

Umwelterklärung 2023

VIVAWEST

VIVAWEST im Überblick zum 31.12.2023

		2021	2022	2023
Bewirtschaftete Wohneinheiten gesamt	Anzahl	117.811	118.987	118.777
	Veränderung zum Vorjahr	+0,1%	+1,0%	-0,2%
Mitarbeitende*	Anzahl	2.344	2.410	2.447
	Veränderung zum Vorjahr	+2,8%	+2,8%	+1,5%
Modernisierte Wohneinheiten im Berichtsjahr	Anzahl	2.460	1.954	1.993
	Veränderung zum Vorjahr	-2,7%	-20,6%	+2,0%
THG-Emissionen im VIVAWEST-Wohnungsbestand (Endenergie Heizung inkl. Warmwasser)	Tonnen	315.795	310.826	297.066
	Veränderung zum Vorjahr	+3,6%	-1,6%	-4,4%
	kg/m ² Wohn-/Nutzfläche	40,4	39,6	37,7
Fläche mit Regenwasserversickerung/-nutzung gesamt	m ²	362.884	381.681	401.942
	Veränderung zum Vorjahr	+1,2%	+5,2%	+5,3%
Dachbegrünung gesamt	m ²	116.175	121.312	133.441
	Veränderung zum Vorjahr	+14,3%	+4,4%	+10,0%
Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten**	MWh	5.320,9	4.853,9	4.029,1
	Veränderung zum Vorjahr	+10,2%	-8,8%	-17,0%
	kWh/m ² Bürofläche	90,4	82,5	68,4
	Veränderung zum Vorjahr	+9,7%	-8,8%	-17,0%
Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten	MWh	2.728,9	2.338,1	2.169,3
	Veränderung zum Vorjahr	+1,1%	-14,3%	-7,2%
	kWh/m ² Bürofläche	46,4	39,7	36,8
	Veränderung zum Vorjahr	+1,1%	-14,3%	-7,2%
Produktionsbedingter Stromverbrauch der operativen Gesellschaften***	MWh	231,4	204,0	202,9
	Veränderung zum Vorjahr	-3,9%	-11,8%	-0,5%
Anteil Ökostrom am Gesamtstromverbrauch	%	100	100	100
Gesamtabfallmenge an den Verwaltungsstandorten	Tonnen	204,1	189,1	216,4
	Veränderung zum Vorjahr	-0,9%	-7,3%	+14,4%
	kg/Mitarbeiter/-in	138,8	129,6	147,9
	Veränderung zum Vorjahr	-1,9%	-6,6%	+14,1%
Restabfallmenge an den Verwaltungsstandorten	Tonnen	76,9	79,3	79,2
	Veränderung zum Vorjahr	+0,1%	+3,2%	-0,1%
	Liter/Mitarbeiter/-in	523,0	543,2	541,3
	Veränderung zum Vorjahr	-0,9%	+3,2%	-0,2%
Produktionsbedingte Abfälle der operativen Gesellschaften***	Tonnen	11.697	16.385	16.117
	Veränderung zum Vorjahr	+34,4%	+40,1%	-1,6%
Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten	m ³	10.132	9.152	9.198
	Veränderung zum Vorjahr	+9,4%	-9,7%	+0,5%
	m ³ /Mitarbeiter/-in	6,89	6,27	6,29
	Veränderung zum Vorjahr	+8,2%	-9,0%	+0,2%
Produktionsbedingter Wasserverbrauch der operativen Gesellschaften***	m ³	1.553	1.611	1.973
	Veränderung zum Vorjahr	-8,7%	+3,8%	+22,4%

* Belegschaft inklusive Auszubildende und Trainees für alle konsolidiert verbundenen Unternehmen

** Berücksichtigt wird der 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	
1	Unternehmensbeschreibung	4
1.1	Geschäftstätigkeit	4
1.2	Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur	5
1.3	Beschreibung der zertifizierten Standorte	6
2	Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST	13
2.1	Aufgaben und Verantwortlichkeiten	16
2.2	Aufbau des Umweltmanagementsystems	17
2.3	Einhaltung bindender Verpflichtungen	19
2.4	Beteiligung von Anspruchsgruppen	20
2.5	Wesentlichkeitsanalyse	20
2.6	Ableitung der Umweltaspekte	22
3	Umweltpolitik von VIVAWEST	22
4	Aktivitäten und Ergebnisse	23
4.1	Kennzahlen	25
4.2	Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand	27
4.3	Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten	39
5	Fazit	45
6	Umweltprogramm	46
7	Zusammenfassung der standortspezifischen Daten	48
8	Gültigkeitserklärung	51

1 Unternehmensbeschreibung

1.1 Geschäftstätigkeit

VIVAWEST bewirtschaftet als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) und als einer der größten Vermieter in Deutschland rund 119.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und gibt unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ 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 das Unternehmen über ein breites Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. VIVAWEST, deren Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, bietet rund 2.450 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig ist, attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze.

Gemäß der Strategie VIVAWEST 2030 verfolgt das Unternehmen die Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein. Die Grundlage hierfür bildet das auf Nachhaltigkeit ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodell, das erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet. 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.

Trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Dies erfordert jedoch 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.

Im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung wird sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Zur Realisierung eines klimaneutralen 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 sichergestellt. Auf diese Weise wird die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gesichert 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 Kompetenz rund um das Thema Wohnen. 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. VIVAWEST legt deshalb großen Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung aus acht regional verteilten Kundencentern mit insgesamt fünfzehn Standorten vor Ort. Ergänzend sorgen zwei zentrale Servicecenter für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Zudem 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)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON)) erbracht.

Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns der 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.

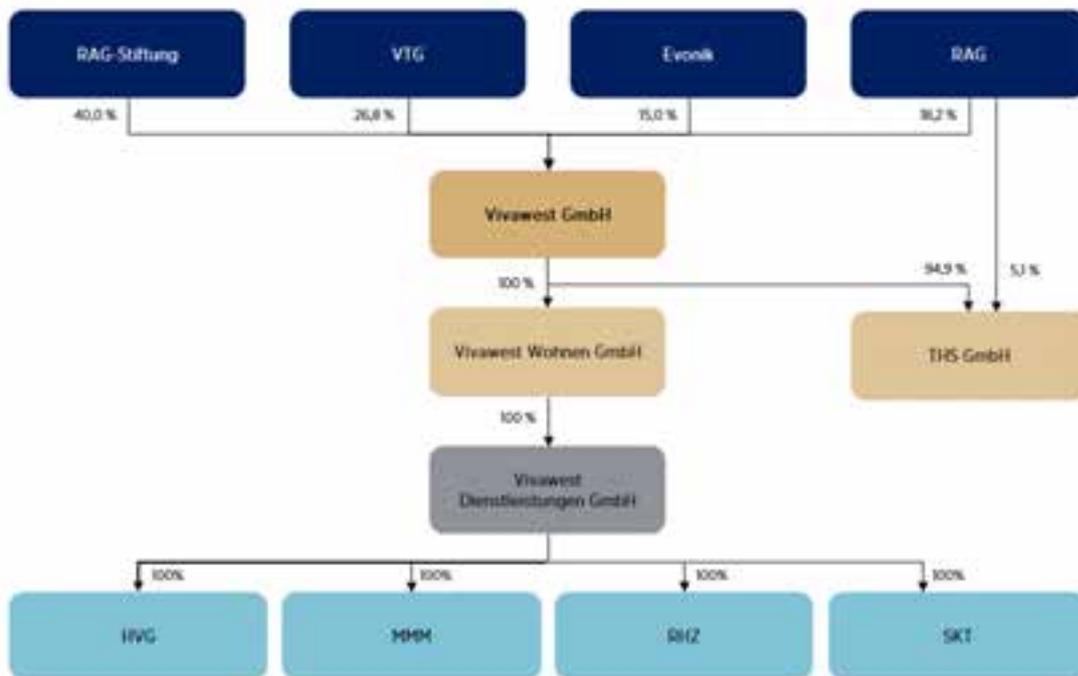
1.2 Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur

Die Eigentümerstruktur von VIVAWEST bildet 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 2023 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. und die Evonik Operations GmbH, Essen, (zusammen Evonik) jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft. Die Geschäftsanteile der VTG sind der IGBCE, Hannover, zuzurechnen.

Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur der zertifizierten Gesellschaften der Vivawest GmbH



Der Vivawest-Konzern in seiner heutigen Struktur entstand aus der 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. Seither wird die operative Bewirtschaftung sämtlicher Immobilienbestände des Konzerns durch die Managementgesellschaft Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, wahrgenommen.

Die operativen Dienstleistungsgesellschaften (opG) HVG, MMM, RHZ und SKT sind unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH (VwDL) als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Vivawest Wohnen GmbH im Konzern aufgestellt.

1.3 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. Da VIVAWEST Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden legt, erfolgt die persönliche Betreuung der Mieter in acht regional verteilten Kundencentern mit jeweils einem EMAS-zertifizierten Standort sowie sieben weiteren Außenstellen. Zur Vollständigkeit werden die Daten der Außenstellen 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, MMM, RHZ und SKT unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH (VwDL) haben historisch bedingt ihren gemeinsamen Standort in Gelsenkirchen-Hassel.

Übersicht der zertifizierten 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, Knappschaftsstr. 3, 45886 Gelsenkirchen (Kundencenter Emscher-Lippe)

Standort Leverkusen, Hauptstr. 119, 51373 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)

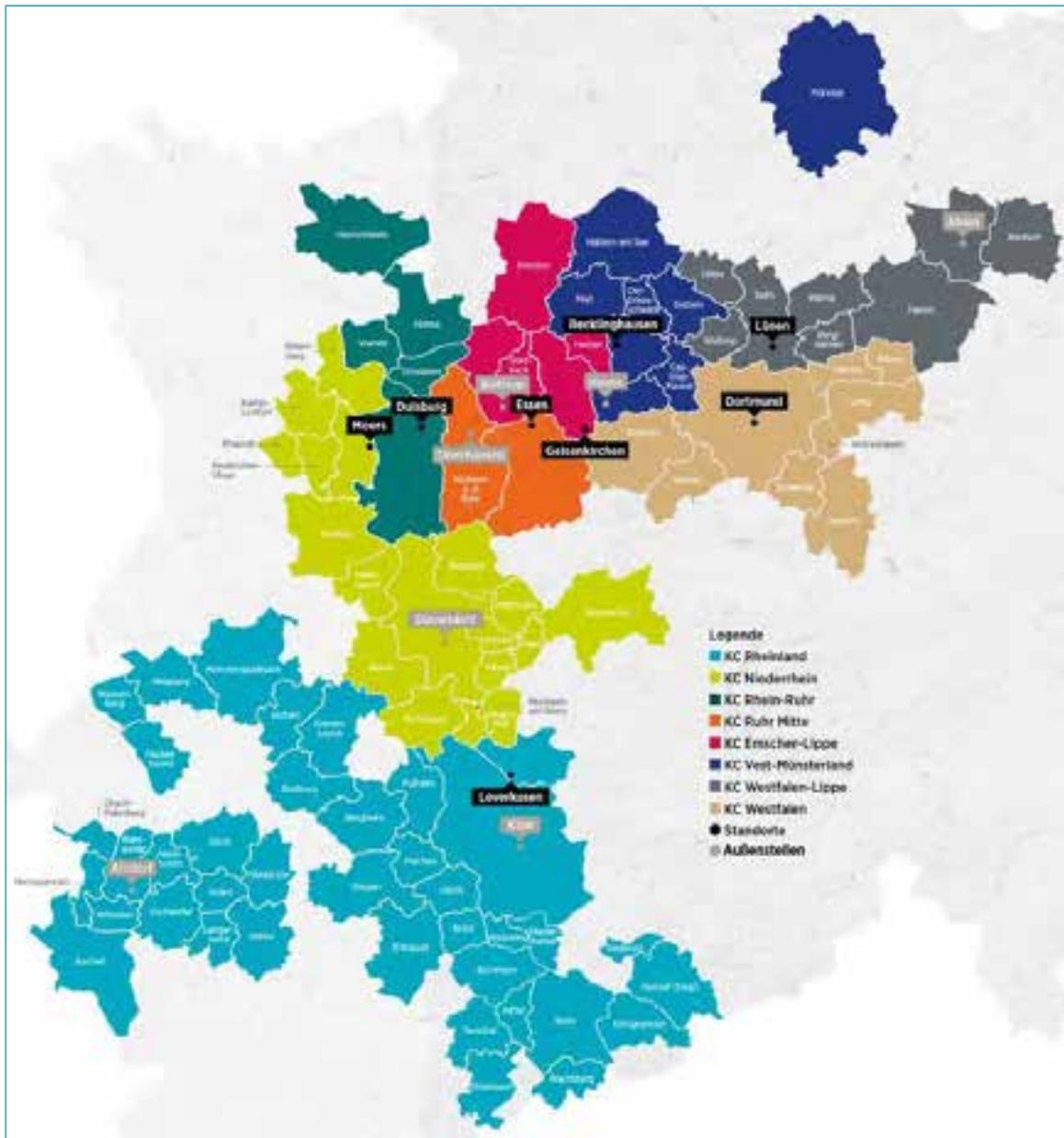
Vivawest Dienstleistungen GmbH:

