMAS-Auditierung durch einen externen Gutachter.

---

## Regelkreis des Umweltmanagementsystems



---

Für die zentralen Bereiche im Konzern ist jeweils ein Umweltkoordinator benannt, der die Umweltmaßnahmen im jeweiligen Bereich beziehungsweise in der jeweiligen Gesellschaft koordiniert und betreut. Die Umweltkoordinatoren erstellen mit dem UMB die jährliche interne Auditplanung, führen die internen Audits durch und dokumentieren die Ergebnisse im Auditprotokoll. Zudem bereiten die Umweltkoordinatoren mit dem UMB das jährliche externe Audit vor.

An jedem Kundencenter-Standort von Vivawest Wohnen ist ein Standortbeauftragter Umwelt benannt. Diese dienen als erste Ansprechpartner vor Ort und stimmen Umweltaktivitäten an den KC-Standorten ab. Sie führen das lokale Rechtskataster und bereiten das externe Audit am jeweiligen Standort vor.

Die Umweltkoordinatoren und Standortbeauftragten Umwelt tagen regelmäßig mit dem UMB, berichten über den Umsetzungsstand von Umweltmaßnahmen und erarbeiten gemeinsam Vorschläge für das jährliche Umweltprogramm.

Aufgrund von Überschneidungen der Themenbereiche von Arbeits-, Gesundheits- und Umweltschutz werden im UMS auch Aspekte des Arbeitsschutzes berücksichtigt. Folgende weitere Akteure aus verschiedenen (Fach-)Bereichen sind mit diesen Themen betraut:

- Die Sicherheitsbeauftragten sind als Standortbeauftragte in jedem Verwaltungsgebäude für Arbeitssicherheit nach der Unfallverhütungsvorschrift tätig. Die Fachkräfte für Arbeitssicherheit

beraten den Bereich Personalmanagement / Führungskräfte in Bezug auf Maßnahmen des innerbetrieblichen Arbeitsschutzes und führen die zentralen Gefahrstoffkataster.

- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren begleiten die jeweiligen Arbeitsschutzmaßnahmen von beauftragten Firmen auf den Baustellen von VIVAWEST.

Die Berücksichtigung von Umweltbelangen durch die (Fach-)Bereiche entlang der Unternehmensprozesse ist in Verfahrensanweisungen geregelt. Der UMB ist für die Pflege und Weiterentwicklung der Verfahrensanweisungen zuständig.

Über die verschiedenen Akteure und Instrumente wird das Umweltmanagementsystem kontinuierlich hinterfragt und verbessert. Die verschiedenen Akteure des Umweltmanagementsystems sind mit ihren Aufgaben in der Abbildung dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieses Zusammenspiel einen weitestgehend geschlossenen Regelkreis bildet, der als Teil des gesamten Nachhaltigkeitsmanagements von VIVAWEST zu verstehen ist. Entsprechende Schnittstellen werden daher nicht explizit aufgeführt.

### **3.3 Einhaltung bindender Verpflichtungen**

Die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST wird von einer Vielzahl gesetzlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Da ein gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten für VIVAWEST höchste Priorität hat, hat VIVAWEST mit externer Unterstützung ein online geführtes Umwelt-Rechtskataster aufgestellt. Dieses wird kontinuierlich gepflegt und beinhaltet alle für VIVAWEST maßgeblichen rechtlichen Verpflichtungen und Gesetzesgrundlagen mit Umweltbezug.

Zweimal im Jahr wird das Umwelt-Rechtskataster durch externe Unterstützung auf Vollständigkeit geprüft. Änderungen an relevanten Rechtsnormen werden anschließend an die betroffenen (Fach-)Bereiche kommuniziert, die wiederum zurückmelden, inwieweit die Änderungen Auswirkungen auf die jeweiligen Tätigkeiten haben. Sofern Auswirkungen entstehen, wird zudem aufgeführt, wie die rechtlichen Änderungen zukünftig berücksichtigt werden. Die Prüfung der Kenntnis und Einhaltung bindender Verpflichtungen ist auch Bestandteil der internen Audits.

Neben der für den gesamten Konzern bindenden EMAS-Verordnung sowie dem Umweltschadstoffhaftungsgesetz sind beispielhaft folgende Rechtsnormen für die Tätigkeiten von VIVAWEST als relevant zu erachten:

#### **Bauaktivitäten:**

Bundes-Bodenschutzgesetz, Baugesetzbuch, Landesbauordnung NRW, Kreislaufwirtschaftsgesetz, Gewerbeabfallverordnung, Bundes-Klimaschutzgesetz, Energieeinsparverordnung, Gebäudeenergiegesetz, Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, Erneuerbare-Energien-Gesetz, Wärmeplanungsgesetz, Technische Regeln für Gefahrstoffe, Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Gefahrstoffverordnung, Ersatzbaustoffverordnung und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

### Gebäudebetrieb:

1. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, Trinkwasserverordnung, Energie-Einsparungsgesetz, Energieeffizienzgesetz und Umweltaftungsgesetz

### Bewirtschaftung von Freiflächen:

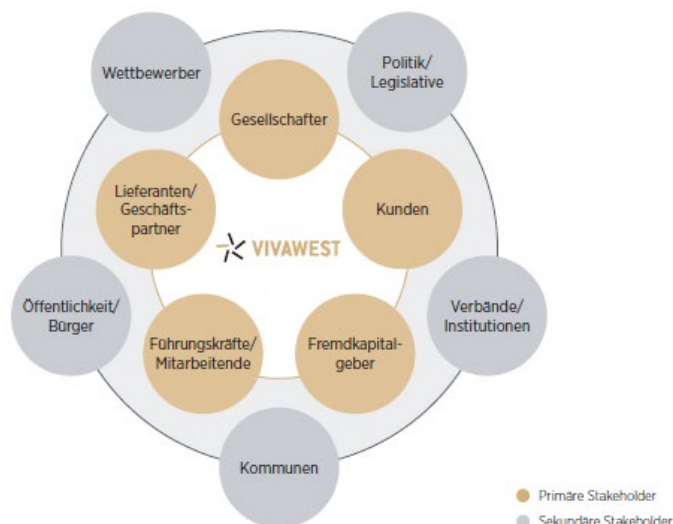
Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz von NRW und Pflanzenschutzgesetz

Im Jahr 2025 wurden im Rahmen der internen Kontrollmaßnahmen keine Verstöße gegen bindende Verpflichtungen im Umweltbereich identifiziert.

## 3.4 Beteiligung von Anspruchsgruppen

VIVAWEST hat in verschiedenen internen Arbeitsgruppen im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses im Jahr 2016 ihre Stakeholder identifiziert und seither jährlich validiert und bestätigt. Zur Vorbereitung auf die gemäß CSRD zu veröffentlichende Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde im Jahr 2023 erneut eine strukturierte Stakeholder-Analyse durchgeführt. Im Zuge dessen wurden die Stakeholder mittels eines Scoring-Modells ergänzend in primäre und sekundäre Stakeholder unterteilt. Während primäre essenziell für das Wachstum und die Existenz von VIVAWEST sind, befinden sich sekundäre Stakeholder im größeren Branchenumfeld, können aber durchaus primäre Stakeholder beeinflussen. VIVAWEST hat ihre Stakeholder in fünf primäre und fünf sekundäre klassifiziert und die Ergebnisse der Analyse in Stakeholder-Steckbriefen dokumentiert.

### Stakeholder von VIVAWEST



Um Herausforderungen und Chancen frühzeitig erkennen und proaktiv angehen zu können, wird dem regelmäßigen Dialog mit den Stakeholdern von VIVAWEST auch über die Wesentlichkeitsanalyse hinaus eine hohe Bedeutung beigemessen. Der strukturierte Austausch zu

Unternehmensaktivitäten, aber auch zu Ansprüchen und Interessen der unterschiedlichen Personengruppen und Institutionen erfolgt auf vielfältige Weise. Exemplarisch hierfür sind Kundencenter vor Ort, Kundenportal, zentraler Kundenservice, Kundenzufriedenheitsbefragungen, interne Sitzungen, Veranstaltungen, Social Media, Mieterzeitung, Mitarbeiterbefragungen, Social Intranet und die Mitwirkung in themenbezogenen Arbeitskreisen, insbesondere der Kommunen und Verbände / Institutionen, zu nennen.

## 3.5 Wesentlichkeitsanalyse

Zur Bestimmung der Relevanz von Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht des Konzerns und der jeweiligen Stakeholder hat VIVAWEST in der Vergangenheit alle zwei Jahre eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, zuletzt im Jahr 2022. Im Zuge der Ausrichtung auf die Anforderungen der CSRD wurde die Methodik auf eine sogenannte doppelte Wesentlichkeitsanalyse umgestellt. Im Gegensatz zu vorhergehenden Wesentlichkeitsanalysen wird hierbei neben der finanziellen Wesentlichkeit, d. h. dem Einfluss von gesellschaftlichen und umweltbezogenen Themen auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens (Outside-In-Perspektive), ergänzend analysiert, welche tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST umgekehrt auf Umwelt und Gesellschaft ausübt (Inside-Out-Perspektive). Hierfür wurden unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und unternehmensspezifischer Besonderheiten strukturiert Dialoge mit den primären Stakeholdern durchgeführt und VIVAWEST-spezifische Themen abgeleitet. Durch dieses Verfahren konnten Chancen und Risiken herausgearbeitet werden, die sich aus den gesellschaftlichen und umweltbezogenen Entwicklungen für VIVAWEST ergeben. Zudem wurden positive und negative Auswirkungen, die aus der Geschäftstätigkeit resultieren, identifiziert. Im Anschluss wurden die Nachhaltigkeitsaspekte hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit bewertet, die dann wiederum die konkreten Berichtsinhalte für die Nachhaltigkeitsberichterstattung definieren. Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse wurde erstmalig im Jahr 2023 durchgeführt und wird jährlich auf Aktualität geprüft.

Ergänzend dazu verfügt VIVAWEST über ein umfassendes Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Im Rahmen der jährlichen Risikoidentifikation evaluieren der Risikomanagementbeauftragte und die Nachhaltigkeitsbeauftragte die Aufnahme von nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen in das Risikomanagement. Darüber hinaus werden die im Zuge der Risikoinventur identifizierten Risiken regelmäßig im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. Auf diese Weise wird eine enge Verzahnung von Risiko- und Nachhaltigkeitsmanagement sichergestellt.

Weitere Details hierzu sind der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2025 sowie dem Finanzbericht 2025 zu entnehmen.

## 3.6 Ableitung der Umweltaspekte

Ergänzend zur Wesentlichkeitsanalyse werden die Arbeitsprozesse von VIVAWEST einer regelmäßigen Prüfung hinsichtlich ihrer Umweltsrelevanz unterzogen. Ziel ist, die wesentlichen Umweltauswirkungen von VIVAWEST, die sogenannten Umweltaspekte, zu identifizieren und Maßnahmen zur Verringerung beziehungsweise zur Beseitigung ergreifen zu können. Im Jahr 2024 wurde die Umweltaspektanalyse turnusmäßig revidiert. Die nächste Überarbeitung ist für das Jahr 2027 vorgesehen. Im Zuge dessen soll die Umweltaspektanalyse bezüglich etwaiger CSRD-bedingter Anpassungsbedarfe im Sinne einer konsequenten Verzahnung überprüft werden.

Die Bewertung der Umweltaspekte umfasst sowohl direkte als auch indirekte Umweltaspekte. So ist beispielsweise der Energieverbrauch im Wohnungsbestand aufgrund der nur mittelbaren Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST ein indirekter Umweltaspekt und gleichzeitig eine wesentliche Umweltkennzahl. Die Bewertung der Umweltaspekte erfolgt vom Umweltmanagementbeauftragten und den Umweltkoordinatoren im dreijährigen Turnus in einer Bewertungsmatrix gemäß folgenden Kriterien:

- Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt
- Anfälligkeit von Mensch beziehungsweise der lokalen, regionalen oder globalen Umwelt
- Ausmaß und Häufigkeit des Auftretens sowie Behebbarkeit der Auswirkungen
- Vorliegen von gesetzlichen Regelungen
- Bedeutung für Stakeholder

Ein Umweltaspekt wird als wesentlich eingestuft, wenn mindestens drei der oben genannten Kriterien als bedeutsam eingestuft werden. Das Ergebnis der Bewertung wird im Intranet veröffentlicht. Wesentliche Aspekte werden im UMS aufgegriffen und bilden die Grundlage für das UMS und seine Bausteine. In Verfahrensanweisungen werden Maßnahmen zur Reduzierung von Umweltrisiken und -auswirkungen beschrieben und geregelt.

## 4 Umweltpolitik von VIVAWEST

Die Umweltpolitik von VIVAWEST wurde im Jahr 2025 aktualisiert und lautet wie folgt:

### **Leitlinien zum Schutz der Umwelt und natürlicher Ressourcen**

#### **Ökologisch wirtschaften**

VIVAWEST hat den Umweltschutz aufgrund des nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells fest in ihrer strategischen Ausrichtung und ihrem Handeln verankert. Die Mitarbeitenden von VIVAWEST sind sich ihrer ökologischen Verantwortung bewusst. Im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit verpflichtet sich VIVAWEST, die geltenden Umweltvorschriften und sonstigen bindenden Verpflichtungen einzuhalten, die natürlichen Ressourcen zu schonen und Umweltbelastungen möglichst zu vermeiden, mindestens aber zu reduzieren. VIVAWEST hinterfragt ihre Leistungen für den Umweltschutz regelmäßig und steigert diese kontinuierlich, um

einen ökologischen Beitrag zu leisten. Ein besonderer Fokus liegt hier auf der konsequenten Erhöhung der Erzeugung und des Einsatzes regenerativer Energien sowie der Verbesserung der Biodiversität auf ihren Flächen.

### **Umweltschutz als Aufgabe der Führungskräfte ansehen**

VIVAWEST versteht Umweltschutz als Führungsaufgabe. Daher tragen alle Führungskräfte eine Verantwortung zur Umsetzung der Unternehmensziele für den Umweltschutz und gehen mit gutem Beispiel voran.

### **Beschäftigte einbinden**

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

### **Partner in die Pflicht nehmen**

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

### **Offen und regelmäßig kommunizieren**

VIVAWEST informiert ihre Stakeholder regelmäßig über Maßnahmen zum Umweltschutz und fördert das umweltorientierte Handeln ihrer Kunden durch eine offene Kommunikation.

### **Umweltschutz aktiv managen**

Um die Effektivität von Maßnahmen zur Senkung des Ressourcenverbrauchs erfassen zu können, hat VIVAWEST verschiedene Messsysteme sowohl für die Verwaltungsgebäude als auch für die Wohnungsbestände entwickelt. VIVAWEST verbessert diese Systeme kontinuierlich mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch sowie die Kosten zu senken.

### **Rechenschaft ablegen**

VIVAWEST dokumentiert ihre Maßnahmen zum Umweltschutz systematisch und in regelmäßigen Abständen. Die Ergebnisse werden jährlich über den Nachhaltigkeitsbericht sowie die Umwelterklärung veröffentlicht.