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 vermittelt die Grafik auf der nächsten Seite.

Wohnungsbestand von VIVAWEST mit Kundencentern



Standort Nordstern

Anschrift: Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

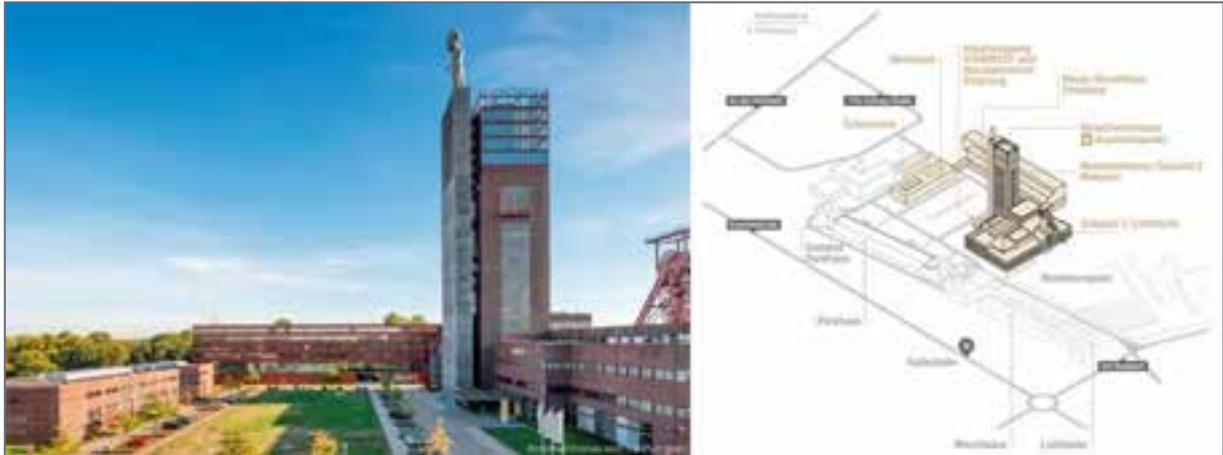
Lage: Umgewidmete Fläche der ehemaligen Zeche Nordstern; Gewerbefläche mit angrenzender Wohnbebauung und Parkfläche

Sonstiges: Eigentum auf Altlasten sanierter Fläche

Am Standort Nordstern ist neben der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft die zentrale Verwaltung der Vivawest Wohnen GmbH mit 771 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 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 39 Mitarbeitenden einen Bestand von rund 10.400 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 40 Mitarbeitenden rund 12.700 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 33 Mitarbeitende für die Betreuung von rund 9.800 Wohneinheiten in Essen zuständig. Weitere 4.400 Wohnungen in Oberhausen und Mülheim a. d. Ruhr werden von der Außenstelle in Oberhausen bewirtschaftet.



Kundencenter Emscher-Lippe, Standort Gelsenkirchen

Anschrift: Knappschaftsstr. 3, 45886 Gelsenkirchen

Lage: Wohngebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Gelsenkirchen betreut mit 24 Mitarbeitenden einen Bestand von rund 7.250 Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Herten. Rund 5.900 weitere Wohneinheiten in Bottrop, Gladbeck und Dorsten werden von der Außenstelle in Bottrop bewirtschaftet.



Kundencenter Rheinland, Standort Leverkusen

Anschrift: Hauptstr. 119, 51373 Leverkusen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Mietobjekt; keine Altlasten bekannt

Der Standort Leverkusen ist verkehrsgünstig in der Innenstadt von Leverkusen gelegen. 24 Mitarbeitende betreuen einen Bestand von rund 5.000 Wohneinheiten in Leverkusen. Weitere 13.400 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 34 Mitarbeitenden rund 9.000 Wohneinheiten in Lünen, Bergkamen, Olfen, Selm, Werne und Waltrop. Weitere 5.300 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 38 Mitarbeitenden rund 10.800 Wohneinheiten in den Städten Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheurdt. Weitere 7.300 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 35 Mitarbeitenden rund 10.700 Wohneinheiten in Recklinghausen, Oer-Erkenschwick, Marl, Münster, Datteln und Haltern. Weitere 3.700 Wohneinheiten in Herne und Castrop-Rauxel werden von der Außenstelle in Herne bewirtschaftet.



Vivawest Dienstleistungen GmbH

Anschrift: Bergmannsglückstr. 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

Tochtergesellschaften mit ihren Geschäftsfeldern räumlich zusammengeführt:

HVG: Nachfrageorientierte Erbringung von Grünflächenmanagementleistungen

MMM: Zukunftsorientierte Bereitstellung einer umfassenden Multimediaversorgung

RHZ: Nachfrageorientierte Erbringung von Handwerksdienstleistungen im VIVAWEST-Wohnungsbestand

SKT: Zukunftsorientierte Erbringung von Mess- und Abrechnungsdiensten im Submetering.

Ebenfalls hier ansässig ist die SKIBA Ingenieursgesellschaft für Gebäudetechnik mbH (SKIBA). Das Personal der SKIBA zur Erbringung von Planungsdienstleistungen in der technische Gebäudeausstattung ist zum 01.08.2023 auf die Vivawest Wohnen GmbH übergegangen. Die personenlose Gesellschaft SKIBA besteht aus rechtlichen Gründen weiterhin an diesem Standort in Gelsenkirchen. Die Eintragung der SKIBA im EMAS Register wird jedoch zum 17.10.2024 gelöscht. Am Standort Bergmannsglückstraße 35 (BMG 35) sind insgesamt 313 Mitarbeitende tätig. Der Standort wird durch ein Zentrallager in der Bergmannsglückstraße 30 (BMG 30) ergänzt, an dem weitere 51 Mitarbeitende tätig sind.



2 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 Klimaschutzgesetzes 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, steigende Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und weggefallene Förderungsprogramme, übten im Jahr 2023 einen noch höheren 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“.

Bedingt durch die Energie- und Mobilitätswende, verstärkt durch die 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 Migration steigen die Anforderungen an die Integration in den Quartieren. Dies lässt sich beispielsweise durch die Nettozuwanderung im Jahr 2023 von rund 700.000 Menschen verdeutlichen. 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 Handlungsrahmen bildet das im Zuge der Strategie VIVAWEST 2030 fortentwickelte und verabschiedete Strategiehaus.

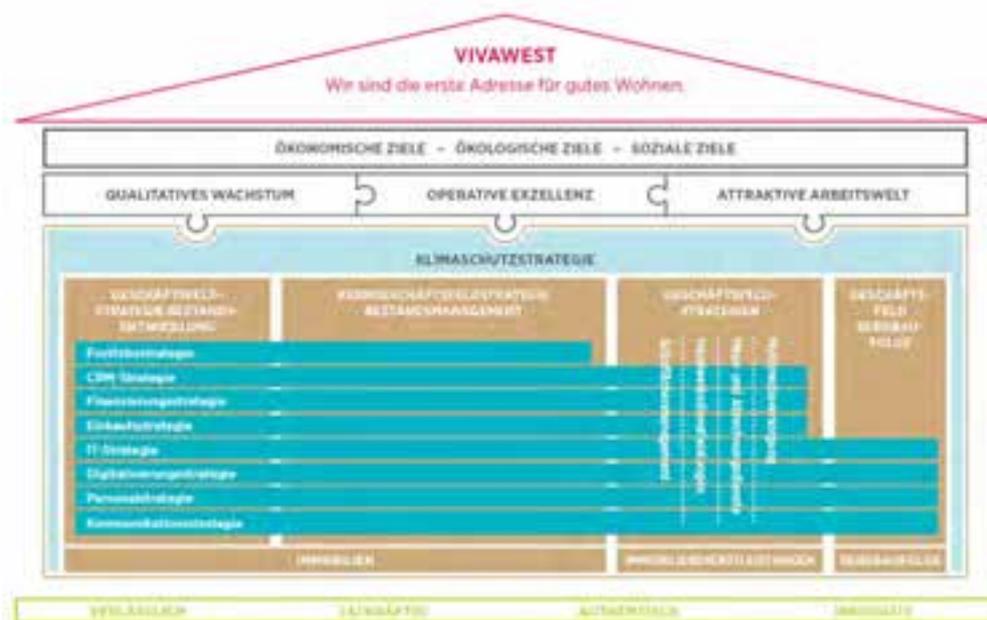
Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und ganzheitlicher Quartiersentwickler ist sich VIVAWEST der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber Kunden, Mitarbeitern und der Region bewusst. Mit der Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein, verfolgt VIVAWEST daher ein 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 VIVAWEST-Strategiehaus aufgenommen. Nachhaltigkeit ist seit

jeder ein integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells und der strategischen Ausrichtung von VIVAWEST, weshalb eine eigens formulierte Nachhaltigkeitsstrategie bewusst nicht ausgeprägt wurde, weil 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.

Strategiehaus von VIVAWEST



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 ist die

Klimaschutzstrategie, welche vor allem aufzeigt, wie ein klimaneutraler 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.

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 wurden klare Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet, welche vor dem Hintergrund der erhöhten Anforderungen des Klimaschutzes im Zuge 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

Zur Verwirklichung einer weltweit nachhaltigen Gesellschaft wurden im Jahr 2015 die Sustainable Development Goals (SDGs) durch die Vereinten Nationen (UN) im Rahmen der Agenda 2030

verabschiedet. Die insgesamt 17 Ziele mit 169 Unterzielen wurden entlang der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – entwickelt und bieten einen Orientierungsrahmen für die globalen Herausforderungen. Um diese ambitionierten Ziele erreichen zu können, muss jeder Einzelne in der Gesellschaft seinen Beitrag dazu leisten. Mit dem nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell, den klar definierten Nachhaltigkeitszielen und einem konkreten Nachhaltigkeitsprogramm erbringt VIVAWEST fortlaufend einen wertvollen Beitrag. Um die für VIVAWEST wesentlichen SDGs zu identifizieren, wurde im Jahr 2022 eine umfassende Untersuchung im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt.

Die Nachhaltigkeitsziele wurden im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm überführt, welches sich an dem Drei-Dimensionen-Modell der Corporate Social Responsibility (CSR) orientiert und deshalb in die drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales gegliedert ist. Im Nachhaltigkeitsprogramm sind die Ziele auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen, welche seither konsequent fortentwickelt werden. Eine Priorisierung der Nachhaltigkeitsziele erfolgt nicht. Jedoch werden über die jährlich abgeleiteten Maßnahmen des Nachhaltigkeitsprogramms und der damit einhergehenden Allokation von Finanzmitteln Schwerpunkte gesetzt, die sich an den aktuellen Handlungsbedarfen orientieren.

Die konsequente Umsetzung von Maßnahmen gewährleisten die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche. Der Umsetzungsstand des jeweiligen Nachhaltigkeitsprogramms wird jährlich transparent im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht.

2.1 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. Im Sinne des Konzerns VIVAWEST gewährleistet dies eine ganzheitliche und segmentübergreifende Betrachtung aller wichtigen Nachhaltigkeitsthemen.

Nachhaltigkeit betrifft als Querschnittsthema nahezu alle Bereiche von VIVAWEST. Demzufolge stellt das Nachhaltigkeitsmanagement eine unternehmensweite Aufgabe dar. Die Kernaufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements sind die Schaffung von Transparenz durch die jährliche Berichterstattung, die Abstimmung aller Aktivitäten sowie die fortlaufende Sensibilisierung für das Thema Nachhaltigkeit im Konzern. 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



2.2 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 Vorsitzende der Geschäftsführung ist für den Umweltschutz als Verantwortlicher der obersten Führungsebene benannt.

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.

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. Die Standortbeauftragten Umwelt 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.

Regelkreis des Umweltmanagementsystems



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

- Die Sicherheitsbeauftragten sind als Standortbeauftragte in jedem Verwaltungsgebäude für Arbeitssicherheit nach der Unfallverhütungsvorschrift tätig. Die Fachkräfte für Arbeitssicherheit beraten konzernweit die Geschäftsführungen 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 Fachbereiche 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 folgenden Abbildung dargestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieses Zusammenspiel einen weitestgehend geschlossener Regelkreis bildet, der als Teil des gesamten Nachhaltigkeitsmanagements von VIVAWEST zu verstehen ist. Entsprechende Schnittstellen werden daher nicht explizit aufgeführt.

2.3 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 ein online geführtes Umwelt-Rechtskataster mit externer Unterstützung 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 Umwelthaftungsgesetz sind beispielhaft folgende Rechtsnormen für die Tätigkeiten von VIVAWEST als relevant zu erachten:

Bauaktivitäten:

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

Gebäudebetrieb:

1. Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, Trinkwasserverordnung und Energie-Einsparungs-Gesetz

Bewirtschaftung von Freiflächen:

Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz von NRW und Pflanzenschutzgesetz

In 2023 wurden im Rahmen der internen Kontrollmaßnahmen keine Verstöße gegen bindende Verpflichtungen im Umweltbereich festgestellt.

2.4 Beteiligung von Anspruchsgruppen

VIVAWEST hat in verschiedenen internen Arbeitsgruppen im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses 2016 die nachfolgenden acht Anspruchsgruppen (Stakeholder) identifiziert und seither jährlich bestätigt.

Um Herausforderungen und Chancen frühzeitig erkennen und proaktiv angehen zu können, wird dem regelmäßigen Dialog mit den Stakeholdern von VIVAWEST 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 Institutionen, zu nennen. Die als wesentlich erachteten Nachhaltigkeitsthemen aller Stakeholder werden systematisch im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert, fließen so in das Nachhaltigkeitsmanagement ein und finden entsprechend Berücksichtigung im Rahmen von Unternehmensentscheidungen.

Stakeholder von VIVAWEST



2.5 Wesentlichkeitsanalyse

Die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST hat vielfältige ökologische und soziale Auswirkungen auf das Geschäftsumfeld und wird stark durch die fünf Megatrends Energie- und Mobilitätswende, Wertewandel, Migration und Integration, demografische Entwicklung sowie Digitalisierung

beeinflusst (Inside-out- und Outside-in-Perspektive). Die ökologische Verantwortung liegt vor allem in der Reduktion des Energieverbrauchs, der THG-Emissionen und des Ressourcenverbrauchs. Die soziale Verantwortung erfordert im Wesentlichen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen, die Entwicklung lebens- und liebenswerter Quartiere sowie die Sicherstellung interessanter und zukunftssicherer Arbeitsplätze.

Zur Bestimmung der Relevanz von Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht des Konzerns und der jeweiligen Stakeholder führt VIVAWEST alle zwei Jahre eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Hierfür setzt VIVAWEST ein Verfahren unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und konzernspezifischer Besonderheiten ein, in dem ausgewählte Experten im Konzern mit einem engen Bezug zu den Stakeholdern zur Relevanz unterschiedlicher Nachhaltigkeitskriterien befragt werden. Im Zuge dessen finden die unterschiedlichen Geschäftstätigkeiten der Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen Beachtung. Folglich fließen nicht nur die Kriterien des wohnungswirtschaftlich geprägten Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) in das Bewertungsverfahren ein, sondern auch ausgewählte Standards aus der Global Reporting Initiative (GRI) und weitere unternehmensspezifische Nachhaltigkeitsthemen.

Im Sinne des Zwei-Jahres-Rhythmus wurde die Wesentlichkeitsanalyse im Jahr 2022 zuletzt durchgeführt. Unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und konzernspezifischen Besonderheiten konnten insgesamt 37 Kriterien systematisch abgeleitet und hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit bewertet werden. Davon wurden 36 Kriterien als wesentlich eingeordnet. Lediglich das Kriterium „Parteispenden“ wurde für VIVAWEST als nicht wesentlich eingestuft. Aufgrund von zentralen Anforderungen wird aber auch dieses Kriterium in der aktuellen Berichterstattung aufgeführt. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse sind in einer Matrix zusammengefasst, welche die bewerteten Kriterien hinsichtlich ihrer Relevanz für die Stakeholder und für VIVAWEST abbildet.

Aufgrund der aktuell laufenden Ausrichtung der Berichterstattung auf die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die für VIVAWEST ab dem Berichts-jahr 2025 relevant sein werden, werden die Ergebnisse aus der Wesentlichkeitsanalyse aus dem Berichtsjahr 2022 zunächst unverändert fortgeschrieben. Mit der erstmaligen Berichterstattung gemäß CSRD für das Berichtsjahr 2025 wird die Wesentlichkeitsanalyse gemäß CSRD, welche beginnend ab dem Jahr 2024 im Zwei-Jahres-Rhythmus durchgeführt werden wird, Basis für die Bestimmung der relevanten Nachhaltigkeitsthemen sein.

Die Darstellung der Entwicklung von VIVAWEST in Bezug auf diese Nachhaltigkeitskriterien und damit verbundene soziale und ökologische Chancen und Risiken ist Teil der jährlichen Berichterstattung und damit Gegenstand der Ausführungen zu den Nachhaltigkeitskriterien und deren Leistungsindikatoren. Schlussfolgerungen, die sich daraus ergeben, werden in der Organisation über unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze und/oder das Nachhaltigkeitsprogramm aufgegriffen.

Ergänzend dazu verfügt VIVAWEST über ein umfassendes Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt und adäquate

Steuerungsmaßnahmen auslöst. Ausgehend von dem Grundverständnis, dass unternehmerische Tätigkeit untrennbar mit dem Eingehen von Risiken verbunden ist, folgt der Konzern einer auf Sicherheit bedachten Risikopolitik, die das Eingehen von existenzbedrohenden Risiken sowie von Risiken jenseits des nachhaltigen Geschäftsmodells untersagt. Die Förderung der Risikokultur und einer offenen Kommunikation von Chancen und Risiken bildet dabei einen wichtigen Baustein, um auf allen Konzernebenen einen bewussten und zielorientierten Umgang mit Chancen und Risiken sicherzustellen. Der Risikomanagementprozess umfasst den Regelkreis der Risikoidentifikation, der Risikoanalyse und -bewertung, der Risikosteuerung, der Risikoüberwachung sowie der Risikoberichterstattung.

2.6 Ableitung der Umweltaspekte

Ergänzend zur Wesentlichkeitsanalyse werden die Arbeitsprozesse von VIVAWEST einer regelmäßigen Prüfung hinsichtlich ihrer Umweltrelevanz unterzogen. Ziel ist, die wesentlichen Umweltauswirkungen von VIVAWEST, die sogenannten Umweltaspekte, zu identifizieren und Maßnahmen zur Verringerung beziehungsweise zur Beseitigung ergreifen zu können. Die Bewertung der Umweltaspekte erfolgt vom Umweltmanagementbeauftragten und den Umweltkoordinatoren im dreijährigen Turnus in einer Bewertungsmatrix nach folgenden Kriterien:

- Gefährdungspotential 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.

3 Umweltpolitik von VIVAWEST

Die Umweltpolitik von VIVAWEST wurde im Jahr 2023 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 zu vermeiden. VIVAWEST hinterfragt ihre Leistungen für den Umweltschutz regelmäßig und steigert diese kontinuierlich.

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.

4 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, steigende Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und weggefallene 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 klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 an.

Wie VIVAWEST diese Anforderungen erreichen will, ist in der im Jahr 2021 verabschiedeten Klimaschutzstrategie aufgezeigt. Die drei größten Hebel zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes 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. Der ausgewählte Dekarbonisierungspfad findet in den Modernisierungs- und Neubauprogrammen bereits Berücksichtigung.

In diesem Zusammenhang beschäftigt sich VIVAWEST sehr intensiv mit dezentralen Energieversorgungskonzepten, welche neben der regenerativen lokalen Erzeugung von Wärme auch die Produktion sowie Nutzung von Strom mittels Photovoltaik-Anlagen zum Gegenstand haben. Die Umsetzung von Mieterstrom musste jedoch weiterhin aufgrund der volatilen Strompreisentwicklung sowie der dynamischen regulatorischen Rahmenbedingungen zurückgestellt werden. Ergänzend werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines optimierten Anlagenbetriebs für eine effiziente Energieversorgung und zur Beeinflussung des subjektiven Nutzungsverhaltens erarbeitet und umgesetzt.

Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes kann letztlich jedoch nur gemeinsam mit anderen Sektoren, im Wesentlichen mit den Energieversorgern, gelingen. Aus diesem Grund arbeitet VIVAWEST daran, auch für die Objekte mit einer gewerblichen Wärmelieferung die Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien langfristig sicherzustellen. Zukünftig sollen Mobilitätsangebote vor allem in die dezentralen Energieversorgungskonzepte integriert werden, um einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der damit verbundenen Treibhausgasemissionen zu leisten. Begleitend werden innovative Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung erprobt.