## **5 Aktivitäten und Ergebnisse**

Die Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel und die notwendige ökologische Transformation sind gegenwärtig zum beherrschenden Thema geworden. Externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und Unsicherheiten in Bezug auf Förderprogramme, verstärken diese Herausforderungen für Wohnungsunternehmen immens.

VIVAWEST ist sich ihrer ökologischen Verantwortung im Rahmen ihres nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells jedoch bewusst und strebt daher weiterhin einen klimaneutral versorgten Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 an.

Wie VIVAWEST diese Anforderungen erreichen will, ist in der im Jahr 2021 verabschiedeten Klimaschutzstrategie aufgezeigt. Die Ansatzpunkte zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs liegen hierbei zum einen in der Senkung des Energiebedarfes durch eine deutliche Erhöhung der Effizienz der Gebäude sowie der Wärmeerzeugungsanlagen und zum anderen in der Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energien. Die daraus abgeleiteten drei größten Hebel stellen die Intensivierung der energetischen Modernisierung, die Dekarbonisierung der Energieversorgung sowie die Erstellung energieeffizienter Neubauten dar. Zur Ermittlung der Reduzierungspotenziale von Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 wurden für den gesamten Kernbestand, der für die langfristige Bewirtschaftung vorgesehen ist, mehrere Klimapfade (Basis-, Hybrid- und Dekarbonisierungspfad mit Varianten) erarbeitet. Vor dem Hintergrund der ohnehin bestehenden Herausforderungen zur Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs wurde bereits im Jahr 2021 ausschließlich der Dekarbonisierungspfad als maßgebliche Zielvorgabe ausgewählt und findet seitdem in den Modernisierungs- und Neubauprogrammen konsequent Berücksichtigung. Darüber hinaus beschäftigt sich VIVAWEST sehr intensiv mit der Konzeptionierung dezentraler Energieversorgungskonzepte, welche neben der regenerativen lokalen Erzeugung von Wärme auch die Produktion sowie Nutzung von Strom mittels Photovoltaik-Anlagen zum Gegenstand haben (siehe hierzu auch Maßnahme 2026-02 im Umweltprogramm auf Seite 48). In dem Zusammenhang wurde in der Vergangenheit unter anderem die Umsetzung eines Mieterstrommodells geprüft, jedoch aufgrund der volatilen Strompreisentwicklung sowie der dynamischen regulatorischen Rahmenbedingungen zunächst zurückgestellt. Zum 1. Januar 2026 wurde dieses in die operative Umsetzung gebracht. Perspektivisch sollen Mobilitätsangebote integriert werden, um einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der damit verbundenen THG-Emissionen zu leisten. Ergänzend werden Aktivitäten zur Sicherstellung eines optimierten Anlagenbetriebs für eine effiziente Energieversorgung umgesetzt und weiterentwickelt. Zur konsequenten Optimierung der Betriebsführung wurde von VIVAWEST ein digitales Gebäudemanagement entwickelt. Es eignet sich zur Überwachung und Steuerung von Bestandsheizanlagen auf Basis von fossilen Energieträgern sowie neuer Technologien, wie Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen und weiteren technischen Anlagen, in den Gebäuden. Zudem kommt auch der Sensibilisierung der Kunden, ihr subjektives Nutzungsverhalten im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern, fortlaufend eine besondere Bedeutung zu. Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs kann letztendlich jedoch nur gemeinsam mit anderen Sektoren, im Wesentlichen mit der Energiewirtschaft, gelingen. Aus diesem Grund arbeitet VIVAWEST im Rahmen der Optimierung des Energieeinkaufs aktiv daran, auch für die Objekte mit einer gewerblichen Wärmelieferung die Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien langfristig und bezahlbar sicherzustellen. Begleitend wird die Einführung innovativer Produkte sowie von Technologien und Verfahren zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung im Rahmen von Pilotprojekten erprobt. Im Jahr 2024 wurde zudem eine umfassende Ökobilanzierung mittels einer Software unter Berücksichtigung der Klimaauswirkungen verschiedener Varianten für ein

Neubauprojekt in Dortmund durchgeführt. Seit Beginn des Jahres 2025 erfolgt dies nun ebenfalls für eine energetische Modernisierung im Bestand. Des Weiteren gibt es Planungen für Neubaumaßnahmen in serieller Bauweise mit einer QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau). Kompensationsmaßnahmen werden derzeit nicht realisiert und sind auch nicht Gegenstand künftiger Planungen.

Während die vorgenannten Handlungsfelder primär auf den im Sinne des Klimaschutzes zu realisierenden klimaneutralen Gebäudebetrieb ausgerichtet sind, hat VIVAWEST mit Blick auf die Anforderungen der CSRD und EU-Taxonomie im Jahr 2024 erstmalig eine systemgestützte Analyse gebäudebezogener physischer Klimarisiken erstellt. Diese soll turnusmäßig alle drei Jahre aktualisiert werden. Weiterführende Informationen hierzu sowie zur Klimaschutzstrategie finden sich im Nachhaltigkeitsbericht 2025.

Neben der Schaffung eines klimaneutral versorgten Gebäudebestandes verfolgt VIVAWEST als weiteres Ziel die Überführung des eigenen operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität, insbesondere durch Reduktion des gesamten Ressourcenverbrauchs. Die zur Zielerreichung definierten Maßnahmen finden sich im Umweltprogramm von VIVAWEST auf Seite 48.

## 5.1 Kennzahlen

Die im vorliegenden Dokument berichteten Kennzahlen beziehen sich auf die vergangenen drei Geschäftsjahre – sofern vorhanden – und werden entsprechend jährlich fortgeschrieben. Die veröffentlichten Daten gelten grundsätzlich für den gesamten Konzern. Kennzahlen, die sich nur auf einzelne Geschäftsfelder von VIVAWEST beziehen, sind entsprechend gekennzeichnet. Zur Darstellung der Umweltleistung von VIVAWEST gemäß der in der EMAS-Verordnung, Anhang 5 genannten Schlüsselbereiche wurden folgende Kennzahlen ausgewählt:

### Energieverbrauch

VIVAWEST berichtet in der vorliegenden Umwelterklärung den für die Wohnungswirtschaft relevanten tatsächlichen Energieverbrauch mit dem Fokus auf Heizung und Warmwasser, nun ausgeweitet auf den gesamten Gebäudebestand (Wohn- und Gewerbeimmobilien inkl. Verwaltungsstandorte). Angaben zum Allgemeinstromverbrauch sowie zum Fuhrpark sind dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht zu entnehmen.

Für die Verwaltungsstandorte wird ergänzend die Heizenergie absolut als sogenannte nicht klimabereinigte Endenergie (die tatsächlich verbrauchte Energie gemäß Zählerablesung) sowie als Endenergieintensität relativ je Quadratmeter Bürofläche angegeben. Der Stromverbrauch der Verwaltungsstandorte wird absolut sowie relativ je Mitarbeitenden angegeben.

VIVAWEST hat das Modell zur Ermittlung des Endenergieverbrauchs im Gebäudebestand in den Vorjahren kontinuierlich weiterentwickelt. Seit dem Jahr 2020 wird – soweit möglich – auf reale Endenergiewerte auf Grundlage eines internen SAP-gestützten Energiecontrollings zurückgegriffen. Da die Endenergiewerte erst im Zuge der Abrechnung der Heiz- und

Betriebskosten mit den Kunden vorliegen, besteht ein wohnungswirtschaftlich spezifischer Versatz des Abrechnungsjahres um maximal ein Jahr nach Abrechnungsende. Wenn keine Realverbräuche vorliegen, werden Endenergiebedarfe beziehungsweise -verbräuche anhand von Energieausweisen oder in den verbleibenden Fällen einer Gebäudetypisierung nach Baualtersklassen als Quellen herangezogen. Für die Ermittlung von Verbrauchswerten zur Warmwasserbereitung werden, wenn keine realen Werte vorliegen, Pauschalwerte unter Berücksichtigung der Empfehlung der Arbeitshilfe 85/2025 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) herangezogen. Seit dem Berichtsjahr 2022 erfolgt die Berechnung zudem auf Ebene der einzelnen Mietobjekte und nicht mehr auf Gebäudeebene. Hierdurch können unterschiedliche technische Ausstattungen innerhalb eines Gebäudes berücksichtigt werden, was beispielsweise bei Einzelmodernisierungen von Mietobjekten von Vorteil ist. Im Zuge der Ausrichtung auf die CSRD und analog zur überarbeiteten Arbeitshilfe 85/2025 des GdW sind weitere Optimierungen am Rechenmodell vorgenommen worden. Darüber hinaus wird künftig eine Klimabereinigung auf das Referenzjahr 2025 vorgenommen und ergänzend nachrichtlich ausgewiesen werden. Die Bezugsgröße für die Angabe relativer Werte ist – wie branchenüblich – die Wohn-/Nutzfläche. Eine Leerstandsbereinigung wird nicht vorgenommen. Der Endenergieverbrauch im VIVAWEST-Gebäudebestand wird in Gigawattstunden sowie die Endenergieintensität in Kilowattstunden je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche angegeben.

Der individuelle Stromverbrauch der Kunden (sogenannter Haushaltsstrom) wird durch das Nutzerverhalten beeinflusst und ist VIVAWEST aufgrund der privaten Vertragsverhältnisse zwischen Mieter und Stromversorger nicht bekannt. Da für die Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD Angaben zu den in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette verursachten Treibhausgasemissionen (Scope 3) anzuführen sind, wurden zur Abschätzung der Emissionen des Haushaltsstroms diverse Annahmen getroffen (vgl. hierzu Abschnitt Emissionen resp. Nachhaltigkeitsbericht 2025).

## **Wasser**

Es wird der absolute Wasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten in Kubikmeter sowie der relative Wasserverbrauch in Kubikmeter je Mitarbeitenden berichtet. Der Wasserverbrauch im vermieteten Gebäudebestand kann von VIVAWEST nur bedingt beeinflusst werden und wird analog zum Stromverbrauch der Haushalte nicht angegeben.

## **Abfälle**

Das Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten wird getrennt nach Restabfall und Wertstofffraktionen in Tonnen angegeben. Das Restabfallaufkommen wird zusätzlich als Benchmark für die Verwaltungsstandorte in Liter je Mitarbeitenden aufgeführt. Die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle an den Verwaltungsstandorten werden im Gegensatz zu den produktionsbedingten Abfällen nicht als gewogene Masse, sondern über das bereitgestellte Tonnenvolumen näherungsweise berechnet. Die Menge der produktionsbedingten Abfälle im Segment Immobiliendienstleistungen kann auftragsbedingt hohen Schwankungen unterliegen und

daher nur bedingt beeinflusst werden. Die Trennung in verschiedene Wertstofffraktionen ist jedoch ein wichtiger Indikator. Daher werden die Abfallmengen absolut in Tonnen sowie der Wertstofftrennungsgrad in Prozent angegeben.

## **Materialverbrauch**

VIVAWEST führt im Wesentlichen selbst keine betriebsinternen Bautätigkeiten durch. Die Verwendung von Bauteilen und -stoffen erfolgt weitestgehend durch beauftragte Dritte. Die im Rahmen der Instandhaltungs- und Bautätigkeiten der operativen Gesellschaften verwendeten Bauprodukte sind in Bezug auf die Gesamtbauleistungen von VIVAWEST vernachlässigbar. Die Verwendung von Bauteilen und -stoffen kann von VIVAWEST zwar indirekt über die Planung der Gebäude beeinflusst werden, Mengen und Volumina werden zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht dokumentiert. Da gemäß der CSRD Angaben zu den THG-Emissionen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette (Scope 3) zu tätigen sind, wurden für die Emissionen resultierend aus der Instandhaltung, Modernisierung und Neubau (sogenannte graue Emissionen) diverse Annahmen getroffen (vgl. hierzu Passus zu Emissionen bzw. Nachhaltigkeitsbericht 2025).

## **Emissionen**

Eine wesentliche klimarelevante Kennzahl der Wohnungswirtschaft sind die THG-Emissionen im Gebäudebetrieb (Heizung und Warmwasser). Im Jahr 2025 wurden im Zuge der Ausrichtung auf die Anforderungen der CSRD diverse Optimierungen am THG-Berechnungsmodell vorgenommen. Im Wesentlichen betrifft dies eine einheitliche Nutzung von Emissionsfaktoren (siehe unten). Darüber hinaus liegt der Fokus künftig auf den unmittelbar (Scope 1) und mittelbar (Scope 2) durch VIVAWEST beeinflussbaren Emissionen. Der Bilanzierungsrahmen umfasst analog zu den Energieverbräuchen den gesamten Gebäudebestand von VIVAWEST (Wohn- und Gewerbeimmobilien inkl. Verwaltungsgebäude). Für die Berechnung der THG-Emissionen werden die absoluten Endenergiewerte entsprechend den auf Seite 26 beschriebenen Vorgaben zur Ermittlung der Endenergie (Heizung und Warmwasser) herangezogen. Als Umrechnungsfaktor für die Emissionen werden je Energieträger Emissionsfaktoren zur Berechnung von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten auf Basis der Arbeitshilfe 85/2025 des GdW genutzt, die in der überarbeiteten Version die Vorgaben des GHG-Protokolls berücksichtigen. Die Faktoren orientieren sich hierbei an Veröffentlichungen des Umweltbundesamtes (UBA) und sehen eine Aufteilung mit und ohne Vorkette vor. In der Vorkette (nur Kategorie Scope 3.3) werden THG-Emissionen erfasst, die im Zuge des Abbaus bzw. der Förderung, Aufbereitung, Lagerung und des Transports des jeweiligen Energieträgers entstehen. Für Scope 1 und Scope 2 werden jeweils THG-Emissionsfaktoren herangezogen, die die Vorkette nicht berücksichtigen. Für die Berechnung von Scope 3 (THG-Emissionen in der Vorkette) werden THG-Emissionsfaktoren ausschließlich für die Vorkette verwendet. VIVAWEST strebt laufend eine Weiterentwicklung der Berechnungsmethodik im Sinne einer maximalen Transparenz an. So werden sukzessive versorgerspezifische (market based) Emissionsfaktoren erfasst und – einer durch VIVAWEST vorgegebenen Berechnungslogik folgend – in das Modell überführt. Die Beschaffung dieser Emissionsfaktoren bei den Versorgern gestaltet sich allerdings zum aktuellen

Zeitpunkt schwierig, weil derzeit noch einheitliche regulatorische Vorgaben hinsichtlich der zu verwendenden Allokationsmethode speziell bei Fernwärme (Carnot-, Stromgutschrifts- vs. finnische Methode) fehlen. Bis auf Weiteres wird daher lediglich auf den deutschlandweiten durchschnittlichen Emissionsfaktor (location based) abgestellt.

In Bezug auf die Ermittlung der THG-Emissionen für Strom wird für die zentrale Wärmeversorgung (im Wesentlichen via Wärmepumpen) und für die Stromversorgung der Allgemeinflächen ein Emissionsfaktor von null angesetzt, da VIVAWEST für die Stromversorgung der Vermietungs- und Verwaltungsgebäude ausschließlich zertifizierten Ökostrom bezieht. Im Falle dezentraler strombasierter Wärme- und Warmwassererzeugung, für welche die Kunden eigene Verträge mit den Energieversorgern abschließen, wird im Sinne einer konservativen Betrachtung der Emissionsfaktor für den deutschen Strommix gemäß der jeweils aktuellen Veröffentlichung des UBA verwendet. Die in der THG-Bilanz dargestellten Ergebnisse werden nicht klimabereinigt, um die tatsächlich ausgestoßenen THG-Emissionen offenzulegen. Die auf das Basisjahr 2025 klimabereinigten Werte werden künftig analog zu den Endenergieverbräuchen nachrichtlich ausgewiesen und kommen im Wesentlichen in der Langfristbetrachtung zum Tragen. Für die Verwaltungsgebäude werden die THG-Emissionen analog zum Gesamtbestand basierend auf den Strom- und nicht klimabereinigten Heizenergieverbrauch berichtet. Die Bezugsgröße für die Angabe von relativen Werten ist – wie branchenüblich – die Wohn-/ Nutzfläche. Die THG-Emissionen werden absolut in Tonnen sowie relativ in Kilogramm je Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche angegeben.

Gemäß CSRD müssen zur vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette unter Scope 3 die wesentlichen THG-Emissionen aufgeführt werden. Aufgrund dessen werden die dem Materialverbrauch zuzuordnenden THG-Emissionen unter Berücksichtigung der geltenden Berichterstattungsstandards, insbesondere der Technical Guidance for Calculating Scope 3-Emissions (Version 1.0), geschätzt. Hierbei wird aufgrund der Datenverfügbarkeit insbesondere die Durchschnittsdatenmethode angewendet. Die dahinterstehende Berechnungsmethodik ist mit einer hohen Komplexität verbunden. Nähere Details sind dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht zu entnehmen.

Es werden folgende vier Scope 3 Kategorien als signifikant eingestuft:

**Erworbene Waren und Dienstleistungen (Scope 3.1):** Diese Kategorie beinhaltet THG-Emissionen, die aus im Berichtsjahr fertiggestellten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen resultieren.

**Investitionsgüter (Scope 3.2):** In dieser Kategorie werden THG-Emissionen erfasst, die im Rahmen von im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauprojekten entstehen.

**Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3):** Diese Kategorie beinhaltet die nicht in Scope 1 oder 2 enthaltenen Emissionen für den Abbau, die Produktion und den Transport eingekaufter Energie für den Gebäudebestand, darüber hinaus aber auch von Treibstoffen und Ladestrom für den Fuhrpark von VIVAWEST.

**Vermietete oder verleaste Sachanlagen (Scope 3.13):** Diese Kategorie ist die einzige wesentliche Scope 3-Kategorie der nachgelagerten Wertschöpfungskette und bezieht sich auf die THG-Emissionen des Haushalts- bzw. Nutzerstromverbrauchs der Kunden. Aus dem Stromverbrauch für Wärme und Warmwasser resultierende THG-Emissionen werden in Scope 1 und 2 erfasst.

Weitere Details sind dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht zu entnehmen.

## **Sonstige Schadstoffe**

Gemäß den Vorgaben der EMAS, Anhang IV werden zusätzlich zu den THG-Emissionen Schadstoffemissionen aus den Feuerungsanlagen der Verwaltungsgebäude wie Kohlenmonoxid (CO), Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) sowie Stickoxide (NO<sub>x</sub>) aufgeführt. Sie fallen nur in geringen Mengen an und werden in Gramm beziehungsweise Kilogramm angegeben.

## **Flächenverbrauch**

VIVAWEST bewirtschaftet bebaute Grundstücksflächen. Daher sind die überbauten Flächen in Quadratmeter sowie der Versiegelungsgrad in Prozent wichtige Kennzahlen zur Bewertung der Inanspruchnahme von Fläche als Ressource. Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Erhöhung der Biodiversität werden in Quadratmeter angegeben. Für die zertifizierten Verwaltungsstandorte werden zusätzlich die extensiv gepflegten beziehungsweise naturnah belassenen Flächen in Quadratmeter sowie anteilig in Prozent angegeben.

# **5.2 Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand**

## **Entwicklung des Wohnungsbestandes**

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien konzentriert sich VIVAWEST auf die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Zum 31. Dezember 2025 wurden 118.282 eigene Wohneinheiten (WE) bewirtschaftet (31.12.2024: 118.549 WE). Darüber hinaus wurden zum Stichtag 374 Gewerbeeinheiten sowie 44.705 Garagen und Stellplätze angeboten. Regionale Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, die Rheinschiene Düsseldorf-Köln-Bonn und die Region Aachen.

Im Segment Immobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Bewirtschaftungskonzept, bei dem die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen hohe Priorität haben. So sollen die Attraktivität der Wohnungen und in der Folge auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes lagen mit 49,76 € pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche erneut über den Vergleichswerten der Vorjahre von 48,13 € (2024) bzw. 43,82 € (2023). Der seit Jahren kontinuierliche Anstieg der technischen Ausgaben in den Bestand unterstreicht den hohen Stellenwert der nachhaltigen Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern.

Im Berichtsjahr lag das investierte Modernisierungsvolumen insgesamt bei 188,0 Millionen €. Hiermit wurden Gebäude mit 1.462 Wohneinheiten energetisch modernisiert und darüber hinaus 442 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Damit beträgt der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen im Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2025 66,6 Prozent. Neubauten sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da diese bereits den aktuellen energetischen Standards entsprechen. Im Sinne der Dekarbonisierung wurden darüber hinaus in weiteren Gebäuden mit insgesamt 610 Wohnungen fossile Heizungsanlagen durch moderne Wärmepumpen ersetzt (reiner Energieträgerwechsel) und dafür rund 11,2 Millionen € aufgewendet. Trotz der rückläufigen Neubauinvestitionen in der Branche infolge der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bleibt der energieeffiziente Neubau bei VIVAWEST ein wichtiger Bestandteil der Bestandsentwicklung und trägt maßgeblich zur dauerhaften Steigerung der Portfolioqualität im Rahmen des qualitativen Wachstums des Konzerns bei. Dementsprechend wurden im Berichtsjahr 351,1 Millionen € in den Neubau investiert und insgesamt 525 Wohnungen fertiggestellt.

## Endenergieverbrauch im Gebäudebestand

Das Modell zur Ermittlung des Endenergieverbrauchs wird laufend weiterentwickelt (Details siehe Seiten 26 und 27).

Im Sinne des Klimaschutzes strebt VIVAWEST die langfristige Senkung der Endenergieverbräuche der Kunden an. Die branchenspezifische, auf Quadratmeter heruntergerechnete Endenergieintensität (Heizung und Warmwasser) für den gesamten Gebäudebestand liegt im Berichtsjahr bei 120,4 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche. Bezogen auf den Kernbestand liegt die Endenergieintensität (Heizung und Warmwasser) bei 106,7 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche. Die fortwährende Reduzierung des Endenergieverbrauches ist im Wesentlichen auf die konsequente Durchführung energetischer Maßnahmen zurückzuführen.

### Energieverbrauch im Gesamtbestand von VIVAWEST

|                             |                                      | 2023           | 2024           | 2025         |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Endenergieverbrauch</b>  | Gigawattstunden                      | <b>1.081,7</b> | <b>1.032,4</b> | <b>967,8</b> |
|                             | Veränderung zum Vorjahr              | - 5,2 %        | - 4,6 %        | - 6,3 %      |
| <b>Endenergieintensität</b> | kWh/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche | <b>134,8</b>   | <b>128,6</b>   | <b>120,4</b> |
|                             | Veränderung zum Vorjahr              | - 5,2 %        | - 4,6 %        | - 6,4 %      |

Eine eigene Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen erfolgt nicht. Für die erneuerbaren Energiequellen sind an dieser Stelle die Photovoltaik-Anlagen anzuführen. VIVAWEST hat über PV-Anlagen im Berichtsjahr insgesamt 3.220,8 MWh elektrische Energie erzeugt und hiervon 193,2 MWh im Gebäudebestand selbst verbraucht.

Der Betriebsstrom des Gebäudebestandes wird vollständig durch zertifiziertem Ökostrom abgedeckt und betrug im Berichtsjahr 16.714,2 MWh. Der Energieverbrauch durch den Fuhrpark betrug an fossiler Energie 14.280,7 MWh, darüber hinaus wurden 855,4 MWh an zertifiziertem Ökostrom und 29,7 MWh an unspezifischem Strom als Ladestrom für Elektrofahrzeuge verbraucht. Weitere Details sind dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht zu entnehmen.

## Treibhausgasemissionen

Das Modell zur Berechnung der THG-Emissionen im Gebäudebestand wird laufend weiterentwickelt (Details siehe Seiten 28 und 29). Im Sinne des Klimaschutzes strebt VIVAWEST die konsequente Umstellung auf regenerative Energieträger (Dekarbonisierung) an. Im Gesamtbestand wurde im Berichtsjahr ein THG-Ausstoß von absolut 200.428 Tonnen (Scope 1 und 2) verursacht. Das entspricht einer Reduktion um 6,3 Prozent im Vorjahresvergleich. Die branchenspezifischen, auf Quadratmeter heruntergerechneten relativen THG-Emissionen betragen 24,9 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und liegen somit 6,6 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die fortwährende Reduzierung wird auf die konsequente Fortführung der energetischen Maßnahmen zurückgeführt. Bezogen auf den Kernbestand betragen die relativen THG-Emissionen 21,6 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (Scope 1 und 2).

Der folgenden Grafik sind die wesentlichen THG-Emissionen der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette (Scope 3) des Berichtsjahres zu entnehmen. Aufgrund der erstmaligen Erfassung im Jahr 2025 ist derzeit kein rückwirkender Dreijahresvergleich möglich.

### Signifikante Scope 3-THG-Emissionen von VIVAWEST

|  |               | <b>2025</b>      |
|--|---------------|------------------|
| Erworbene Waren und Dienstleistungen (Bestandspflege, Scope 3.1) | Tonnen        | 41.997,9         |
| Investitionsgüter (Neubau, Scope 3.2)                            | Tonnen        | 29.115,2         |
| Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (Scope 3.3)           | Tonnen        | 46.088,7         |
| Vermietete Sachanlagen (Haushaltsstrom, Scope 3.13)              | Tonnen        | 91.580,7         |
| <b>Gesamte Scope 3-THG-Bruttoemissionen</b>                      | <b>Tonnen</b> | <b>208.782,4</b> |

Die in der Vorkette der Modernisierung/Instandhaltung zuzuordnenden THG-Emissionen (erworbene Waren und Dienstleistungen, Scope 3.1) betragen im Berichtsjahr 41.997,9 Tonnen. Die in der Vorkette der Erstellung von Neubauten zuzuordnenden THG-Emissionen (Investitionsgüter, Scope 3.2) belaufen sich auf 29.115,2 Tonnen. Die Brennstoff- und energiebezogenen THG-Emissionen der Vorkette (Scope 3.3) betragen 46.088,7 Tonnen. Die dem Haushaltsstrom in unseren Mietobjekten zuzuordnenden nachgelagerten THG-Emissionen (Scope 3.13) umfassen 91.580,7 Tonnen (siehe hierzu auch das Kapitel Kennzahlen auf Seite 28 und 29).

Die Veränderungen im Gesamtbestand von VIVAWEST im Jahr 2025 teilen sich folgendermaßen auf:

#### Bestandsveränderungen im Jahr 2025

| Maßnahmen 2025          | Wohn-/ Nutzfläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Mieteinheiten<br>(Anzahl) |
|-------------------------|--|---------------------------|
| Abgang/Abbruch*         | 48.160                                 | 776                       |
| Zugang/Neubau*          | 49.875                                 | 665                       |
| Energetische Maßnahmen* | 258.315                                | 3.876                     |

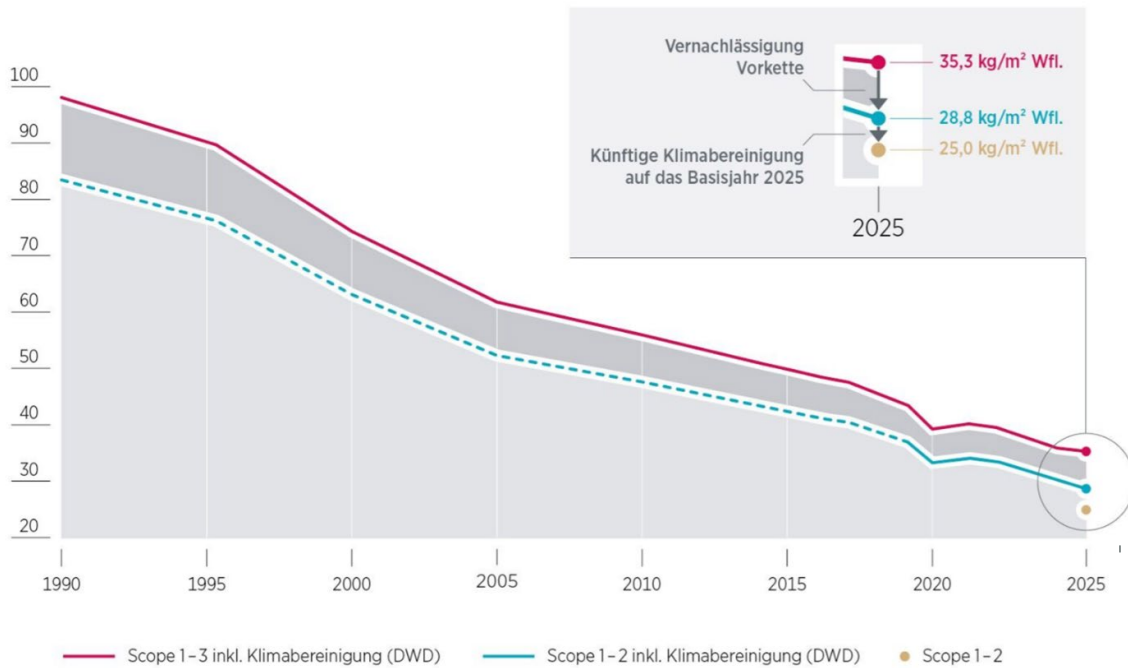
\* Maßnahmen inklusive unterjähriger Zu- und Abgänge

Im Jahr 2025 wurden 776 Mieteinheiten verkauft beziehungsweise abgebrochen und weitere 665 Mieteinheiten aus Ankäufen und Neubauten in die Bewirtschaftung aufgenommen. Für 3.876 Mieteinheiten wurden im Jahr 2025 umfassende energetische Modernisierungen, Energieträgerwechsel bzw. energetische Einzelwertverbesserungen vorgenommen.