Während die vorgenannten Maßnahmen primär auf die im Sinne des Klimaschutzes zu realisierende Klimaneutralität gerichtet sind, beschäftigt sich VIVAWEST mit Blick auf die Anforderungen der EU-Taxonomie ebenfalls mit einer systemgestützten Identifikation gebäudebezogener physischer Klimarisiken und perspektivisch der Entwicklung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Neben der Schaffung eines klimaneutralen 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 (Seite 46), welches die ökologischen Inhalte des Nachhaltigkeitsprogramms widerspiegelt.

4.1 Kennzahlen

Die im vorliegenden Dokument berichteten Kennzahlen beziehen sich auf die vergangenen drei Geschäftsjahre 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 unterscheidet zwischen dem Energieverbrauch im Wohnungsbestand und an den Verwaltungsstandorten und hat in beiden Fällen die kontinuierliche Senkung durch Steigerung der Energieeffizienz zum Ziel. Für die Verwaltungsstandorte wird die Heizenergie absolut als sogenannte Endenergie (die tatsächlich verbrauchte Energie gemäß Zählerablesung) nach Klimabereinigung sowie als Endenergieintensität relativ je Quadratmeter Bürofläche angegeben. Der Stromverbrauch wird absolut sowie relativ je Mitarbeitenden angegeben. Der im Rahmen von Bautätigkeiten sowie im Rahmen von Materialproduktion und Transport entstehende Energieverbrauch in der vorgelagerten Wertschöpfungskette kann derzeit bedingt durch die fehlende Datenverfügbarkeit nicht ermittelt werden und ist daher nicht Gegenstand der Berichterstattung (siehe hierzu auch Seite 27). VIVAWEST hat das Modell zur Ermittlung des Endenergieverbrauchs im Wohnungsbestand in den Vorjahren grundlegend überarbeitet. Während in der Vergangenheit ein Großteil der Endenergiewerte aus den vorliegenden Energieausweisen (Verbrauchs- und Bedarfsausweise) ermittelt wurde, wird seit dem Jahr 2020 – soweit möglich – auf reale Endenergiewerte auf Grundlage eines internen SAP-gestützten Energiecontrollings zurückgegriffen. Nur wenn diese nicht 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 gemäß Empfehlung der Arbeitshilfe 85 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. Die Bezugsgröße für die Angabe relativer Werte ist – wie branchenüblich – die Wohnfläche. Die realen Endenergiewerte für die Heizung werden außerdem klimabereinigt. Ein Ausweis nicht klimabereinigter Endenergieverbräuche erfolgt nachrichtlich. Eine Leerstandsreinigung wird nicht vorgenommen. Der Endenergieverbrauch im VIVAWEST-Wohnungsbestand wird in Gigawattstunden sowie die Endenergieintensität in Kilowattstunden je Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Der Stromverbrauch im Wohnungsbestand wird durch das Nutzerverhalten beeinflusst und ist VIVAWEST aufgrund der privaten Vertragsverhältnisse zwischen Mieter und Stromversorger nicht bekannt. Er wird daher nicht ausgewiesen.

Wasser

Es wird der absolute Wasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten in Kubikmeter sowie der relative Wasserverbrauch in Kubikmeter je Mitarbeitenden berichtet. Der Wasserverbrauch im Wohnungsbestand 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 angegeben. 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.

Emissionen

Eine wesentliche klimarelevante Kennzahl der Wohnungswirtschaft sind die Emissionen an Treibhausgasen (THG-Emissionen). Für die Berechnung der CO₂- respektive THG-Emissionen werden die in der Nutzungsphase von Gebäuden anfallenden absoluten, klimabereinigten Endenergiewerte entsprechend den auf Seite 25 beschriebenen Vorgaben zur Ermittlung der Endenergie (Heizung und Warmwasser) herangezogen. Als Umrechnungsfaktor für die Emissionen werden je Energieträger branchenübliche Emissionsfaktoren zur Berechnung von CO₂ beziehungsweise CO₂-Äquivalente auf Basis der Arbeitshilfe 85 des GdW genutzt. Diese Werte orientieren sich an den Emissionsfaktoren gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) und sehen eine Aufteilung mit und ohne Vorkette vor. In der Vorkette werden Emissionen erfasst, die im Zuge des Abbaus, der Förderung, Aufbereitung, Lagerung und des Transports des jeweiligen Energieträgers entstehen. Für Scope 1 (direkte Emissionen) und Scope 2 (indirekte Emissionen) werden jeweils CO₂-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. Die ebenfalls Scope 3 zuzurechnenden Ressourcen- und Energieverbräuche für die Gebäudeerstellung und den Abriss (sogenannte graue Emissionen) werden aktuell nicht berücksichtigt. Eine entsprechende Aufnahme auch dieser Emissionen wird im Zuge der Ausrichtung auf die Anforderungen der CSRD erfolgen. Die Scope-Zuordnung ist abhängig von dem jeweiligen Energieträger. Die Bezugsgröße für die Angabe von relativen Werten ist – wie branchenüblich – die Wohnfläche. Die THG-Emissionen werden absolut in Tonnen sowie relativ in Kilogramm je Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Für die Verwaltungsgebäude werden die THG-Emissionen basierend auf den Strom- und Heizenergieverbrauch berichtet.

Weitere Schadstoffemissionen aus den Feuerungsanlagen der Verwaltungsgebäude wie Kohlenmonoxid (CO), Schwefeldioxid (SO₂) sowie Stickoxide (NO_x) fallen nur in geringen Mengen an. Sie werden der Vollständigkeit halber in Gramm bzw. Kilogramm mit aufgeführt.

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 Gesamtleistungen 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. Folglich können hierzu keine quantifizierten Angaben geführt werden. Zur Gewährleistung einer in der Branche möglichst einheitlichen Berichterstattung wurde der auf Seite 25 beschriebene Bilanzierungsrahmen gewählt, der die Phase der Gebäudenutzung im Fokus hat. Der Energieverbrauch und damit einhergehend die Emissionen für die Produktion von Baumaterialien sowie für die Gebäudeerstellung sind nicht Gegenstand dieses Bilanzierungsrahmens, sodass eine entsprechende Erfassung unter Scope 3 derzeit nicht möglich ist.

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 bzw. naturnah belassenen Flächen in Quadratmeter sowie anteilig in Prozent angegeben.

4.2 Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien stehen für VIVAWEST die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Mit einem Wohnungsbestand von 118.777 Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 2023 verfolgt VIVAWEST das Konzept einer langfristigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen in Form von (energetischen) Modernisierungen, Neubaumaßnahmen und qualitativ hochwertigen Erwerben sowie zielgerichteten Desinvestitionen hohe Priorität haben. Mit 43,82 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche liegen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 39,07 Euro (2022) beziehungsweise 37,65 Euro (2021). Der seit Jahren kontinuierliche Anstieg der

technischen Ausgaben in den Bestand unterstreicht den hohen Stellenwert der nachhaltigen Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern.

Insgesamt lagen die investiven Ausgaben in den Immobilienbestand mit 399,7 Millionen Euro unterhalb der Investitionsziele und unterschritten seit dem Jahr 2017 erstmals wieder den Wert von einer halben Milliarde Euro.

Trotz der rückläufigen Neubauinvestitionen in der Branche infolge der verschlechterten Rahmenbedingungen bleibt der Neubau bei VIVAWEST ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells und trägt maßgeblich zur nachhaltigen Steigerung der Portfolioqualität im Rahmen des qualitativen Wachstums des Konzerns bei. So wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2023 um 779 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen mit zwei arrondierenden Gewerbeeinheiten ergänzt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt über 2.000 Wohneinheiten im Bau. Eine Vielzahl von Erwerbsoportunitäten wurde einer umfassenden qualitativen und ökonomischen Bewertung unterzogen und auf die Möglichkeit einer nachhaltigen Bewirtschaftung in Verbindung mit einer angemessenen Rendite geprüft. Im Berichtsjahr konnte VIVAWEST jedoch keine den Anforderungen entsprechenden Wohnungsbestände erwerben.

Mit Modernisierungsinvestitionen von 173 Millionen Euro wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres von 141 Millionen Euro erneut gesteigert. Hiermit wurden Gebäude mit 1.320 Wohneinheiten energetisch ertüchtigt und darüber hinaus 673 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Damit beträgt der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen im Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2023 63,9 Prozent, das sind 1,5 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Neubauten sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da diese bereits den aktuellen energetischen Standards entsprechen. Zudem wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.050 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten im Rahmen der energetischen Optimierung sind das Aufbringen von Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierungen, der Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Im Sinne der Dekarbonisierung wurden darüber hinaus in weiteren Gebäuden mit zusammen 89 Wohnungen fossile Heizungsanlagen durch moderne Wärmepumpen ersetzt (reiner Energieträgerwechsel).

Im Zuge von Modernisierungen und Neubauvorhaben berücksichtigt VIVAWEST die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden Nachfrage nach barrierearmen und generationsübergreifenden Wohnkonzepten. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 waren insgesamt 16,7 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entweder barrierearm, schwellenlos oder rollstuhlgeeignet. Das entspricht einer Erhöhung um 1,3 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

Endenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen im Wohnungsbestand

Das Modell zur Ermittlung des Endenergieverbrauchs und der THG-Emissionen wird laufend weiterentwickelt (Details siehe Seiten 25 und 26).

Im Sinne des Klimaschutzes strebt VIVAWEST die langfristige Senkung der Endenergieverbräuche der Kunden an. Nach dem coronabedingten Anstieg im Jahr 2021 aufgrund von langanhaltenden Homeoffice-Phasen, eines deutlich erhöhten generellen Aufenthalts in den eigenen vier Wänden sowie einer im Sinne des Infektionsschutzes erhöhten Lüftungsintensität kann analog zum Vorjahr für das Berichtsjahr wieder eine Reduktion der Endenergieverbräuche verzeichnet werden. Die Endenergieintensität (Heizung und Warmwasser) für den Gesamtbestand liegt im Berichtsjahr mit 152,6 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche um -5,2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Bezogen auf den Kernbestand liegt der Endenergieverbrauch bei 139,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche.

In diesen Werten ist eine Klimabereinigung um durchschnittlich 28 Prozent bezogen auf die Realverbräuche im Verbrauchsjahr 2022 enthalten. Da 68 Prozent der Objekte über Realverbrauchswerte berechnet werden, beträgt der Aufschlag durch die Klimabereinigung bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand 11,3 Prozent. Der unbereinigte und damit faktisch entstandene Endenergieverbrauch beträgt im Berichtsjahr lediglich 1.065,2 Gigawattstunden und damit nur 135,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Bezogen auf den Kernbestand liegt der reale, unbereinigte Endenergieverbrauch bei 121,5 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die deutliche Reduzierung des Endenergieverbrauches gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die konsequente Durchführung energetischer Maßnahmen, aber auch auf das bedingt durch die Energiekrise und den damit einhergehenden deutlich höheren Energiekosten veränderte Nutzungsverhalten der Kunden zurückzuführen. Zur Begegnung der Gasmangellage wurde im Rahmen einer erweiterten Wartung bei allen zentralen Gasheizanlagen die Regelung überprüft und bei Bedarf nachjustiert. Darüber hinaus wurden rund 3.000 Gasheizungen im Zeitraum von Mai bis Oktober im Jahr 2022* abgeschaltet. Durch diese kurzfristig ergriffenen Maßnahmen konnte der Gasverbrauch klimabereinigt um insgesamt 10,9 Prozent (unbereinigt um 21,2 Prozent) reduziert werden. VIVAWEST hat für die erweiterte Wartung rund 300.000 Euro aufgewendet (*Anmerkung: Aufgrund des Zeitversatzes bei der Heizkostenabrechnung beruhen 77 Prozent der für die Berechnung 2023 herangezogenen Realverbrauchswerte auf Verbrauchswerte aus dem Jahr 2022).

Energieverbrauch im Wohnungsbestand von VIVAWEST

		2021	2022	2023
Endenergieverbrauch	Gigawattstunden	1.299,4	1.263,4	1.201,6
	Veränderung zum Vorjahr	+4,6 %	-2,8 %	-4,9 %
Endenergieintensität	kWh/m ² Wohnfläche	166,2	161,0	152,6
	Veränderung zum Vorjahr	+3,5 %	-3,2 %	-5,2 %

Seit dem Jahr 2021 werden auch die Gewerbeobjekte von VIVAWEST hinsichtlich ihrer Endenergieverbräuche und der Endenergieintensität erfasst. Der Endenergieverbrauch für den Gesamtbestand der Gewerbeobjekte ohne Eigennutzung beträgt klimabereinigt 18,7 Gigawattstunden und damit rund 126 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche. Der reale, nicht klimabereinigte Wert beträgt lediglich 17,1 Gigawattstunden und nur rund 116 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche.

Zur Berechnung der THG-Emissionen werden spezifische CO₂-Äquivalente für die unterschiedlichen Energieträger in Anlehnung an das GEG herangezogen (siehe hierzu auch Seite 26). VIVAWEST strebt laufend eine Weiterentwicklung der Berechnungsmethodik im Sinne einer maximalen Transparenz an. So werden sukzessive versorgerspezifische (market based) Emissionsfaktoren erfasst und – sobald einer durch VIVAWEST vorgegebenen einheitlichen Berechnungslogik folgend – in das Modell überführt. Derzeit wird analog der Empfehlung der GdW-Arbeitshilfe auf den deutschlandweiten durchschnittlichen Emissionsfaktor (location based) abgestellt. In Bezug auf den Emissionsfaktor für Strom wird aufgrund der Gasmangellage und der damit einhergehenden vorübergehenden Zunahme der Kohleverstromung entgegen der Tendenz der Vorjahre kein niedrigerer Faktor angesetzt, sondern analog zum Vorjahr auf den Vorjahreswert zurückgegriffen, der jedoch konservativer als der prognostizierte Faktor diverser Studien ist.

THG-Emissionen im Wohnungsbestand von VIVAWEST

		2021	2022	2023
THG-Emissionen im Wohnungsbestand	Tonnen	315.795	310.826	297.066
	Veränderung zum Vorjahr	+3,6	-1,6	-4,4
THG-Intensität des Wohnungsbestandes	kWh/m ² Wohn-/ Nutzfläche	40,4	39,6	37,7
	Veränderung zum Vorjahr	+2,6 %	-2,0 %	-4,7 %

Im gesamten Wohnungsbestand wurde gemäß dieser Berechnungsgrundlage im Berichtsjahr ein THG-Ausstoß von absolut 297.066 Tonnen (Scope 1 bis 3) verursacht. Das entspricht einer Reduktion um 4,4 Prozent im Vorjahresvergleich. Die relativen THG-Emissionen betragen 37,7 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und somit 4,7 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die deutliche Reduzierung im Berichtsjahr 2023 wird zum einen auf die konsequente Fortführung der energetischen Maßnahmen zurückgeführt und zum anderen auf das durch die Energiekrise und die deutlich gestiegenen Energiepreise veränderten Verbrauchsverhalten der Kunden.

Bezogen auf den Kernbestand betragen die relativen THG-Emissionen 33,6 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Die für die Ermittlung der Klimaneutralität aller Voraussicht nach relevante Kennzahl CO₂-Emissionen im unmittelbaren und mittelbaren Einflussbereich der Wohnungswirtschaft (Scope 1 und Scope 2) beträgt im Berichtsjahr absolut 252.479 Tonnen sowie 32,1 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Bezogen auf den Kernbestand betragen die CO₂-Emissionen 28,5 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Ergänzend anzumerken ist, dass die nicht

klimabereinigte und damit reale THG-Intensität für den Gesamtbestand im Berichtsjahr 33,8 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und die nicht klimabereinigte CO₂-Intensität (Scope 1 und Scope 2) 28,8 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

Aufteilung der THG-Emissionen

		2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
relative THG-Emissionen im Gesamtbestand	kg/m ²	40,4	39,6	37,7	- 2,0 %	- 4,7 %
relative CO ₂ -Emissionen im Gesamtbestand	kg/m ²	34,3	33,6	32,1	- 2,0 %	- 4,7 %
relative THG-Emissionen im Kernbestand	kg/m ²	36,6	35,3	33,6	- 3,5 %	- 4,8 %
relative CO ₂ -Emissionen im Kernbestand	kg/m ²	31,1	30,0	28,5	- 3,5 %	- 4,7 %

Auch die THG-Emissionen der Gewerbeobjekte werden seit dem Berichtsjahr 2021 erfasst. Die THG-Emissionen liegen für den Gewerbebestand bei rund 4.399 Tonnen (Vorjahr 4.660 Tonnen). Die THG-Intensität liegt bei 29,8 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche. Für die CO₂-Emissionen (Scope 1 und Scope 2) sind absolut 3.729 Tonnen beziehungsweise relativ 25,2 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche zu verzeichnen.

Scope-Zuordnung der absoluten THG-Emissionen im Wohnungsbestand

		Scope 1 (direkte Emissionen)			Scope 2 (indirekte Emissionen)			Scope 3 (Emissionen der Vorkette)			Scope 1 - 3 (THG-Emissionen inkl. Vorkette)		
		2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Heizung	Tonnen	146.857	146.232	147.608	74.973	72.471	60.528	42.857	41.981	39.919	264.686	260.684	248.055
Warmwasser	Tonnen	9.937	11.926	12.058	36.572	33.405	32.286	4.601	4.812	4.668	51.109	50.143	49.011
Summe	Tonnen	156.793	158.158	159.666	111.545	105.876	92.814	47.457	46.793	44.587	315.795	310.826	297.066

Die Aufteilung der gesamten THG-Emissionen im Wohnungsbestand in Scope 1 bis 3 erfolgt seit dem Berichtsjahr 2020.

Scope-Zuordnung der relativen THG-Emissionen im Wohnungsbestand

		Scope 1 (direkte Emissionen)			Scope 2 (indirekte Emissionen)			Scope 3 (Emissionen der Vorkette)			Scope 1 - 3 (THG-Emissionen inkl. Vorkette)		
		2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Heizung	Kilogramm pro m ² Wohnfläche*	33,9	33,9	30,8	21,5	20,5	19,6	5,5	5,3	5,1	33,9	33,2	31,5
Warmwasser	Kilogramm pro m ² Wohnfläche*	5,4	5,2	4,9	6,1	6,0	6,0	0,6	0,6	0,6	6,5	6,4	6,2

*Berücksichtigung ausschließlich der Wohnfläche ab 2022 (zuvor Wohn-/Nutzfläche)

Anmerkung: Ein Ausweis der THG-Emissionen für Heizung und Warmwasser summiert in Kilogramm pro Quadratmeter ist aufgrund der unterschiedlichen Flächenbasis nicht möglich.

Die bestandsverändernden Maßnahmen im Jahr 2023 teilen sich folgendermaßen auf:

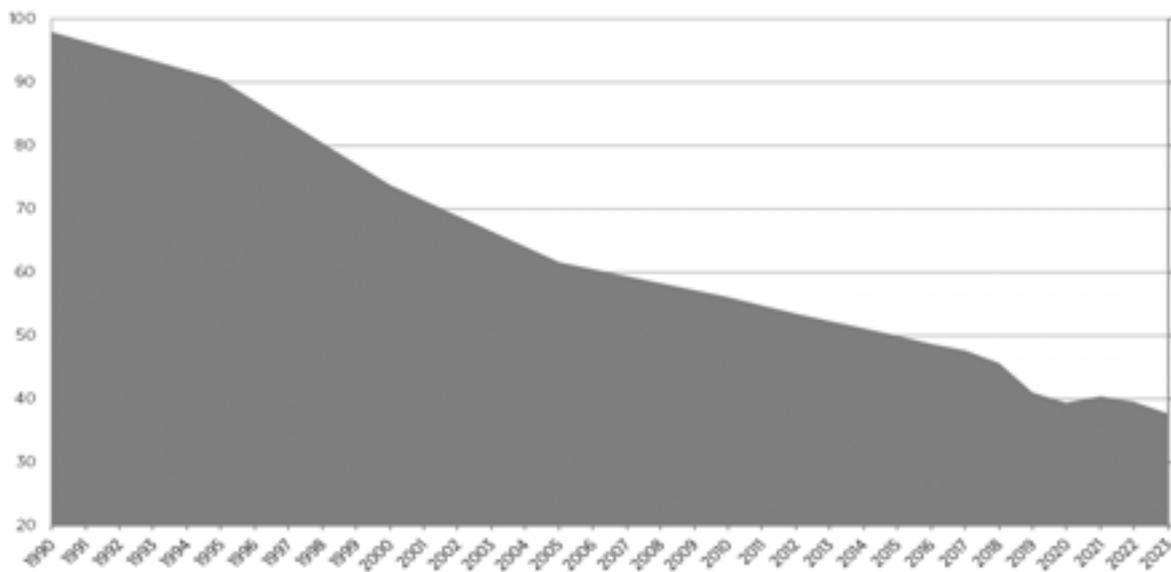
Bestandsveränderungen im Jahr 2023

Maßnahmen 2023	Wohnfläche (m ²)	Mieteinheiten (Anzahl)
Abgang/Abbruch*	59.835	979
Zugang/Neubau*	64.455	824
Modernisierung	91.420	1.489
Energetische Einzelmaßnahme	103.263	1.670

* Maßnahmen inklusive unterjähriger Zu- und Abgänge

Im Jahr 2023 wurden 979 Mieteinheiten verkauft beziehungsweise abgebrochen und weitere 824 Mieteinheiten aus Ankäufen und Neubauten in die Bewirtschaftung aufgenommen. Für 1.489 Mieteinheiten wurden im Jahr 2023 umfassende energetische Modernisierungen fertiggestellt. An weiteren 1.670 Mieteinheiten wurden energetische Einzelwertverbesserungen vorgenommen.

Entwicklung der THG-Emissionen seit 1990 im Wohnungsbestand von VIVAWEST in kg/m² Wohnfläche*



* Heizenergie inklusive Warmwasser, Berücksichtigung ausschließlich der Wohnfläche ab 2022 (zuvor Wohn-/Nutzfläche)

Von 1990 bis Ende 2023 konnten die THG-Emissionen im Wohnungsbestand insbesondere durch energetische Modernisierungen, die Erneuerung veralteter Heizanlagen, den Abriss von energetisch schlechter Bausubstanz und den Neubau energieeffizienter Gebäude um 461.372 Tonnen reduziert werden. Dies entspricht einer Reduzierung der relativen THG-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche um 61,5 Prozent. Die von der Bundesregierung im Klimaschutzgesetz für den Sektor Gebäude geforderte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 stellt VIVAWEST, wie viele andere

Wohnungsunternehmen, vor eine gewaltige Aufgabe. Die im Zuge der Umsetzung der Klimaschutzstrategie angestrebten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und Dekarbonisierung des Gebäudebestandes werden nach aktueller Einschätzung gleichwohl ausreichen, um die Reduktion auf 68,0 Prozent im Jahr 2030 als erstes Meilensteinjahr zu erreichen.