Im Jahr 2025 wurden im Zuge der Ausrichtung auf die Anforderungen der CSRD diverse Anpassungen im THG-Berechnungsmodell vorgenommen. Im Wesentlichen betrifft dies den künftigen Fokus auf die THG-Emissionen in Scope 1 und 2, die unmittelbar oder zumindest mittelbar seitens der Wohnungswirtschaft beeinflusst werden können. Die energiebezogene Vorkette (siehe Kapitel Kennzahlen auf Seite 29 zu Scope 3.3) wird weiterhin Gegenstand der Berichterstattung sein. Eine entsprechende Anpassung der grafischen Darstellung auf Scope 1 und 2 ist belastbar rückwirkend bis zum Jahr 2019 möglich. Die Anpassung zwischen 1990 und 2018 wurde mittels vereinfachter Annahmen vorgenommen und wird als gestrichelte Linie dargestellt.

Ergänzend dazu wurde zur Gewährleistung einer Branchenvergleichbarkeit die Klimabereinigung überarbeitet. Eine rückwirkende Korrektur bis zum Jahr 1990 kann jedoch aufgrund der Komplexität der Anpassungen mit keinem vertretbaren Aufwand vorgenommen werden. Dieser Umstand führt zu einem Versatz zwischen den bis zum Jahr 2024 und den ab dem Jahr 2025 dargestellten THG-Emissionen. Aufgrund der Möglichkeit einer langfristigen Betrachtung wird nicht auf die Darlegung der Entwicklung seit dem Jahr 1990 verzichtet, um weiterhin den Entwicklungstrend darzustellen, auch wenn die Linie bedingt durch den Methodenwechsel im Jahr 2025 einen Bruch aufweist.

**Entwicklung der THG-Emissionen seit 1990 im Wohnungsbestand von VIVAWEST  
in kg/m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche**

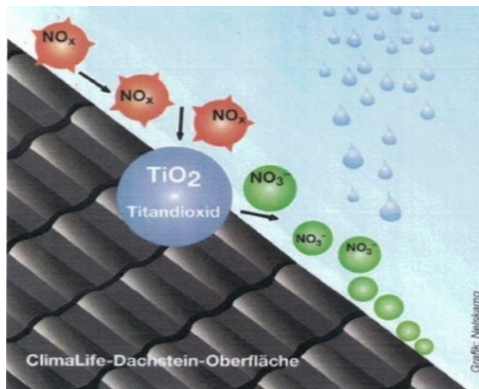


Anmerkung: Heizenergie inklusive Warmwasser

Durch die Umsetzung der Klimaschutzstrategie und der jeweiligen Handlungsfelder sollen die THG-Emissionen im Gebäudebestand in Scope 1 und 2 bis zum Jahr 2045 vollständig vermieden werden. Für das Jahr 2026 ist eine Fortentwicklung der Klimaschutzstrategie vorgesehen, welche unter anderem die Formulierung von Zwischenzielen für die Reduktion der THG-Emissionen beinhalten wird. Als Basisjahr wird das Jahr 2025 gewählt, welches jährlich der Messung des Fortschritts im Hinblick auf die formulierten THG-Emissionsreduktionsziele als Referenz dienen soll. Im Zuge der bis zum Jahr 2045 vollständig geplanten Dekarbonisierung der bislang eigenversorgten Objekte erfolgt eine komplette Umstellung auf eine strom- respektive fernwärmebasierte Versorgung (Scope 2). Die Dekarbonisierung der strom- bzw. fernwärmebasierten Versorgung obliegt den jeweiligen Energielieferanten ohne Einflussmöglichkeiten von VIVAWEST.

## Reduzierung von Luftschadstoffen

### Luftreinigung durch Climalife-Dachsteine



Seit vielen Jahren setzt VIVAWEST im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen Dachsteine ein, die Luftschadstoffe neutralisieren. Durch die Beimischung eines Katalysators in der Endbeschichtung der verwendeten Betondachsteine werden mittels Fotokatalyse Stickoxide in ungefährliche Nitrate umgewandelt. Im Berichtsjahr wurden weitere 58.250 Quadratmeter Dachfläche im Bestand von VIVAWEST mit den sogenannten Climalife-Dachsteinen eingedeckt. Damit beträgt die Fläche zum 31. Dezember 2025 im Gesamtbestand 675.046

Quadratmeter. Laut Berechnungen des Instituts für Technische Chemie der Universität Hannover werden damit jährlich 2.255 Kilogramm an schädlichen Stickoxiden in der Luft neutralisiert. Dies entspricht den Emissionen von 12,5 Millionen Kilometer Fahrleistung eines durchschnittlichen Diesel-Pkw der Schadstoffklasse Euro 5.

### Entwicklung der Climalife-Dachflächen

|                           |           | 2023  | 2024  | 2025  | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 |
|---------------------------|-----------|-------|-------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Neutralisierte Stickoxyde | Kilogramm | 1.841 | 2.060 | 2.255 | + 11,9 %                    | + 9,4 %                     |

## Einsatz regenerativer Energien

Der Einsatz regenerativer Energien hat bei VIVAWEST eine lange Tradition. An geeigneten Standorten setzt VIVAWEST bereits seit 1991 Solarthermie ein. Mit ihrer im Jahr 2008 in Gelsenkirchen-Schaffrath errichteten Photovoltaikanlage ist VIVAWEST zudem Eigentümerin einer der größten Solarsiedlungen in Deutschland. Im Sinne einer Unterstützung der konsequent vorangetriebenen Elektrifizierung der Wärmeversorgung wird der Einbau von Photovoltaikanlagen künftig im Zuge von energetischen Maßnahmen geprüft. VIVAWEST hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2025 8.000 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 140 Megawatt Peak zu errichten (siehe Maßnahme 2026-02 im Umweltprogramm, Seite 48). Auch andere Formen der Nutzung regenerativer Energien werden bei VIVAWEST eingesetzt und erprobt. Neben einer Brennstoffzelle betrifft dies vor allem Wärmepumpen mit unterschiedlichen Energiequellen. Letztere umfassen sogar Tiefengeothermie oder Latentwärmespeicher in Form eines Eisspeichers, welcher nun auch in einem Bestandsquartier erprobt werden soll (siehe Maßnahme 2023-07 im Umweltprogramm, Seite 48). Der Anteil der Mieteinheiten (ME) mit Nutzung regenerativer Energie konnte im Berichtsjahr auf 7,3 Prozent gesteigert werden und wird in den kommenden Jahren weiter steigen.

## Einsatz regenerativer Energien

| regenerative Energie                         | 2023         | 2024         | 2025         | Veränderung      |                  |
|--|--------------|--------------|--------------|------------------|------------------|
|  | ME (Anzahl)  | ME (Anzahl)  | ME (Anzahl)  | 2024 zu 2023     | 2025 zu 2024     |
| BHKW   | 827          | 926          | 926          | 12,0%            | 0,0%             |
| Photovoltaik                                 | 1.166        | 2.141        | 2.608        | 83,6%            | 21,8%            |
| Holzpellets                                  | 919          | 923          | 891          | 0,4%             | -3,5%            |
| Wärmepumpe                                   | 1.393        | 2.812        | 4.398        | 101,9%           | 56,4%            |
| Solarthermie                                 | 1.510        | 1.510        | 1.510        | 0,0%             | 0,0%             |
| <b>ME mit Nutzung regenerativer Energie*</b> | <b>5.184</b> | <b>7.127</b> | <b>8.771</b> | <b>37,5%</b>     | <b>23,1%</b>     |
| <b>Anteil am Gesamtbestand</b>               | <b>4,3 %</b> | <b>6,0 %</b> | <b>7,3 %</b> | <b>+ 1,7 ppt</b> | <b>+ 1,3 ppt</b> |

\* ME mit Mehrfachnutzung werden nur einmal berücksichtigt

Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen hinsichtlich der Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes prüft VIVAWEST mit einem nochmals erhöhten Fokus den Einsatz innovativer regenerativer Heizungstechnologien. Im Jahr 2024 wurde zudem eine umfassende Ökobilanzierung mittels einer Software unter Berücksichtigung der Klimaauswirkungen verschiedener Varianten für ein Projekt in Dortmund durchgeführt. Seit Beginn des Jahres 2025 erfolgt dies nun ebenfalls für eine Modernisierung im Bestand. Des Weiteren gibt es Planungen für Neubaumaßnahmen in serieller Bauweise mit einer QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau).

Zur Reduzierung des Lieferverkehrs in den Wohnquartieren soll neben den bereits bestehenden 109 Packstationen von DHL an 35 Standorten im Bestand von VIVAWEST der Einsatz von anbieteroffenen Paketboxanlagen erprobt werden (siehe Maßnahme 2025-03 im Umweltprogramm, Seite 48).

Eine Auswahl weiterer Projekte kann dem Umweltprogramm entnommen werden (Seite 48).

## Flächenverbrauch und Maßnahmen zur Entsiegelung

VIVAWEST bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2025 rund 20,86 Millionen Quadratmeter bebaute Grundstücksfläche. Für die Bewertung der Inanspruchnahme von Fläche als Ressource ist der Versiegelungsgrad ein wichtiger Indikator. Durch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und Regenwassernutzung (454.866 Quadratmeter) oder Dachbegrünung (169.718 Quadratmeter) wirkt VIVAWEST nicht nur in Neubaugebieten, sondern auch in bestehenden Quartieren einer zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und trägt so zum Erhalt der Biodiversität in den Quartieren bei. Im Berichtsjahr weisen die Flächen von VIVAWEST einen Versiegelungsgrad von

insgesamt 17,09 Prozent auf. Dies bedeutet einen Rückgang von 0,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

#### Darstellung der versiegelten Flächen im VIVAWEST-Bestand (zum Stichtag 31.12.)

|  |                        | 2023             | 2024             | 2025             | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 |
|--|------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Bebaute Grundstücke (IAS)                  | m <sup>2</sup>         | 21.299.616       | 21.017.385       | 20.858.389       | - 1,3 %                     | - 0,8 %                     |
| Hiervon überbaute Grundfläche*             | m <sup>2</sup>         | 3.582.203        | 3.554.069        | 3.538.646        | - 0,8 %                     | - 0,4 %                     |
| Garagenfläche                              | m <sup>2</sup>         | 635.778          | 641.682          | 649.818          | + 0,9 %                     | + 1,3 %                     |
| <b>Überbaute Fläche gesamt</b>             | <b>m<sup>2</sup></b>   | <b>4.217.981</b> | <b>4.195.751</b> | <b>4.188.464</b> | <b>- 0,5 %</b>              | <b>- 0,2 %</b>              |
| GRZ Konzern**<br>(nur bebaute Grundstücke) | Grund-<br>flächenzahl* | 0,168            | 0,169            | 0,170            | + 0,6 %                     | + 0,6 %                     |
| Dachbegrünung                              | m <sup>2</sup>         | 133.441          | 143.635          | 169.718          | + 7,6 %                     | + 18,2 %                    |
| Regenwasserversickerung/<br>-nutzung       | m <sup>2</sup>         | 401.942          | 432.688          | 454.866          | + 7,6 %                     | + 5,1 %                     |
| <b>Versiegelungsgrad (gesamt)</b>          |                        | <b>17,29 %</b>   | <b>17,22 %</b>   | <b>17,09 %</b>   | <b>- 0,07 pp</b>            | <b>- 0,13 pp</b>            |
| Unbebaute Grundstücke<br>(Baureserve)      | m <sup>2</sup>         | 5.404.332        | 5.389.389        | 5.323.183        | - 0,3 %                     | - 1,2 %                     |

\* Beinhaltet alle genehmigten Gebäude, Wege- und Stellplatzflächen sind nicht enthalten

\*\* Grundflächenzahl, Maßzahl für die bauliche Nutzung

Die natürliche Entwässerung von Siedlungsbereichen hat seit der Jahrtausendwende kontinuierlich an Bedeutung gewonnen. Aus der zunehmenden Bodenversiegelung resultieren häufigere Überschwemmungen, da das Niederschlagswasser ungedrosselt in die Kanalisation und Vorflut abgeleitet wird, sodass bei Starkregenereignissen die Kanalisation nicht mehr ausreicht. Diese Erfahrungen haben mittlerweile zu einem Umdenken beigetragen. Die Nutzung beziehungsweise ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser führt zu einer Reduzierung der Hochwasserspitzen und zur Verbesserung des Mikroklimas in innerstädtischen Quartieren. Darüber hinaus werden für Mieter die Nebenkosten und für die Allgemeinheit die Kosten der Abwasserbehandlung in den Klärwerken reduziert.

#### Darstellung der von der Kanalisation abgekoppelten Flächen im VIVAWEST-Bestand zum 31.12.

|                             | 2023                          |   | 2024                          |   | 2025                          |   | Abgekoppelte Fläche         |                             |
|-----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|---|-----------------------------|-----------------------------|
|                             | WE und<br>Garagen<br>(Anzahl) | abgekoppelte<br>Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | WE und<br>Garagen<br>(Anzahl) | abgekoppelte<br>Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | WE und<br>Garagen<br>(Anzahl) | abgekoppelte<br>Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 |
| Versickerung<br>im Bestand  | 4.662                         | 156.212                                     | 5.668                         | 176.313                                     | 6.156                         | 190.693                                     | + 12,9 %                    | + 8,2 %                     |
| Versickerung<br>im Neubau   | 2.782                         | 167.327                                     | 2.938                         | 177.972                                     | 3.044                         | 185.770                                     | + 6,4 %                     | + 4,4 %                     |
| Regenwasser-<br>nutzung     | 1.378                         | 78.403                                      | 1.378                         | 78.403                                      | 1.378                         | 78.403                                      | 0,0 %                       | 0,0 %                       |
| Dachbegrünung               | 7.977                         | 133.441                                     | 8.644                         | 143.635                                     | 9.308                         | 169.718                                     | + 7,6 %                     | + 18,2 %                    |
| <b>Gesamt</b>               | <b>16.799</b>                 | <b>535.383</b>                              | <b>18.628</b>                 | <b>576.323</b>                              | <b>19.886</b>                 | <b>624.584</b>                              | <b>+ 7,6 %</b>              | <b>+ 8,4 %</b>              |
| Projekte im<br>Berichtsjahr | 1.918                         | 32.390                                      | 1.829                         | 40.940                                      | 1.258                         | 48.261                                      | + 26,4 %                    | + 17,9 %                    |

Seit 1992 wurden 454.866 Quadratmeter Dach- und Wegeflächen durch Regenwasserversickerung oder -nutzung von der öffentlichen Kanalisation abgekoppelt, weitere 169.718 Quadratmeter Dachflächen wurden begrünt. Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 48.261 Quadratmeter Dachflächen begrünt beziehungsweise abgekoppelt, dies entspricht einer Zunahme der abgekoppelten Fläche um 8,4 Prozent.

Die folgende Tabelle stellt für die zertifizierten VIVAWEST-Standorte die Anteile von versiegelten und nicht versiegelten Flächen in unterschiedlichen ökologischen Wertigkeiten dar.