Im Rahmen der Klimaschutzstrategie wird neben der Fortführung der Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs insbesondere eine konsequente Dekarbonisierung aller Gebäude bis zum Jahr 2045 verfolgt. Durch die Umstellung auf ausschließlich regenerative Energieträger im direkten Einflussbereich, also der Eigenversorgung (Scope 1), strebt VIVAWEST 0 Kilogramm CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche bis zum Jahr 2045 an. Die sukzessive steigenden Energieträgerwechsel separat oder im Rahmen einer energetischen Modernisierung werden sich in den nächsten Jahren zunehmend in den Kennzahlen niederschlagen. Im mittelbaren Einflussbereich der gewerblichen Wärmelieferanten (Scope 2) hat VIVAWEST gemeinsam mit den bedeutenden Energieversorgern die Anforderungen zur Überführung in die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 im Berichtsjahr abgestimmt und gemeinsame Ziele definiert. Auch kommt der fortlaufenden Sensibilisierung der Mieter, ihr Verbrauchsverhalten im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern, eine besondere Bedeutung zu. Vor allem gilt es, die Sensibilität der Kunden, die im Zuge der Energiekrise durch die Umsetzung der Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig und mittelfristig wirksame Maßnahmen entstanden ist, in Zukunft aufrechtzuerhalten. VIVAWEST führt ihre Investitionstätigkeiten auf hohem Niveau fort, um ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Zudem verdeutlicht die Vielzahl der Maßnahmen im Umweltprogramm, dass VIVAWEST ihre ökologische Verantwortung sehr ernst nimmt (siehe Seite 46).

Reduzierung von Luftschadstoffen

Luftreinigung durch Climalife-Dachsteine



Seit vielen Jahren setzt VIVAWEST im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen bereits 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 54.674 Quadratmeter Dachfläche im Bestand von VIVAWEST mit den sogenannten Climalife-Dachsteinen eingedeckt. Damit beträgt die Fläche zum 31. Dezember 2023 im Gesamtbestand 551.247 Quadratmeter.

Laut Berechnungen des Instituts für Technische Chemie der Universität Hannover werden damit jährlich 1.891 Kilogramm an schädlichen Stickoxiden in der Luft neutralisiert. Dies entspricht den Emissionen von 10,5 Millionen Kilometer Fahrleistung eines durchschnittlichen Diesel-Pkw der Schadstoffklasse Euro 5.

Entwicklung der Climalife-Dachflächen

		2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
Neutralisierte Stickoxyde	Kilogramm	1.465	1.703	1.891	+16,2 %	+11,0 %

Einsatz regenerativer Energien

Der Einsatz regenerativer Energien hat bei VIVAWEST 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 jeder energetischen Maßnahme geprüft. 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 einen Latentwärmespeicher in Form eines Eisspeichers, welcher nun auch in einem Bestandsquartier erprobt werden soll. Auch zur ganzheitlichen Erprobung sowohl von innovativen Technologien, aber auch von Baustoffen und Bauteilen in Mehrfamilienhäusern für einen flächendeckenden Einsatz bei VIVAWEST wurden einige Pilotprojekte fertiggestellt.

Einsatz regenerativer Energien

regenerative Energie	2021	2022	2023	Veränderung	
	WE (Anzahl)	WE (Anzahl)	WE (Anzahl)	2022 zu 2021	2023 zu 2022
BHKW	823	823	823	0,0 %	0,0 %
Photovoltaik	770	872	1.084	+ 13,2 %	+ 24,3 %
Holzpellets	911	911	912	0,0 %	0,1 %
Wärmepumpe	519	912	1.370	+ 75,7 %	+ 45,8 %
Solarthermie	1.363	1.481	1.501	+ 8,7 %	+ 2,7 %
Summe	4.386	4.999	5.690	+ 14,0 %	+ 13,8 %
Anteil am Gesamtbestand	3,7 %	4,2 %	4,8 %	+0,5 ppt	+0,6 ppt

Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen hinsichtlich der Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes prüft VIVAWEST mit einem nochmals erhöhten Fokus den Einsatz innovativer regenerativer Heizungstechnologien. Dies betrifft auch zielführende Kombinationen von mehreren Technologien im Rahmen von Pilotprojekten. Im Berichtsjahr wurde für ein Modellquartier in Dortmund-Huckarde ein energetisches Konzept zur künftigen Energie- und

Wärmeversorgung im Sinne der Sektorkopplung für die Bereiche Wohnen und Mobilität erstellt. Des Weiteren gibt es Planungen für die Realisierung von Energieträgerwechselmaßnahmen auf eine monoenergetische Wärmepumpe, ohne eine weitere Ertüchtigung der Gebäudehülle vorzunehmen. Ferner wird in verschiedenen Projekten die Errichtung der Gebäude in Modulbauweise pilotiert. In einem weiteren Pilotprojekt in Dortmund wird zudem für ein Neubauvorhaben eine softwarebasierte Ökobilanzberechnung sowie eine Dekarbonisierungspotenzialanalyse durchgeführt.

Zur Reduzierung des Lieferverkehrs aufgrund des zunehmenden Onlinehandels wurden in einem gemeinsamen Projekt mit der DHL Paket GmbH rund 100 Packstationen in ausgewählten Quartieren von VIVAWEST errichtet und in Betrieb genommen.

Eine Auswahl von geplanten Pilotprojekten kann dem Umweltprogramm entnommen werden (siehe Seite 46).

Flächenverbrauch und Maßnahmen zur Entsiegelung

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

		2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
Bebaute Grundstücke (IAS)	m ²	21.672.414	21.564.065	21.299.616	-0,5 %	-1,2%
Hiervon überbaute Grundfläche*	m ²	3.597.170	3.611.469	3.582.203	+0,4 %	-0,8%
Garagenfläche	m ²	620.244	629.550	635.778	+1,5 %	+1,0 %
Überbaute Fläche gesamt	m²	4.217.414	4.241.019	4.217.981	+0,6 %	-0,5 %
GRZ Konzern** (nur bebaute Grundstücke)	Grund- flächenzahl*	0,166	0,167	0,168	+0,6 %	+0,6 %
Dachbegrünung	m ²	116.175	121.312	133.441	+4,4 %	+10,0 %
Regenwasserversickerung/ -nutzung	m ²	362.884	381.681	401.942	+5,2 %	+5,3 %
Versiegelungsgrad (gesamt)		17,2 %	17,3 %	17,3 %	+0,1 pp	+0,0 pp
Unbebaute Grundstücke (Baureserve)	m ²	6.090.716	6.049.963	5.404.332	-0,7 %	-10,7%

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

** Grundflächenzahl, Maßzahl für die bauliche Nutzung

VIVAWEST bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2023 rund 21 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 (401.942 Quadratmeter) oder Dachbegrünung (133.441 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 17,3 Prozent auf.

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 ortsnaher 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 abgekoppelten Flächen im VIVAWEST-Bestand zum 31.12.

	2021		2022		2023		Abgekoppelte Fläche	
	WE und Garagen (Anzahl)	abgekoppelte Fläche (m ²)	WE und Garagen (Anzahl)	abgekoppelte Fläche (m ²)	WE und Garagen (Anzahl)	abgekoppelte Fläche (m ²)	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
Versickerung im Bestand	3.577	122.405	3.902	135.951	4.662	156.212	+11,1 %	+14,9 %
Versickerung im Neubau	2.648	162.676	2.782	167.327	2.782	167.327	+2,9 %	0,0 %
Regenwassernutzung	1.378	78.403	1.378	78.403	1.378	78.403	0,0 %	0,0 %
Dachbegrünung	6.455	116.175	6.819	121.312	7.977	133.441	+4,4 %	+6,4 %
Gesamt	14.058	479.659	14.881	502.993	16.799	535.383	+4,9 %	+6,4 %
Projekte	954	18.776	823	23.334	1.918	32.390	+24,3 %	+38,8 %

Seit 1992 wurden 401.942 Quadratmeter Dach- und Wegeflächen durch Regenwasserversickerung oder -nutzung von der öffentlichen Kanalisation abgekoppelt, weitere 133.441 Quadratmeter Dachflächen wurden begrünt. Im Berichtsjahr 2023 wurden insgesamt 32.390 Quadratmeter Dachflächen begrünt bzw. abgekoppelt, dies entspricht einer Zunahme der abgekoppelten Fläche um 6,4 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 ²)	Versiegelungsgrad			Anteil Extensivfläche					Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
		2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023		
Zentrale Norstern	36.747	48,0 %	48,0 %	48,0 %	0,0 %	0,0 %	7,0 %	7,0 %	7,0 %	0,0 %	0,0 %
VwDL BMG 30/35	120.664	54,6 %	54,6 %	54,6 %	0,0 %	0,0 %	29,2 %	29,2 %	29,2 %	0,0 %	0,0 %
KC-Standorte*	14.480	54,4 %	54,4 %	54,4 %	0,0 %	0,0 %	8,3 %	8,3 %	8,3 %	0,0 %	0,0 %
Summe	171.891	53,2 %	53,2 %	53,2 %	0,0 %	0,0 %	22,7 %	22,7 %	22,7 %	0,0 %	0,0 %

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

Durch die Anlage von zwei Wildblumenflächen am Campus Nordstern und am Standort BMG 30 verringerte sich im Jahr 2020 die intensiv gepflegte Fläche um insgesamt 1.257 Quadratmeter. Der Anteil der Extensivfläche konnte um 0,8 Prozentpunkte auf 22,7 Prozent der Gesamtfläche erhöht werden. In den Jahren 2021 bis 2023 wurden an den Verwaltungsstandorten keine weiteren Extensivierungsmaßnahmen ausgeführt.

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.

Für die 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 wurde bereits im Jahr 2022 die Maßnahme zur Umgestaltung von insgesamt 400.000 Quadratmetern Rasen- in Biotopflächen bis zum Jahr 2027 aufgenommen (siehe Seite 46).

In den VIVAWEST-Quartieren kommt den sogenannten Habitatbäumen – also Bäumen, die Tieren eine wichtige Lebensstätte bieten – eine besondere Pflege 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. Künftig sollen ergänzend dazu jegliche Schutzbereiche im digitalen Wohnumfeldplan bei Modernisierungsmaßnahmen dargestellt werden. 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 423 Nistkästen eingebaut. Somit sind mittlerweile mehr als 3.600 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 im Jahr 2020 großflächige Wildblumenwiesen angelegt, in deren Nähe die angesiedelten Bienenvölker ein Zuhause finden. Zudem gab es im Berichtsjahr erneut dreifachen Nachwuchs von artengeschützten Wanderfalken im Brutkasten auf dem Südbalkon des Nordsternturms.

Innovations- und Produktmanagement

Innovationen sind für VIVAWEST ein wesentlicher Bestandteil, um Nachhaltigkeitsthemen voranzutreiben und die Organisation sukzessive und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Mit der

Umsetzung der Digitalisierungsstrategie ist die Implementierung eines strukturierten Innovationsmanagements verbunden, um die Innovationsfähigkeit in der eigenen Organisation zu erhöhen. 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 klimaneutralen 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.

Im Kontext des Megatrends Digitalisierung erfolgt zudem ein konsequentes Screening der am Markt agierenden PropTechs. Hierbei handelt es sich um Start-ups, deren Fokus auf der Immobilienbranche liegt. Seit dem Jahr 2017 wurden insgesamt 264 PropTechs einer Ersteinschätzung unterzogen. Davon entfallen 98 Prüfungen auf das aktuelle Berichtsjahr. Einige der innovativen Ansätze werden in Pilotprojekten getestet, um im Umgang mit den neuen Technologien Erfahrungen zu sammeln und deren Mehrwert im Hinblick auf einen bestandsweiten Roll-out zu evaluieren. Dieses Vorgehen leistet zudem einen Beitrag zur Etablierung der im Zuge der Digitalisierung erforderlichen Trial-and-Error-Kultur und erhöht die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST.

Im Rahmen von Feldversuchen und Pilotprojekten zu unterschiedlichen Themen erfolgt ein systematisches Monitoring, um aus den Erkenntnissen Handlungsempfehlungen für den generellen Einsatz neuer Produkte in den Wohnungsbeständen ableiten zu können.

Des Weiteren ist VIVAWEST Mitglied der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050). Deren übergeordnete Zielsetzung ist ein klimapolitisches Bündnis, das neben der strategischen Kooperation vor allem wirtschaftliche und finanzielle Belange zur Herstellung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 im Fokus hat. Neben der gemeinsamen Positionierung, um finanzielle Unterstützung zur Realisierung der Klimaziele in der Wohnungswirtschaft auf Bundes- und Länderebene einzuwerben, geht es insbesondere um den Know-how-Austausch unter den Mitgliedsunternehmen im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Umsetzung einer Klimaschutzstrategie.

Die Arbeitsgruppe Technische Produktentwicklung / Standardisierung legt 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. Darüber hinaus 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.

Im Jahr 2016 startete im Segment Immobiliendienstleistungen das Projekt „DGM Feldtest 400“, dessen Fokus auf der Erprobung eines digitalen Gebäudemanagementsystems lag. Insgesamt wurden in diesem Zusammenhang schlussendlich 389 Heizanlagen mit einer Technik zur zentralen Heizanlagenüberwachung und -steuerung ausgestattet. Im Rahmen des Projekts wurden die Funktionalitäten des Systems geprüft sowie definierte Dienste und Anwendungen getestet. Nach Abschluss des Feldtests und Evaluierung der Ergebnisse erfolgte im Jahr 2021 zunächst der Roll-out auf weitere 297 Anlagen mit einer Leistung von mehr als 100 Kilowatt sowie anschließend in einem weiteren Roll-out auf weitere 198 Anlagen in der Leistungsklasse von 70 bis 100 Kilowatt. In den Jahren 2022 und 2023 wurde das digitale Gebäudemanagement auf komplexere neue Heizanlagen auf Basis regenerativer Energien ausgeweitet. In diesem Zusammenhang wurden erste Wärmepumpen sowie Photovoltaik-Anlagen an das digitale Gebäudemanagement angebunden. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe werden fortlaufend die wesentlichen Optimierungspotenziale der technischen Betriebsführung der Heizanlagen im Konzern geprüft. Zudem erarbeitet die Arbeitsgruppe 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 erlangen. Für den Mieter wird zudem der Vorteil im Sinne einer nutzerorientierten und effizienteren Energieversorgung gewährleistet.

Eine Auswahl von geplanten Pilotprojekten kann dem Umweltprogramm entnommen werden (siehe Seite 46).

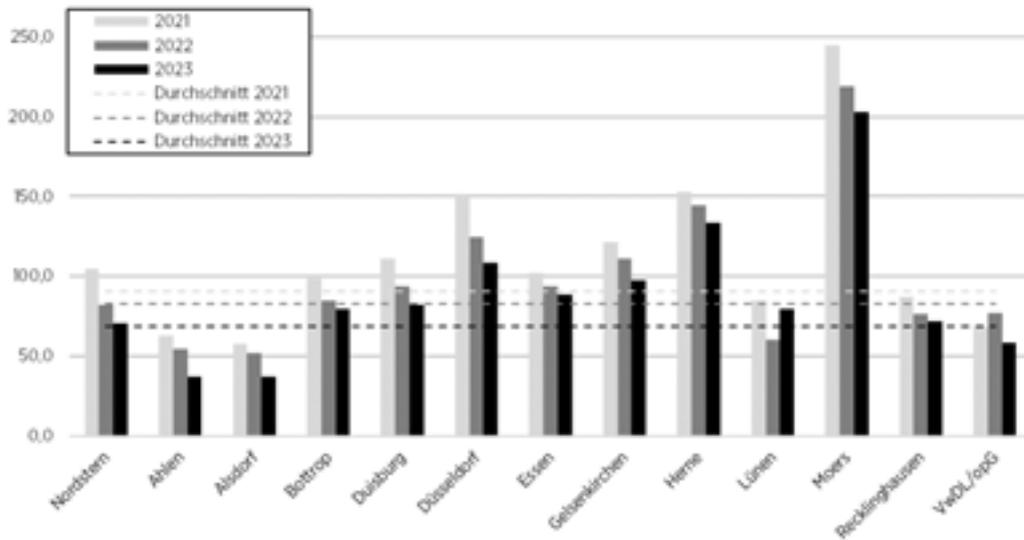
4.3 Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten

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 konnte im Vergleich zum Vorjahr um 17,0 Prozent auf 68,4 Kilowattstunden pro Quadratmeter Bürofläche reduziert werden. In diesen Werten ist eine Klimabereinigung mit einem Aufschlag von durchschnittlich 29,6 Prozent bezogen auf die Realverbräuche 2023 enthalten. Die nicht klimabereinigten Realverbräuche sind um 15,6 Prozent zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf die diversen Einsparmaßnahmen im Zuge der Gasmangellage zurückzuführen. So konnte der Heizenergieverbrauch beispielsweise am Campus Nordstern aufgrund einer Reduzierung der Vorlauftemperatur zu Beginn der Heizperiode um weitere 14,5 Prozent gesenkt werden, obwohl durch diese Maßnahmen bereits im Vorjahr eine deutliche Reduzierung um 21,3 Prozent erreicht werden konnte. Auch an den Standorten der VwDL-Gruppe konnte im Vergleich zum Vorjahr

**Heizenergieverbrauch* an den Verwaltungsstandorten
in kWh/m² Bürofläche**

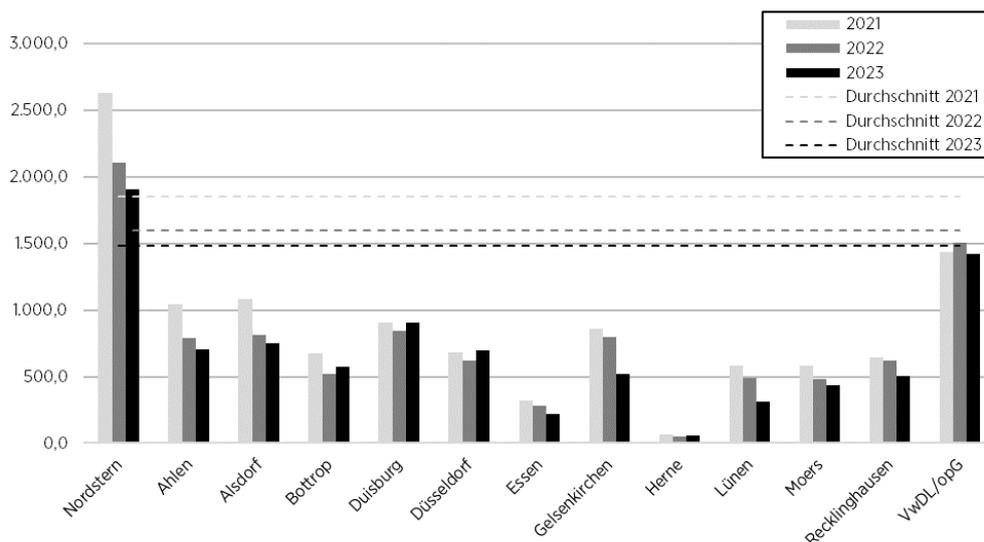


* Es wird der klimabereinigte Endenergieverbrauch angegeben. Der Heizenergieverbrauch in angemieteten Gebäuden der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund wird aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

eine Reduzierung um 23,9 Prozent erzielt werden. Die Zielvorgabe zur Reduzierung des Gasverbrauchs um 20 Prozent an den Verwaltungsstandorten konnte mit 28,6 Prozent übertroffen werden (siehe Umweltprogramm Maßnahme 2023-11 Seite 47).

Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten

**Stromverbrauch*
in kWh/Mitarbeitenden**

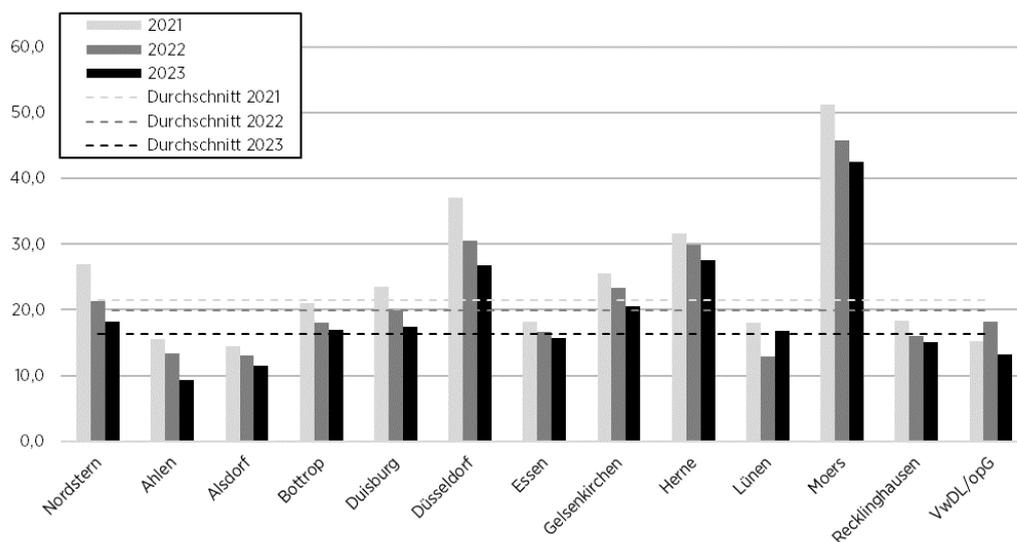


* Der Stromverbrauch in angemieteten Gebäuden der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund wird aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Der durchschnittliche Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um weitere 7,5 Prozent je Mitarbeitenden gesunken, während bereits im Vorjahr eine Reduzierung um 13,7 Prozent erreicht werden konnte. Besonders hervorzuheben sind die Standorte Essen, Gelsenkirchen und Lünen mit einer Reduzierung von über 20 Prozent. Am Standort Nordstern konnte der absolute Stromverbrauch um weitere 80.000 Kilowattstunden bzw. um 9,5 Prozent je Mitarbeitenden reduziert werden. Dies wurde durch eine Umstellung des EDV-Serverkonzeptes und dem damit einhergehenden verringerten Kühlaufwand, einer Abschaltung der Untertischgeräte sowie einer Reduzierung der Betriebszeiten der Belüftungsanlage erreicht. Am VwDL-Standort BMG 35 wurde im Mai 2021 neben dem vorhandenen Gaskessel ein rein wärmegeführtes BHKW in Betrieb genommen. Aufgrund der Gasmangellage war das BHKW von Oktober 2022 bis Juli 2023 nicht in Betrieb, da zur weiteren Reduzierung des Gasverbrauchs im März 2023 kurzfristig ein zusätzlicher Fernwärmeanschluss aus einem nahegelegenen Heizkraftwerk realisiert werden konnte. Die Stromproduktion des BHKW erfolgt im Wesentlichen für den Eigenverbrauch am VwDL-Standort BMG 35 und schwankt aufgrund der Zu- und Abschaltung erheblich. Der Eigenverbrauch ist Bestandteil des Stromverbrauchs der VwDL-Gruppe und betrug im Jahr 2021 66.457 kWh bzw. 10,9 Prozent, im Jahr 2022 132.162 kWh bzw. 22,1 Prozent und im Jahr 2023 aufgrund der Abschaltung lediglich 775 kWh bzw. 0,1 Prozent.