### Versiegelungsgrad und Flächenanteil mit Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität der zertifizierten VIVAWEST-Standorte

|                   | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Versiegelungsgrad |               |               | Veränderung 2024 zu 2023 | Veränderung 2025 zu 2024 | Anteil Extensivfläche |               |               | Veränderung 2024 zu 2023 | Veränderung 2025 zu 2024 |
|-------------------|--------------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------|---------------|--------------------------|--------------------------|
|                   |                          | 2023              | 2024          | 2025          |                          |                          | 2023                  | 2024          | 2025          |                          |                          |
| Zentrale Norstern | 36.747                   | 48,0 %            | 48,0 %        | 48,0 %        | 0,0 ppt                  | 0,0 ppt                  | 7,0 %                 | 7,0 %         | 7,0 %         | 0,0 ppt                  | 0,0 ppt                  |
| VwDL BMG 30/35    | 88.607                   | 54,6 %            | 37,7 %        | 57,9 %        | - 16,9 ppt               | + 20,2 ppt               | 29,2 %                | 28,0 %        | 29,4 %        | - 1,2 ppt                | + 1,4 ppt                |
| KC-Standorte*     | 14.480                   | 54,4 %            | 54,4 %        | 54,4 %        | 0,0 ppt                  | 0,0 ppt                  | 8,3 %                 | 8,3 %         | 8,3 %         | 0,0 ppt                  | 0,0 ppt                  |
| <b>Summe</b>      | <b>139.835</b>           | <b>53,2 %</b>     | <b>41,9 %</b> | <b>54,9 %</b> | <b>- 11,3 ppt</b>        | <b>+ 13,0 ppt</b>        | <b>22,7 %</b>         | <b>20,9 %</b> | <b>21,4 %</b> | <b>- 1,8 ppt</b>         | <b>+ 0,5 ppt</b>         |

\* Die angemieteten Standorte sind nicht berücksichtigt, da VIVAWEST zu den jeweiligen Freiflächen keine Angaben vorliegen und diese von VIVAWEST nicht beeinflusst werden können.

Im Berichtsjahr haben erhebliche Umbaumaßnahmen am Standort BMG 30 begonnen und es wurde eine weitere Teilfläche veräußert. Dies führte zu einer Zunahme des Versiegelungsgrades.

## Biodiversität

Die Biodiversität erfährt auch in der Wohnungswirtschaft eine zunehmende Bedeutung. Zur Erhaltung oder sogar Erhöhung der Biodiversität unterscheidet VIVAWEST zwischen Maßnahmen im Wohnungsbestand und Maßnahmen an den Verwaltungsstandorten.

Zur Gestaltung von Außenanlagen im Wohnungsbestand greift VIVAWEST auf einen standardisierten Modulkatalog zurück. Um dem zunehmenden Anspruch, die Biodiversität zu erhöhen, gerecht zu werden sowie den Auswirkungen klimatischer Veränderungen auf das Wohnumfeld entgegenzuwirken, werden vorhandene Bausteine in diesem Modulkatalog fortlaufend an den Anforderungen von Biodiversität und Klimaanpassung ausgerichtet. Darüber hinaus werden kontinuierlich neue ökologische Bausteine entwickelt. Im Umweltprogramm von VIVAWEST befindet sich zudem eine Maßnahme zur Umgestaltung von insgesamt 400.000 Quadratmetern Rasen- in Biotopflächen bis zum Jahr 2027. Bisher wurden bereits 97.500 m<sup>2</sup> Wildblumenwiesen auf bisher intensiv gepflegten Flächen im Wohnungsbestand angelegt (siehe Maßnahme 2023-02 im Umweltprogramm, Seite 48).

In den VIVAWEST-Quartieren kommt den sogenannten Habitatbäumen – also Bäumen, die Tiere eine wichtige Lebensstätte bieten – ein besonderer Umgang durch den konzerneigenen Dienstleister HVG Grünflächenmanagement GmbH zu. Durch eine Kennzeichnung dieser Bäume können spezielle Maßnahmen angewendet werden, um einerseits die Verkehrssicherheit zu

gewährleisten und andererseits dem Artenschutz gerecht zu werden. Zudem werden jegliche Schutzbereiche im digitalen Wohnumfeldplan bei Modernisierungsmaßnahmen dargestellt. Durch den Einbau von Nistkästen in den Fassaden von Wohngebäuden im Zuge von Baumaßnahmen leistet VIVAWEST zudem einen weiteren Beitrag zum Artenschutz. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 331 Nistkästen eingebaut. Somit sind mittlerweile fast 4.000 Nistkästen in den Beständen von VIVAWEST vorhanden.

An den Verwaltungsstandorten werden ebenfalls verschiedene Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität umgesetzt. An den Standorten Nordstern und Bergmannsglück wurden in den vergangenen Jahren großflächige Wildblumenwiesen angelegt, in deren Nähe die angesiedelten Bienenvölker ein Zuhause finden. Zudem wurden am Nordsternurm am Campus Nordstern Wanderfalken angesiedelt, die die Taubenpopulation am Standort auf natürliche Weise regulieren und andere Vergrämungsmaßnahmen obsolet machen.

## **Innovations- und Produktmanagement**

Innovationen sind für VIVAWEST ein wesentlicher Bestandteil, um Nachhaltigkeitsthemen voranzutreiben und die Organisation sukzessive und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Wie in der Wohnungswirtschaft üblich, werden bei VIVAWEST keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Vielmehr bestehen vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und auf ihre Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren und in der Nutzung innovativer Technologien, welche zur Schaffung eines klimaneutral versorgten Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045, auf die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung oder Vermeidung von THG-Emissionen im Sinne der notwendigen Dekarbonisierung gerichtet sind. In diesem Zusammenhang hat VIVAWEST ihre derzeit größte Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ in Dortmund wissenschaftlich begleiten lassen. Im Rahmen eines Forschungskolloquiums mit unterschiedlichen Akteuren aus Wissenschaft und Wirtschaft wurden in insgesamt drei Reallaboren Handlungsfelder zum Thema „Quartier der Zukunft 2030+“ untersucht. Die Ergebnisse sind in ein Planungskonzept für den seriellen Neubau von 250 Wohneinheiten in Holz-Hybridbauweise eingeflossen. Das Neubauprojekt soll bis Ende 2028 realisiert werden (siehe hierzu die Maßnahmen 2025-01 und 2026-01 im Umweltprogramm auf Seite 48).

Darüber hinaus legt die Arbeitsgruppe Technische Produktentwicklung / Standardisierung mittels eines Kriterienkatalogs Bauteile fest, die als Standard von VIVAWEST und ihren technischen Dienstleistern im Rahmen von Neubauten, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verpflichtend zu verwenden sind. Unterschieden werden dabei zwei Ausstattungslinien. Es werden alle wesentlichen und in der Regel sichtbaren Bauteile sowie die Bauteile der Gebäudetechnik berücksichtigt. Ferner stehen den Beschäftigten ein Modulkatalog zur Wohnumfeldgestaltung sowie ein Baustoffkatalog zur Verfügung, in welchem die technischen und ökologischen Eigenschaften von Baustoffen sowie die Erfahrungen bei VIVAWEST zusammengeführt werden.

Ergänzend dazu werden separate Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit Sonderthemen, wie beispielsweise der Standardisierung von mobilitätsfördernden Bauteilen mit dem Ziel zukunftsfähiger Mobilitätsangebote in den Quartieren von VIVAWEST beschäftigen. Hierzu zählen beispielsweise Fahrradboxen und Multieinhausungen in unterschiedlichen Größen.

Bereits im Jahr 2016 startete im Segment Immobiliendienstleistungen das Projekt „DGM Feldtest 400“, (Digitales Gebäudemanagementsystem), dessen Fokus auf der Erprobung einer Technik zur zentralen Heizanlagenüberwachung und -steuerung lag (siehe hierzu auch Maßnahme L05 im Umweltprogramm auf Seite 48). Nach Abschluss des Feldtests und Evaluierung der Ergebnisse erfolgt seit dem Jahr 2021 der Roll-out unter anderem auch auf komplexere neue Heizanlagen auf Basis regenerativer Energien. Hierzu zählen Wärmepumpen wie auch Photovoltaik Anlagen. Im Jahr 2025 wurden die Prozesse zur Bearbeitung von Meldungen optimiert. Das Rollenkonzept wurde ausgebaut sowie weitere interne und externe Anwender an das DGM angebunden. Es wurde ein grundlegendes Konzept einer netzdienlichen Steuerung zur Unterstützung eines Lieferkettenmodells entwickelt. Zum Ende des Berichtsjahres waren 3.015 Gebäude an die Gebäudemanagementplattform angeschlossen. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe werden zudem fortlaufend die wesentlichen Optimierungspotenziale der technischen Betriebsführung der Heizanlagen im Konzern geprüft. Die Arbeitsgruppe erarbeitet weitere relevante Aspekte und Parameter zur Darstellung in der Gebäudemanagementplattform, um den effizienten Heizanlagenbetrieb im Sinne einer professionalisierten Betriebsführung dauerhaft sicherzustellen und so eine Senkung des Primärenergieverbrauchs und die damit einhergehende Verringerung des THG-Ausstoßes zu erzielen. Für den Kunden wird zudem der Vorteil im Sinne einer nutzerorientierten und effizienteren Energieversorgung gewährleistet.

Eine Auswahl von weiteren Projekten kann dem Umweltprogramm auf Seite 48 entnommen werden.

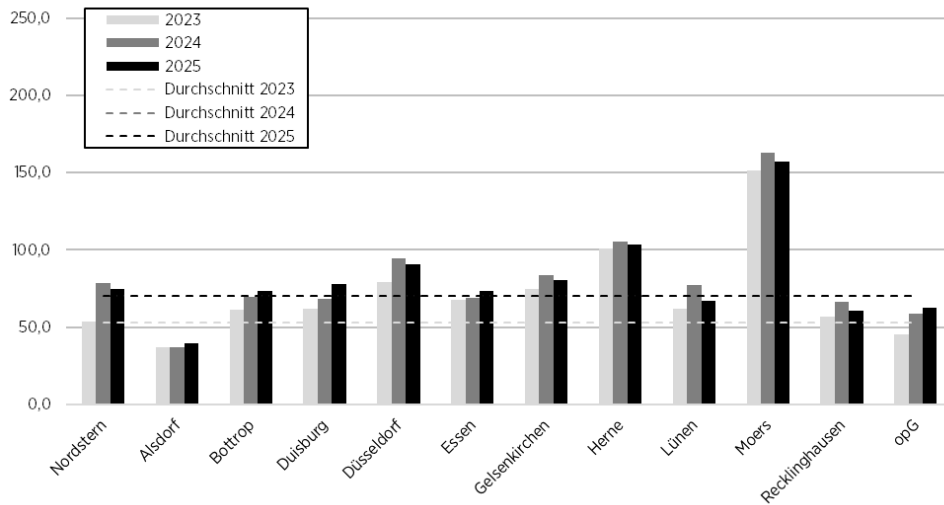
## **5.3 Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten**

Der Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten wird jährlich ermittelt und ist im Folgenden detailliert dargestellt.

### **Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten**

Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozent auf 70,0 Kilowattstunden pro Quadratmeter Bürofläche geringfügig gesunken. Analog zum dargestellten Gesamtbestand werden die Verbrauchswerte nicht klimabereinigt. Der absolute Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST beträgt jährlich 4,1 Gigawattstunden, der vorrangige Energieträger ist Fernwärme.

## Heizenergieverbrauch\* an den Verwaltungsstandorten in kWh/m<sup>2</sup> Bürofläche

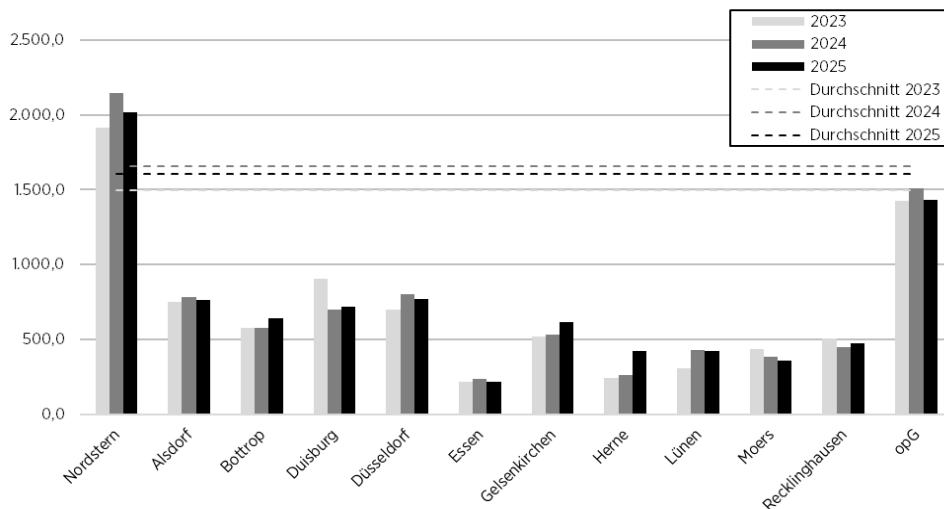


\* Es wird der tatsächliche Endenergieverbrauch angegeben. Der Heizenergieverbrauch in angemieteten Gebäuden der Standorte Leverkusen, Köln, Ahlen und Dortmund wird aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

## Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der durchschnittliche Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST ist im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3,2 Prozent auf jährlich 1.607 kWh je Mitarbeitenden gesunken. Dies ist im Wesentlichen auf den gesunkenen Stromverbrauch am Campus Nordstern beziehungsweise an den Standorten der operativen Gesellschaften zurückzuführen.

### Stromverbrauch\* in kWh/Mitarbeitenden



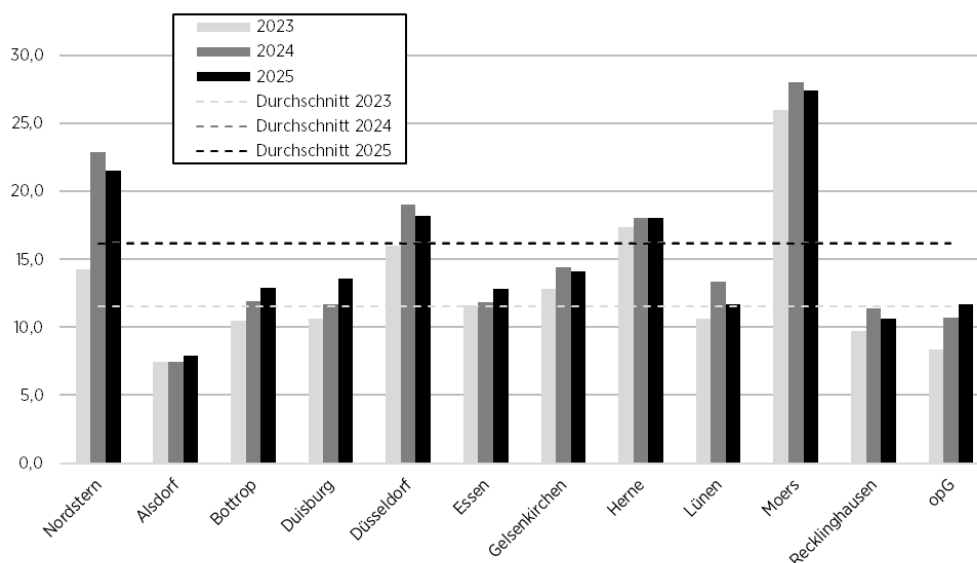
\* Der Stromverbrauch in angemieteten Gebäuden der Standorte Leverkusen, Köln, Ahlen und Dortmund wird aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Die Stromproduktion des BHKW am Standort BMG 35 erfolgt im Wesentlichen für den Eigenverbrauch und unterliegt aufgrund der Zu- und Abschaltung jährlichen Schwankungen. Der Eigenverbrauch ist Bestandteil des Stromverbrauchs der operativen Gesellschaften (opG) und betrug im Jahr 2023 aufgrund der Abschaltung im Zuge der Gasmangellage lediglich 775 kWh bzw. 0,1 Prozent. Im Jahr 2024 stieg die Eigenproduktion auf 89.464 kWh bzw. 17,3 Prozent und im Jahr 2025 auf 242.887 kWh bzw. 44,2 Prozent.

## THG-Emissionen an den Verwaltungsstandorten

Die THG-Emissionen an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST sind im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 0,9 Prozent auf 16,1 kg je m<sup>2</sup> Bürofläche gesunken. Analog zum Gesamtbestand werden hierfür die nicht klimabereinigten Emissionen des Heizenergie- und Stromverbrauchs der Standorte ohne Vorkette (Scope 1 und 2) gemäß der Beschreibung auf Seite 28 zugrunde gelegt. Für das rein wärmegeführte BHKW am VwDL-Standort BMG 35 werden für den selbstgenutzten Strom keine THG-Emissionen (Scope 2) berechnet, da diese in Gänze der Wärme zugeordnet werden.

**THG-Emissionen der Verwaltungsstandorte\***  
in kg/m<sup>2</sup> Bürofläche



\* Zur Berechnung werden Strom- und Heizenergieverbrauch herangezogen. Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Ahlen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt. Die THG-Emissionsäquivalente basieren auf den im THG-Berechnungsmodell angesetzten Werte.

## Schadstoffemissionen der Verwaltungsstandorte

Schadstoffemissionen aus den selbst betriebenen Feuerungsanlagen aller Verwaltungsstandorte, fallen bei VIVAWEST nur in geringer Menge für Kohlenstoffmonoxid (CO) beziehungsweise Stickoxide (NO<sub>x</sub>) an. Weitere Luftschadstoffe wie SO<sub>x</sub>, CH<sub>4</sub>, HFC<sub>5</sub>, PFC<sub>5</sub>, SF<sub>6</sub>, N<sub>2</sub>O und PM sind vernachlässigbar. Im Berichtsjahr betrug der CO-Ausstoß 1,45 Kilogramm und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 17,5 Prozent sowie der NO<sub>x</sub>-Ausstoß im Vergleich zum Vorjahr um 29,8

Prozent auf 35,9 Kilogramm gestiegen. Der Anstieg ist auf einen erhöhten Energieverbrauch der gasgeführten Heizanlagen an den Standorten Alsdorf und BMG 35 zurückzuführen.

### Schadstoffemissionen an den Verwaltungsstandorten

|                                  |           | 2023  | 2024  | 2025  | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 |
|----------------------------------|-----------|-------|-------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>CO-Emissionen</b>             | Kilogramm | 0,98  | 1,23  | 1,45  | + 26,2 %                    | + 17,5 %                    |
| <b>NO<sub>x</sub>-Emissionen</b> | Kilogramm | 21,96 | 27,67 | 35,93 | + 26,0 %                    | + 29,8 %                    |

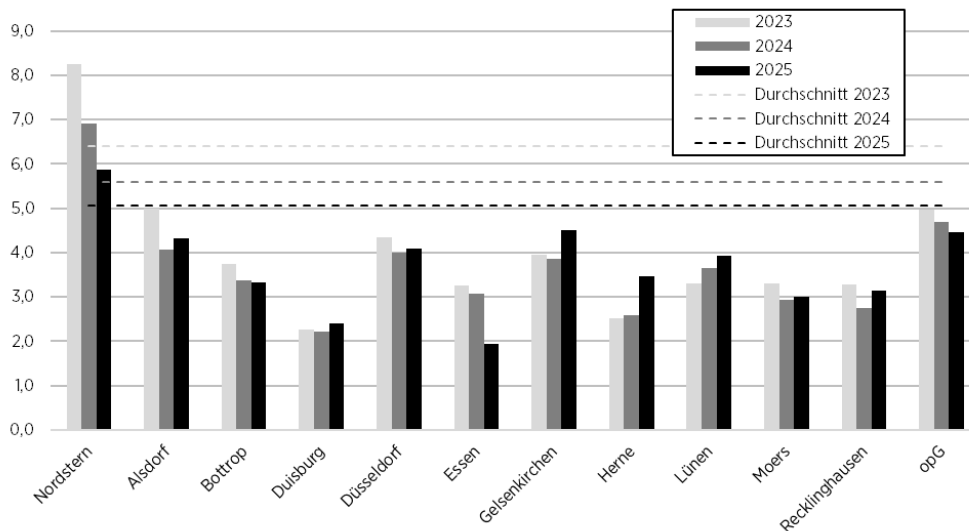
\* Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Ahlen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

### Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten belief sich im Berichtsjahr auf 7.547 Kubikmeter und konnte im Vorjahresvergleich um 9,2 Prozent auf durchschnittlich 5,07 Kubikmeter je Mitarbeitenden gesenkt werden. Die Reduzierung ist auf deutliche Einsparungen am Campus Nordstern sowie an den Standorten Essen und BMG 35 der operativen Gesellschaften zurückzuführen.

#### Frischwasserverbrauch\*

in m<sup>3</sup>/Mitarbeitenden



\* Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Ahlen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

## Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten

### Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten\*

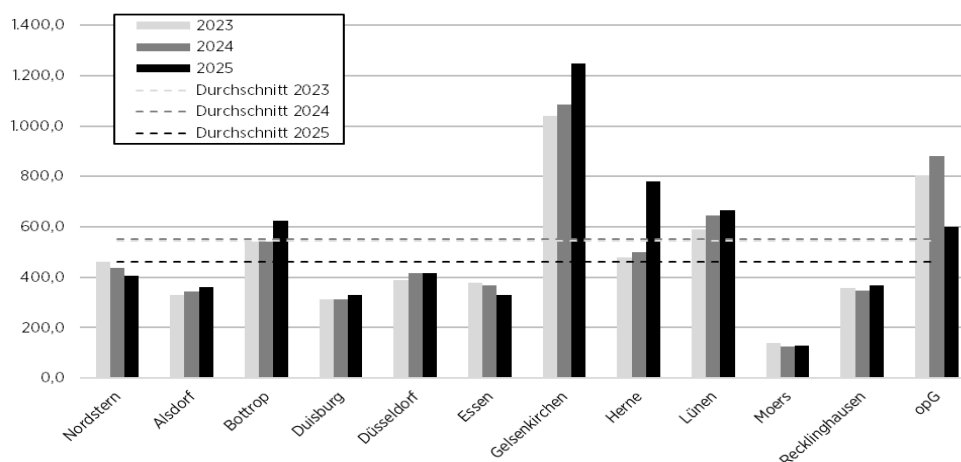
|                             |               | 2023         | 2024         | 2025         | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 |
|-----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Restmüll                    | Tonnen        | 79,2         | 82,3         | 68,7         | + 3,9 %                     | - 16,6 %                    |
| Papier/Pappe                | Tonnen        | 105,2        | 102,6        | 127,0        | - 2,4 %                     | + 23,8 %                    |
| Verpackungen                | Tonnen        | 10,5         | 10,5         | 10,4         | 0,0 %                       | - 1,0 %                     |
| Bioabfall                   | Tonnen        | 21,5         | 18,4         | 20,6         | - 14,5 %                    | + 11,8 %                    |
| <b>Abfallmenge (gesamt)</b> | <b>Tonnen</b> | <b>216,4</b> | <b>213,8</b> | <b>226,6</b> | <b>- 1,2 %</b>              | <b>+ 6,0 %</b>              |

\* Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Um im Sinne der Kreislaufwirtschaft Ressourcen zu schonen, setzt VIVAWEST verschiedene Maßnahmen um. Das Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten betrug im Berichtsjahr 226,6 Tonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Anstieg des gesamten Abfallaufkommens um 6,0 Prozent festzustellen. Der Anstieg ist v. a. auf eine erhöhte Menge von Papier/Pappe zurückzuführen, welches vollständig einer Wiederverwertung zugeführt wird. Im Gegensatz dazu ist das Restmüllaufkommen im Vergleich zum Vorjahr um 16,6 Prozent auf 68,7 Tonnen gesunken und beträgt im Berichtsjahr 30,3 Prozent des Gesamtabfallaufkommens. Die Abfälle an den Verwaltungsstandorten werden nicht über die gewogene Masse, sondern nur näherungsweise über das bereitgestellte Tonnenvolumen erfasst. Daher schlägt sich eine Wertstofftrennung nur mittelbar nach Reduzierung des bereitgestellten Tonnenvolumens in einer Reduzierung des Restmüllaufkommens nieder.

Ein wichtiger Indikator für die Wertstofftrennung an den Verwaltungsstandorten ist die Restabfallmenge je Mitarbeitenden. Dieser Parameter wird daher im Folgenden näher betrachtet.

### Restabfallmenge je Mitarbeitenden in Liter/Jahr



\* Die Angaben beziehen sich auf das geleerte Behältervolumen, da die Abfälle nicht gewogen werden. Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Ahlen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Die durchschnittliche jährliche Restabfallmenge ist im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 16,3 Prozent auf 461 Liter je Mitarbeitenden gesunken. Dies ist insbesondere auf einen Rückgang am Campus Nordstern sowie an den Standorten Essen und den operativen Gesellschaften zurückzuführen. Da die Restabfälle nur näherungsweise über das bereitgestellte Tonnenvolumen ermittelt werden, führt eine Reduzierung des Personals hingegen zu einer relativen Erhöhung des Restabfallvolumens, wie beispielsweise an den Standorten Bottrop, Gelsenkirchen und Herne. Eine Reduzierung des Restabfallvolumens kann durch eine dauerhafte Anpassung des Tonnenvolumens nach Abschluss der Personalanpassungen realisiert werden.

Neben den Abfällen an den Verwaltungsstandorten fallen bei den operativen Gesellschaften aufgrund ihrer Geschäftstätigkeiten auf den Baustellen und bewirtschafteten Beständen weitere Abfälle an. Die Menge und die Zusammensetzung dieser Abfälle unterliegen je nach Auftragslage einer hohen jährlichen Schwankung. Diese gewerblichen Abfälle werden daher gesondert betrachtet. Sie werden gemäß Gewerbeabfallverordnung nach Wertstoffen und Stofffraktionen getrennt erfasst und entsorgt. Im Sinne der Gewerbeabfallverordnung wird das Abfallaufkommen je Baustelle entsprechend den gesetzlichen Anforderungen dokumentiert. Die Abfallentsorgung erfolgt dabei über die eigenen Dienstleistungsgesellschaften oder externe Dritte. Die Menge der produktionsbedingten Abfälle im Segment Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 17.919,4 Tonnen.

#### Produktionsabfälle der operativen Gesellschaften\*

|                             |               | 2023            | 2024            | 2025            | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 |
|-----------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Mineralische Abfälle        | Tonnen        | 15.061,9        | 17.493,7        | 14.368,3        | + 16,1 %                    | - 17,9 %                    |
| Holz/Grünschnitt            | Tonnen        | 428,3           | 611,2           | 2.738,4         | + 42,7 %                    | + 348,1 %                   |
| Sonderabfälle/Gefahrgut     | Tonnen        | 424,2           | 234,4           | 650,5           | - 44,7 %                    | + 177,5 %                   |
| Sonstige Wertstoffe         | Tonnen        | 195,7           | 113,2           | 135,6           | - 42,1 %                    | + 19,8 %                    |
| Restabfälle                 | Tonnen        | 6,6             | 5,5             | 26,6            | - 15,6 %                    | + 381,2 %                   |
| <b>Abfallmenge (gesamt)</b> | <b>Tonnen</b> | <b>16.116,7</b> | <b>18.458,0</b> | <b>17.919,4</b> | <b>+ 14,5 %</b>             | <b>- 2,9 %</b>              |

\* Die produktionsbedingte Abfallmenge kann auftragsbedingt starken Schwankungen unterliegen.

Im Jahr 2025 sind 14.368,3 Tonnen mineralische Abfälle, 2.738,4 Tonnen Holz und Grünschnitt, 650,5 Tonnen Sonderabfälle, 135,6 Tonnen sonstige Wertstoffe und 26,6 Tonnen Restabfälle entsorgt worden. Die Wiederverwertungsquote der Gesamtabfälle beträgt 99,9 Prozent.

Im Wohnungsbestand werden von VIVAWEST unterschiedliche Maßnahmen zur Verminderung des Abfallaufkommens durchgeführt. Hierzu zählt vor allem die systematische Aufklärung der Kunden in Bezug auf das Trennen der Haushaltsabfälle. Darüber hinaus sammelt VIVAWEST Erfahrungen aus dem Einsatz von Unter- beziehungsweise Niederfluranlagen. Das Müllvolumen in den Wohnungsbeständen kann allerdings nicht detailliert erfasst werden, sodass Entwicklungen quantitativ nicht nachvollzogen werden können.

## 6 Fazit

VIVAWEST kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurückblicken. Das nachhaltige Geschäftsmodell und damit das Verständnis, Nachhaltigkeit ganzheitlich und als integralen Bestandteil der Strategie VIVAWEST 2030 zu verstehen, zahlte sich wiederholt aus. Durch das hohe Maß an Transparenz und die konsequente Umsetzung des Nachhaltigkeitsprogramms konnte VIVAWEST letztlich in allen drei Dimensionen grundsätzlich erneut positive Entwicklungen verzeichnen.

Im Berichtsjahr wirken sich externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und Unsicherheiten in Bezug auf Förderprogramme, auf das Unternehmen aus. Trotz der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung wird sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs im Jahr 2045 hat VIVAWEST im Berichtsjahr die energetische Modernisierung weiter vorangetrieben und die Errichtung energieeffizienter Neubauten fortgesetzt. Darüber hinaus wird durch gezielte Verkäufe von Wohnungen die positive Wertentwicklung sichergestellt. Auf diese Weise werden die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gesichert und das Fundament für die positive wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns gelegt.

Dies erfordert eine zukunftsorientierte Aufstellung des Konzerns, die sich durch ein noch höheres Maß an Effektivität und Effizienz auszeichnen muss, um die erfolgreiche Umsetzung des nachhaltigen Geschäftsmodells von VIVAWEST weiterhin zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wurde das Projekt „Zukunftssicherung Geschäftsmodell“ initiiert, mit dem der Entwicklungspfad „operative Exzellenz“ in den Vordergrund des unternehmerischen Handelns gerückt wird.

Das deutlich gestiegene Interesse und die damit einhergehende Steigerung der zum Teil regulatorischen Anforderungen an Nachhaltigkeitsthemen waren im Berichtsjahr für VIVAWEST weiterhin spürbar. Aufgrund der frühzeitigen und intensiven Beschäftigung mit bereits geltenden sowie zukünftig anstehenden Anforderungen sieht sich VIVAWEST für die Zukunft jedoch gut aufgestellt.

## 7 Umweltprogramm

Das Umweltprogramm 2025/2026 umfasst drei generisch formulierte ökologische Nachhaltigkeitsziele mit insgesamt 26 Maßnahmen. Zur besseren Einordnung und eindeutigen Kennzeichnung werden fortlaufend bearbeitete Maßnahmen mit L01 bis L07 sowie mehrjährig bearbeitete Maßnahmen mit dem Jahr der Programmaufnahme gekennzeichnet. Dargestellt wird der Bearbeitungsstand zum 31.12.2025.

Es werden wie auch im Vorjahr sieben Maßnahmen laufend bearbeitet. Sechs Maßnahmen wurden erfolgreich umgesetzt. Neun mehrjährige Maßnahmen aus dem Umweltprogramm 2025 werden fortgeführt, hiervon befinden sich sieben Maßnahmen im ursprünglich angesetzten Zeitplan. Bei der Maßnahme 2023-07 hat sich der Baubeginn und damit die geplante Fertigstellung im Jahr 2024 verschoben. Die Maßnahme 2023-10 umfasst eine Konzeption zur Dekarbonisierung der Verwaltungsstandorte. Ansatzpunkte zur Realisierung eines klimaneutralen operativen Geschäftsbetriebs wurden bereits erarbeitet und werden im Zuge der Fortschreibung der Klimaschutzstrategie weiterentwickelt. Vier Maßnahmen wurden neu in das Umweltprogramm aufgenommen. Der Status der jeweiligen Maßnahme kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

| Nummer   | Maßnahme  | Termin       | Stand | Sachstand  |
|--|---|--------------|-------|--|
| <b>Ziel: Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045</b>   |   |              |       |  |
| L01  | Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 215,0 Mio. Euro (2025), 193,6 Mio. Euro (2026)  | laufend      |       | Realisiertes Investitionsvolumen 2025: 170,9 Mio. Euro   |
| L02  | Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 366,8 Mio. Euro (2025), 454,8 Mio. Euro (2026)   | laufend      |       | Realisiertes Investitionsvolumen 2025: 351,1 Mio. Euro   |
| L03  | Durchführung von proaktiven Energieträgerwechseln von Heizanlagen gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 17,6 Mio. Euro (2025), 24,9 Mio. Euro (2026)                                      | laufend      |       | Realisiertes Investitionsvolumen 2025: 11,2 Mio. Euro  |
| L04  | Fortlaufende Senkung der THG-Emissionen je m² Wohn-/Nutzfläche in den Wohngebäuden um durchschnittlich mindestens 2,3 Prozent pro Jahr im Vergleich zum Vorjahr bis zum Jahr 2030                                 | laufend      |       | Reduzierung der THG-Emissionen um 5,0 Prozent im Jahr 2025   |
| L05  | Sicherstellung eines effizienten Heizanlagenbetriebs im Zuge einer professionalisierten Betriebsführung   | laufend      |       | Aufschaltung von weiteren 275 Heizanlagen auf die Gebäudemanagementplattform   |
| <b>Ziel: Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung</b> |   |              |       |  |
| L06  | Einsatz von Climalife-Dachsteinen bei Dachneueindeckungen zur Reduzierung von Luftschadstoffen mit einem Jahresumfang von mehr als 40.000 m² Dachfläche in Abhängigkeit des Bauprogramms                          | laufend      |       | Eindeckung von 58.250 m² Dachfläche mit Climalife-Dachsteinen im Jahr 2025   |
| L07  | Realisierung von Artenschutzprojekten bei Baumaßnahmen, insbesondere der Einbau von jährlich mehr als 150 Nistkästen im Rahmen des Nistkastenprogramms  | laufend      |       | Einbau von 331 Nistkästen im Jahr 2025   |
| 2023-05  | Entwicklung einer energetischen Quartierslösung inklusive Überprüfung der Umsetzbarkeit eines KfW40-Standards sowie einer Holz-Hybridbauweise in der Quartiersentwicklung Münster-Angelmodde                      | 2025         |       | Ein städtebaulicher Wettbewerb mit Umsetzungskonzept der Prämissen "Holz-Hybridbauweise in KfW40-Standard" wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Projekt befindet sich aktuell in der Bauleitplanung. |
| 2023-07  | Durchführung eines Pilotprojekts zur Erprobung einer Eisspeicherheizung in einem Bestandsquartier mit 175 Mieteinheiten in Köln-Wahnheide   | 2025<br>2027 |       | Der Baubeginn ist im Februar 2025 erfolgt. Die Fertigstellung ist für Q4/2027 geplant.   |
| 2023-08  | Errichtung eines Quartiers mit 153 Mieteinheiten, Tagespflege sowie Wohngruppen mit einer energetischen Versorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlage im Majolikaquartier in Rheinbach        | 2026         |       | Der Baubeginn erfolgte im Q4/2023. Die Fertigstellung ist für Juni 2026 geplant.   |
| 2023-02  | Umgestaltung von insgesamt 400.000 m² Rasenflächen im Wohnumfeld in Biotopflächen   | 2027         |       | Insgesamt wurden 97.500 m² Wildblumenwiese angelegt. Dies entspricht einer Umsetzung von 24,4 Prozent der geplanten Gesamtfläche.  |
| 2024-02  | Errichtung einer Kindertagesstätte in Modulbauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Dachbegrünung in St. Augustin  | 2025         |       | Das Projekt wurde zum 31.01.2025 fertiggestellt.   |
| 2024-04  | Realisierung einer Energieträgerwechselmaßnahme auf eine monoenergetische Wärmepumpe ohne weitere Ertüchtigung der Gebäudehülle mit anschließendem Monitoring im Wohnungsbestand in Recklinghausen, Cimbernstraße | 2025         |       | Die Umsetzung der Maßnahme ist planmäßig erfolgt. Das Monitoring findet fortlaufend statt.   |
| 2025-01  | Erstellung eines Planungskonzeptes für den seriellen Neubau von 250 Wohneinheiten im Quartier Bergmannsgrün in Holz-Hybridbauweise, nach BEG 40+ Standard mit QNG-Zertifizierung                                  | 2025         |       | Das Planungskonzept wurde erfolgreich abgeschlossen. Eine Folgemaßnahme für die bauliche Umsetzung wurde in das Umweltprogramm 2026 aufgenommen.   |
| 2026-01  | Errichtung von ca. 250 WE (hiervon 50 Mikroappartements) in serieller Holz-/Holz-Hybridbauweise nach BEG 40+ Standard und mit QNG-Zertifizierung im Quartier Bergmannsgrün  | 2028         |       | NEU  |
| 2025-02  | Erneuerung von acht Kopfstellen zur Bereitstellung von Breitbandkabel-TV mit dem Ziel einer Stromverbrauchsreduzierung von über 50 Prozent  | 2025         |       | Die Umbaumaßnahmen wurden erfolgreich abgeschlossen. Der jährliche Stromverbrauch konnte um 21.576 kWh bzw. um 85 Prozent gesenkt werden.  |
| 2025-03  | Erprobung einer anbieteroffenen Paketboxanlage an 12 Standorten im Bestand von VIVAWEST mit dem Ziel der Bündelung und Reduzierung von Transportwegen   | 2026         |       | Die Erprobung an den 12 Standorten ist positiv verlaufen. Eine Ausweitung auf insgesamt 35 Standorte ist bis Ende 2026 geplant.  |
| 2025-04  | Erprobung von klimaresistenten Staudenpflanzungen für verschiedene Standorte im Rahmen der Entwicklung eines nachhaltigen Pflanzkonzeptes mit Aufnahme in den Modulkatalog  | 2027         |       | Die Staudenpflanzungen für unterschiedliche Standorte wurden abgestimmt und gepflanzt. Eine kontinuierliche Bewertung der Pflanzungen erfolgt im weiteren Projektlauf.                               |
| 2025-05  | Ermittlung der ökologischen Gesamtwertigkeit von 25 bestandstypischen Bäumen in VIVAWEST-Quartieren und Darstellung der Ergebnisse auf Infotafeln   | 2027         |       | Die technischen Voraussetzungen für die Ermittlung und Bewertung wurden geschaffen. Derzeit werden die Inhalte für die Infotafeln abgestimmt.  |
| 2025-06  | Umsetzung der Neubaumaßnahme „Wedauer Gärten“ mit 122 Mieteinheiten in serieller Bauweise und QNG-Zertifizierung  | 2027         |       | Die Grundsteinlegung ist erfolgt, das Projekt befindet sich aktuell in der Rohbauphase.  |
| <b>Ziel: Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität</b>  |   |              |       |  |
| 2023-10  | Erarbeitung eines Konzeptes zur Umstellung von VIVAWEST auf einen klimaneutralen operativen Geschäftsbetrieb  | 2024<br>2026 |       | Die Finalisierung des Konzeptes erfolgt im Zuge der Weiterentwicklung der Klimaschutzstrategie im Rahmen der Strategie VIVAWEST 2035.  |
| 2026-02  | Errichtung von rund 8.000 Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von 140 Megawattpeak  | 2045         |       | NEU  |
| 2026-03  | Erweiterung des VIVAWEST-Waldes durch Pflanzung von 15.000 Setzlingen klimaresistenter heimischer Laubgehölze   | 2027         |       | NEU  |
| 2024-05  | Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Dekarbonisierung der Energieversorgung des Verwaltungsstandortes Campus Nordstern  | 2025         |       | Die Konzeptanforderungen sind definiert und die Einzelmaßnahmen befinden sich in der Umsetzung. Eine Folgemaßnahme zur Sicherstellung der Dekarbonisierung wurde formuliert.                         |
| 2026-04  | Sicherstellung der Dekarbonisierung der Energieversorgung des Verwaltungsstandortes Campus Nordstern  | 2028         |       | NEU  |
| 2025-07  | Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes gemäß EnEFG zur Reduzierung der Ressourcenverbräuche für die Verwaltungsstandorte von VIVAWEST  | 2026         |       | Ein Grobkonzept wurde erstellt, Umfang und Inhalte werden im Laufe des Jahres 2026 mit dem externen Prüfer abgestimmt.   |

**Legende:**

- Umsetzungsfortschritt und Ergebnis entsprechen der Planung
- Umsetzungsplanung und/oder Ergebnis sind gefährdet
- Umsetzungsplanung und/oder Ergebnis können nicht gehalten werden

- Maßnahme ist abgeschlossen
- Maßnahme ist in Bearbeitung
- Maßnahme ist in Vorbereitung

## 8 Zusammenfassung der standortspezifischen Daten

| Standort               | Heizenergie (kWh) |                  |                  |                          |                          | Heizenergie (kWh/m <sup>2</sup> Bürofläche) |             |             |                          |                          | Strom (kWh)      |                  |                  |                          |                          | Strom (kWh/Mitarbeitenden) |                |                |                          |                          |
|------------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|---|-------------|-------------|--------------------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
|                        | 2023              | 2024             | 2025             | Veränderung 2024 zu 2023 | Veränderung 2025 zu 2024 | 2023  | 2024        | 2025        | Veränderung 2024 zu 2023 | Veränderung 2025 zu 2024 | 2023             | 2024             | 2025             | Veränderung 2024 zu 2023 | Veränderung 2025 zu 2024 | 2023                       | 2024           | 2025           | Veränderung 2024 zu 2023 | Veränderung 2025 zu 2024 |
| Zentrale Norsternplatz | 1.302.830         | 1.902.727        | 1.805.716        | 46,0%                    | -5,1%                    | 53,7  | 78,4        | 74,4        | 46,0%                    | -5,1%                    | 1.473.408        | 1.746.088        | 1.767.875        | 18,5%                    | 1,2%                     | 1.911,0                    | 2.147,7        | 2.018,1        | 12,4%                    | -6,0%                    |
| Alsdorf                | 34.983            | 34.983           | 36.963           | 0,0%                     | 5,7%                     | 37,1  | 37,1        | 39,2        | 0,0%                     | 5,7%                     | 18.072           | 18.063           | 16.724           | -0,1%                    | -7,4%                    | 753,0                      | 785,3          | 760,2          | 4,3%                     | -3,2%                    |
| Bottrop                | 38.093            | 43.362           | 45.931           | 13,8%                    | 5,9%                     | 61,0  | 69,5        | 73,6        | 13,8%                    | 5,9%                     | 13.274           | 13.327           | 12.829           | 0,4%                     | -3,7%                    | 577,1                      | 579,4          | 641,5          | 0,4%                     | 10,7%                    |
| Duisburg               | 110.665           | 121.744          | 138.904          | 10,0%                    | 14,1%                    | 61,8  | 68,0        | 77,6        | 10,0%                    | 14,1%                    | 36.144           | 27.921           | 27.265           | -22,8%                   | -2,4%                    | 903,6                      | 698,0          | 717,5          | -22,8%                   | 2,8%                     |
| Düsseldorf             | 28.966            | 34.495           | 33.017           | 19,1%                    | -4,3%                    | 79,3  | 94,4        | 90,3        | 19,1%                    | -4,3%                    | 11.135           | 12.052           | 11.555           | 8,2%                     | -4,1%                    | 696,0                      | 803,5          | 770,3          | 15,4%                    | -4,1%                    |
| Essen                  | 41.673            | 42.510           | 45.216           | 2,0%                     | 6,4%                     | 67,4  | 68,8        | 73,2        | 2,0%                     | 6,4%                     | 7.178            | 8.080            | 8.223            | 12,6%                    | 1,8%                     | 217,5                      | 237,6          | 216,4          | 9,3%                     | -8,9%                    |
| Gelsenkirchen          | 85.677            | 96.287           | 92.579           | 12,4%                    | -3,9%                    | 74,6  | 83,8        | 80,6        | 12,4%                    | -3,9%                    | 12.503           | 12.249           | 12.298           | -2,0%                    | 0,4%                     | 521,0                      | 532,6          | 614,9          | 2,2%                     | 15,5%                    |
| Herne                  | 74.798            | 77.866           | 76.446           | 4,1%                     | -1,8%                    | 100,9                                       | 105,1       | 103,2       | 4,1%                     | -1,8%                    | 6.352            | 6.622            | 6.715            | 4,3%                     | 1,4%                     | 244,3                      | 264,9          | 419,7          | 8,4%                     | 58,4%                    |
| Lünen                  | 44.849            | 56.337           | 48.605           | 25,6%                    | -13,7%                   | 61,7  | 77,5        | 66,8        | 25,6%                    | -13,7%                   | 10.494           | 13.355           | 12.648           | 27,3%                    | -5,3%                    | 308,6                      | 430,8          | 421,6          | 39,6%                    | -2,1%                    |
| Moers                  | 119.853           | 129.041          | 124.325          | 7,7%                     | -3,7%                    | 151,3                                       | 162,9       | 157,0       | 7,7%                     | -3,7%                    | 16.434           | 16.214           | 14.742           | -1,3%                    | -9,1%                    | 432,5                      | 386,0          | 359,6          | -10,7%                   | -6,9%                    |
| Recklinghausen         | 95.709            | 111.467          | 102.801          | 16,5%                    | -7,8%                    | 56,7  | 66,0        | 60,9        | 16,5%                    | -7,8%                    | 17.658           | 16.110           | 16.190           | -8,8%                    | 0,5%                     | 504,5                      | 447,5          | 476,2          | -11,3%                   | 6,4%                     |
| opG                    | 1.095.029         | 1.456.409        | 1.548.059        | 33,0%                    | 6,3%                     | 45,6  | 58,7        | 62,4        | 28,8%                    | 6,3%                     | 536.099          | 572.085          | 486.898          | 6,7%                     | -14,9%                   | 1.422,0                    | 1.509,5        | 1.432,1        | 6,1%                     | -5,1%                    |
| <b>Gesamt*</b>         | <b>3.073.126</b>  | <b>4.107.228</b> | <b>4.098.562</b> | <b>33,6%</b>             | <b>-0,2%</b>             | <b>53,2</b>                                 | <b>70,2</b> | <b>70,0</b> | <b>31,9%</b>             | <b>-0,2%</b>             | <b>2.158.752</b> | <b>2.462.166</b> | <b>2.393.960</b> | <b>14,1%</b>             | <b>-2,8%</b>             | <b>1.498,1</b>             | <b>1.659,1</b> | <b>1.606,7</b> | <b>10,8%</b>             | <b>-3,2%</b>             |
| <b>Produktion</b>      | --                | --               | --               | --                       | --                       | --  | --          | --          | --                       | --                       | <b>202.876</b>   | <b>254.240</b>   | <b>342.341</b>   | <b>25,3%</b>             | <b>34,7%</b>             | --                         | --             | --             | --                       | --                       |

\* Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch der VIVAWEST-Standorte vom 01.01.-31.12. Die angemieteten Standorte in Dortmund, Ahlen, Leverkusen und Köln werden nicht berücksichtigt. Hier nicht aufgeführte Daten werden mit Bezug auf die Umweltaspekte als nicht wesentlich erachtet.

| Standort                  | Frischwasser<br>(m <sup>3</sup> ) |                |                |                             |                             | Frischwasser<br>(m <sup>3</sup> /Mitarbeitenden) |             |             |                             |                             | Restabfall<br>(m <sup>3</sup> ) |              |              |                             |                             | Restabfall<br>(Liter/Mitarbeitenden) |            |            |                             |                             |
|---------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|--|-------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           | 2023                              | 2024           | 2025           | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 | 2023   | 2024        | 2025        | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 | 2023                            | 2024         | 2025         | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 | 2023                                 | 2024       | 2025       | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 |
| Zentrale<br>Norsternplatz | 6.356,1                           | 5.616,9        | 5.149,9        | -11,6%                      | -8,3%                       | 8,2  | 6,9         | 5,9         | -16,2%                      | -14,9%                      | 355,7                           | 355,7        | 355,7        | 0                           | 0,0%                        | 461                                  | 437        | 406        | -5,2%                       | -7,2%                       |
| Alsdorf                   | 120,0                             | 93,5           | 95,0           | -22,0%                      | 1,5%                        | 5,0  | 4,1         | 4,3         | -18,7%                      | 6,2%                        | 7,9                             | 7,9          | 7,9          | 0                           | 0,0%                        | 330                                  | 344        | 359        | 4,3%                        | 4,5%                        |
| Bottrop                   | 85,9                              | 77,7           | 66,8           | -9,5%                       | -14,1%                      | 3,7  | 3,4         | 3,3         | -9,5%                       | -1,2%                       | 12,5                            | 12,5         | 12,5         | 0                           | 0,0%                        | 543                                  | 543        | 624        | 0,0%                        | 15,0%                       |
| Duisburg                  | 90,4                              | 88,4           | 91,6           | -2,2%                       | 3,7%                        | 2,3  | 2,2         | 2,4         | -2,2%                       | 9,1%                        | 12,5                            | 12,5         | 12,5         | 0                           | 0,0%                        | 313                                  | 313        | 329        | 0,0%                        | 5,3%                        |
| Düsseldorf                | 69,3                              | 59,9           | 61,2           | -13,6%                      | 2,1%                        | 4,3  | 4,0         | 4,1         | -7,8%                       | 2,1%                        | 6,2                             | 6,2          | 6,2          | 0                           | 0,0%                        | 390                                  | 416        | 416        | 6,7%                        | 0,0%                        |
| Essen                     | 107,4                             | 104,5          | 73,3           | -2,7%                       | -29,8%                      | 3,3  | 3,1         | 1,9         | -5,5%                       | -37,2%                      | 12,5                            | 12,5         | 12,5         | 0                           | 0,0%                        | 378                                  | 367        | 328        | -2,9%                       | -10,5%                      |
| Gelsenkirchen             | 95,0                              | 88,9           | 90,2           | -6,5%                       | 1,6%                        | 4,0  | 3,9         | 4,5         | -2,4%                       | 16,8%                       | 25,0                            | 25,0         | 25,0         | 0                           | 0,0%                        | 1.040                                | 1.085      | 1.248      | 4,3%                        | 15,0%                       |
| Herne                     | 65,3                              | 64,5           | 55,6           | -1,2%                       | -13,7%                      | 2,5  | 2,6         | 3,5         | 2,8%                        | 34,8%                       | 12,5                            | 12,5         | 12,5         | 0                           | 0,0%                        | 480                                  | 499        | 780        | 4,0%                        | 56,3%                       |
| Lünen                     | 112,6                             | 112,8          | 117,6          | 0,2%                        | 4,3%                        | 3,3  | 3,6         | 3,9         | 9,9%                        | 7,8%                        | 20,0                            | 20,0         | 20,0         | 0                           | 0,0%                        | 589                                  | 646        | 667        | 9,7%                        | 3,3%                        |
| Moers                     | 125,2                             | 123,2          | 123,1          | -1,6%                       | -0,1%                       | 3,3  | 2,9         | 3,0         | -11,0%                      | 2,3%                        | 5,3                             | 5,3          | 5,3          | 0                           | 0,0%                        | 139                                  | 126        | 129        | -9,5%                       | 2,4%                        |
| Recklinghausen            | 115,1                             | 98,6           | 106,4          | -14,3%                      | 7,9%                        | 3,3  | 2,7         | 3,1         | -16,7%                      | 14,3%                       | 12,5                            | 12,5         | 12,5         | 0                           | 0,0%                        | 357                                  | 347        | 367        | -2,8%                       | 5,9%                        |
| opG                       | 1.870,3                           | 1.782,0        | 1.516,4        | -4,7%                       | -14,9%                      | 5,0  | 4,7         | 4,5         | -5,2%                       | -5,1%                       | 303,2                           | 334,4        | 204,0        | 10,3%                       | -39,0%                      | 804                                  | 882        | 600        | 9,7%                        | -32,0%                      |
| <b>Gesamt*</b>            | <b>9.212,4</b>                    | <b>8.310,9</b> | <b>7.547,2</b> | <b>-9,8%</b>                | <b>-9,2%</b>                | <b>6,39</b>                                      | <b>5,60</b> | <b>5,07</b> | <b>-12,4%</b>               | <b>-9,6%</b>                | <b>785,7</b>                    | <b>816,9</b> | <b>686,5</b> | <b>4,0%</b>                 | <b>-16,0%</b>               | <b>545</b>                           | <b>550</b> | <b>461</b> | <b>1,0%</b>                 | <b>-16,3%</b>               |
| <b>Produktion</b>         | <b>1.972,5</b>                    | <b>2.232,0</b> | <b>2.439,8</b> | <b>13,2%</b>                | <b>9,3%</b>                 | <b>--</b>  | <b>--</b>   | <b>--</b>   | <b>--</b>                   | <b>--</b>                   | <b>42,0</b>                     | <b>10,9</b>  | <b>141,2</b> | <b>-74,1%</b>               | <b>1199,1%</b>              | <b>--</b>                            | <b>--</b>  | <b>--</b>  | <b>--</b>                   | <b>--</b>                   |

\* Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch der VIVAWEST-Standorte vom 01.01.-31.12. Die angemieteten Standorte in Dortmund, Ahlen, Leverkusen und Köln werden nicht berücksichtigt. Hier nicht aufgeführte Daten werden mit Bezug auf die Umweltaspekte als nicht wesentlich erachtet.

| Standort                  | THG-Emissionen (Scope 1+2)<br>(Tonnen) |              |              |                             |                             | CO-Emissionen<br>(Gramm) |              |              |                             |                             | NO <sub>x</sub> -Emissionen<br>(Gramm) |               |               |                             |                             |
|---------------------------|--|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--|---------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                           | 2023                                   | 2024         | 2025         | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 | 2023                     | 2024         | 2025         | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 | 2023                                   | 2024          | 2025          | Veränderung<br>2024 zu 2023 | Veränderung<br>2025 zu 2024 |
| Zentrale<br>Norsternplatz | 346,6                                  | 556,2        | 522,5        | 60,5%                       | -6,1%                       |                          |              |              |                             |                             |  |               |               |                             |                             |
| Alsdorf                   | 7,1                                    | 7,1          | 7,4          | 0,0%                        | 5,6%                        | 70                       | 70           | 74           | 0,0%                        | 5,7%                        | 1.749                                  | 1.749         | 1.848         | 0,0%                        | 5,7%                        |
| Bottrop                   | 6,6                                    | 7,5          | 8,0          | 13,8%                       | 7,7%                        |                          |              |              |                             |                             |  |               |               | --                          | --                          |
| Duisburg                  | 19,0                                   | 20,9         | 24,3         | 10,0%                       | 16,0%                       |                          |              |              |                             |                             |  |               |               | --                          | --                          |
| Düsseldorf                | 5,8                                    | 7,0          | 6,6          | 19,1%                       | -4,4%                       | 78                       | 93           | 89           | 19,1%                       | -4,3%                       | 1.738                                  | 2.070         | 1.981         | 19,1%                       | -4,3%                       |
| Essen                     | 7,2                                    | 7,3          | 7,9          | 2,0%                        | 8,2%                        |                          |              |              |                             |                             |  |               |               |                             |                             |
| Gelsenkirchen             | 14,7                                   | 16,6         | 16,2         | 12,4%                       | -2,2%                       |                          |              |              |                             |                             |  |               |               |                             |                             |
| Herne                     | 12,9                                   | 13,4         | 13,4         | 4,1%                        | -0,2%                       |                          |              |              |                             |                             |  |               |               |                             |                             |
| Lünen                     | 7,7                                    | 9,7          | 8,5          | 25,6%                       | -12,3%                      |                          |              |              |                             |                             |  |               |               |                             |                             |
| Moers                     | 20,6                                   | 22,2         | 21,7         | 7,7%                        | -2,0%                       |                          |              |              |                             |                             |  |               |               |                             |                             |
| Recklinghausen            | 16,5                                   | 19,2         | 18,0         | 16,5%                       | -6,2%                       |                          |              |              |                             |                             |  |               |               |                             |                             |
| opG                       | 200,5                                  | 266,8        | 290,5        | 33,1%                       | 8,9%                        | 657                      | 849          | 1.284        | 29,2%                       | 51,3%                       | 16.418                                 | 21.220        | 32.099        | 29,2%                       | 51,3%                       |
| <b>Gesamt*</b>            | <b>665,1</b>                           | <b>953,7</b> | <b>945,1</b> | <b>43,4%</b>                | <b>-0,9%</b>                | <b>805</b>               | <b>1.012</b> | <b>1.447</b> | <b>25,7%</b>                | <b>43,0%</b>                | <b>19.905</b>                          | <b>25.039</b> | <b>35.928</b> | <b>25,8%</b>                | <b>43,5%</b>                |
| <b>Produktion</b>         | --                                     | --           | --           | --                          | --                          | --                       | --           | --           | --                          | --                          | --                                     | --            | --            | --                          | --                          |

\* Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch der VIVAWEST-Standorte vom 01.01.-31.12. Die angemieteten Standorte in Dortmund, Ahlen, Leverkusen und Köln werden nicht berücksichtigt. Hier nicht aufgeführte Daten werden mit Bezug auf die Umweltaspekte als nicht wesentlich erachtet.

## 9 Gültigkeitserklärung

Der Umweltgutachter

**Dr.-Ing. Hans-Peter Wruk**

Im Stook 12, 25421 Pinneberg

Registrierungsnummer DE-V-0051, zugelassen für den Bereich (NACE-Code) 68 und 71.12

hat das Umweltmanagementsystem, die Umweltbetriebsprüfung, ihre Ergebnisse, die Umweltleistungen und die aktualisierte Umwelterklärung der Organisation

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

mit der Tochtergesellschaft

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

und den auf Seite 7 genannten Standorten

sowie den Tochtergesellschaften

**Vivawest Dienstleistungen GmbH,**

**HVG Grünflächenmanagement GmbH,**

**RHZ Handwerks-Zentrum GmbH,**

**Marienfeld Multimedia GmbH,**

**Vivawest Energiedienstleistungen GmbH**

(vorher Skibatron Mess- und Abrechnungssysteme GmbH),

an den Standorten

Bergmannsglückstraße 30 und 35, 45896 Gelsenkirchen

wie in der Umwelterklärung mit der Registrierungsnummer D 156-00085 angegeben, auf Übereinstimmung mit der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. November 2009 über die freiwillige Beteiligung von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für das Umweltmanagement und die Umweltbetriebsprüfung (EMAS III) in der Fassung vom 19. Dezember 2018 geprüft.

Mit der Unterzeichnung dieser Erklärung wird bestätigt, dass:

- die Begutachtung und Validierung in voller Übereinstimmung mit den Anforderungen der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 in der Fassung vom 19. Dezember 2018 durchgeführt wurde
- keine Belege für die Nichteinhaltung der geltenden Umweltvorschriften vorliegen
- die Daten und Angaben der aktualisierten Umwelterklärung der Organisation ein verlässliches, glaubhaftes und wahrheitsgetreues Bild sämtlicher Tätigkeiten der Organisation innerhalb des in der aktualisierten Umwelterklärung angegebenen Bereichs geben.

Pinneberg, den 12.05.2026



Dr.-Ing Hans-Peter Wruk

Umweltgutachter

Zulassungs-Nr. DE-V-0051