THG-Emissionen an den Verwaltungsstandorten

THG-Emissionen der Verwaltungsstandorte* in kg/m² Bürofläche



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

Die THG-Emissionen an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST sind im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 18,3 Prozent auf 16,3 Kilogramm je Quadratmeter zurückgegangen. Dies ist insbesondere auf die Reduzierung des Heizenergieverbrauchs als Folge der Gasmangellage zurückzuführen. Durch den ausschließlichen Einsatz von Ökostrom in den Verwaltungsgebäuden fallen keine

CO₂-Emissionen (Scope 2) für den Strombezug an. Es entstehen lediglich THG-Emissionen in der Vorkette (Scope 3). Für das rein wärmegeführte BHKW am VwDL-Standort BMG 35 werden für den selbstgenutzten Strom keine THG-Emissionen (Scope 2 und 3) berechnet, da diese derzeit in Gänze der Wärme zugeordnet werden. Die Schwankungen der THG-Emissionen der VwDL-Gruppe sind darin begründet, dass im Zuge der Gasmangellage am VwDL-Standort BMG 35 im März 2023 ein zusätzlicher Fernwärmeanschluß realisiert wurde und das wärmegeführte BHKW im Zeitraum von Oktober 2022 bis Juli 2023 nicht in Betrieb war. Die anteiligen Energieverbräuche von Gas und Fernwärme fließen mit unterschiedlichen Emissionsfaktoren in die THG-Berechnung ein.

Schadstoffemissionen der Verwaltungsstandorte

Schadstoffemissionen aus den selbst betriebenen Feuerungsanlagen aller Verwaltungsstandorte, wie Kohlenstoffmonoxid (CO) bzw. Stickoxide (NO_x) sind bei VIVAWEST vergleichsweise gering. Im Berichtsjahr betrug der CO-Ausstoß 1,18 Kilogramm und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 71,9 Prozent gesunken. Der NO_x-Ausstoß wurde im Vergleich zum Vorjahr um 73,7 Prozent auf 26,57 Kilogramm reduziert. Die Reduzierung ist auf den anteiligen Energieträgerwechsel auf Fernwärme am VwDL-Standort BMG 35 zurückzuführen.

Schadstoffemissionen an den Verwaltungsstandorten

		2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
CO-Emissionen	Kilogramm	3,86	4,21	1,18	+9,1 %	-71,9 %
NO _x -Emissionen	Kilogramm	91,54	101,03	26,57	+10,4 %	-73,7 %

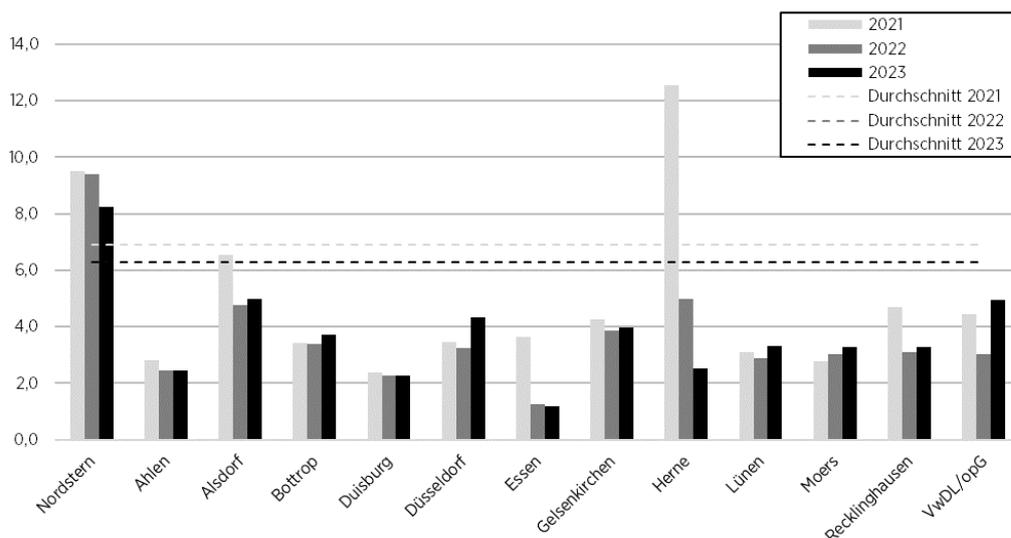
* Die Angaben zu weiteren Luftschadstoffen beziehen sich nur auf die eigenen Feuerungsanlagen. Weitere Luftschadstoffe, wie SO_x, CH₄, N₂O, HFC_s, PFC_s, SF₆ und PM, fallen nicht an. Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten belief sich im Berichtsjahr auf 9.198 Kubikmeter und ist im Vorjahresvergleich um 0,5 Prozent geringfügig angestiegen. Die deutliche Reduzierung am Standort Herne ist auf die Installation separater Zähler Mitte 2022 zurückzuführen, durch die nun eine Erfassung auf Basis von Realverbräuchen erfolgt. In den Vorjahren erfolgte eine flächenbezogenen Umlage in Verbindung mit den Wohnparteien des Gebäudekomplexes. Am Standort Nordstern konnte der Frischwasserverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 12,4 Prozent reduziert werden, während am VwDL-Standort BMG 35 aufgrund eines Ablesefehlers die im Vorjahr kommunizierte Reduzierung faktisch wieder kompensiert worden ist. Seit dem Berichtsjahr 2018 konnte der durchschnittliche Frischwasserverbrauch je Mitarbeitenden kontinuierlich um 22,3 Prozent gesenkt werden.

Frischwasserverbrauch*

in m³/Mitarbeitenden



* Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt. Der vergleichsweise hohe Frischwasserverbrauch am Standort Herne in den Vorjahren ist auf eine Verbrauchsaufteilung über Quadratmeter mit angeschlossenen Wohneinheiten zurückzuführen.

Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten

Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten*

		2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
Restmüll	Tonnen	76,9	79,3	79,2	+3,2 %	-0,1 %
Papier/Pappe	Tonnen	98,3	80,9	105,2	-17,7 %	+30,0 %
Verpackungen	Tonnen	10,5	10,5	10,5	+0,2 %	0,0 %
Bioabfall	Tonnen	18,4	18,4	21,5	0,0 %	+17,0 %
Abfallmenge (gesamt)	Tonnen	204,1	189,1	216,4	-7,3 %	+14,4 %

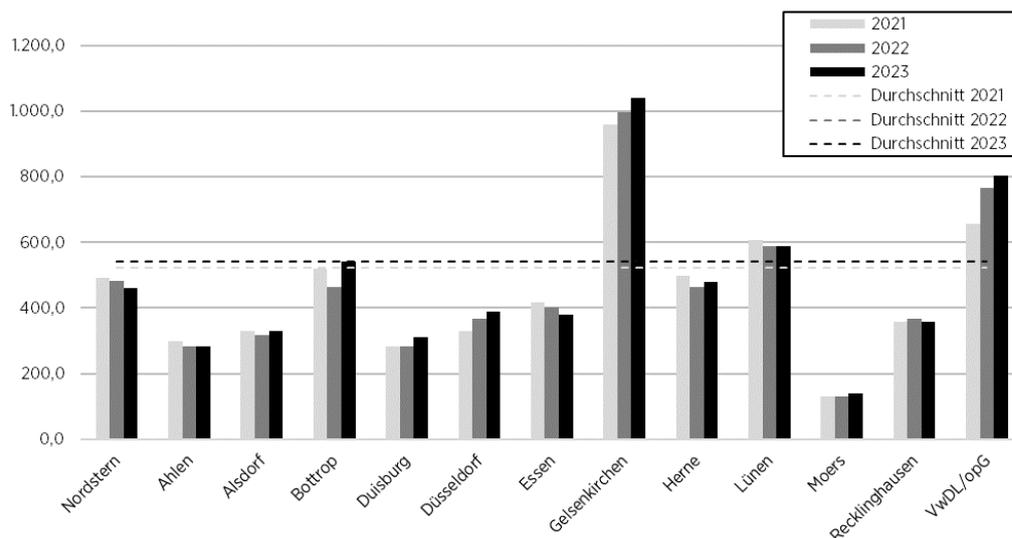
* Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Das Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten betrug im Berichtsjahr 216,4 Tonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Anstieg des gesamten Abfallaufkommens um 14,4 Prozent zu verzeichnen. Die Zunahme des Abfallaufkommens ist auf eine verbesserten Wertstofftrennung bei den organischen Nassabfällen sowie bei der separaten Erfassung von recyclingfähigem Handtuchpapier zurückzuführen, was zu einer Mengenzunahme der Fraktionen Bioabfälle und Papier geführt hat. Das Restmüllaufkommen hingegen ist im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig um 0,1 Prozent gesunken und macht im Berichtsjahr 36,6 Prozent des Gesamtabfallaufkommens aus. 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, Oberhausen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Die durchschnittliche jährliche Restabfallmenge ist im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent auf 541 Liter je Mitarbeitenden gesunken. Da die Restabfälle nur näherungsweise über das bereitgestellte Tonnenvolumen ermittelt werden, führt eine Reduzierung des Personals zu einer relativen Erhöhung des Restabfallvolumens, wie beispielsweise an den Standorten Gelsenkirchen und Bottrop. Auch am VwDL-Standort BMG 35 wurde im Zuge der Integration des Konzerns Personal zum Standort Nordstern verlagert, sodass dies zu einem rechnerischen Anstieg des relativen Restabfallvolumens je Mitarbeitenden um 4,8 Prozent geführt hat. Eine Reduzierung des Restabfallvolumens kann durch eine dauerhafte Anpassung des Tonnenvolumens erzielt werden, was in 2024 geprüft wird.

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 rund 16.117 Tonnen.

Im Jahr 2023 sind 15.061,9 Tonnen mineralische Abfälle, 428,3 Tonnen Holzabfälle, 424,2 Tonnen Sonderabfälle, 195,7 Tonnen sonstige Wertstoffe und 6,6 Tonnen Restabfälle entsorgt worden. Die Wiederverwertungsquote der Gesamtabfälle beträgt 99,9 Prozent.

Produktionsabfälle der operativen Gesellschaften*

		2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
Mineralische Abfälle	Tonnen	7.349,7	12.794,7	15.061,9	+74,1 %	+17,71 %
Holz/Grünschnitt	Tonnen	4.043,6	3.248,1	428,3	-19,7 %	-86,8 %
Sonderabfälle/Gefahrgut	Tonnen	260,7	205,5	424,2	-21,2 %	+105,6 %
Sonstige Wertstoffe	Tonnen	35,5	130,7	195,7	+268,2 %	+49,7 %
Restabfälle	Tonnen	8,0	6,0	6,6	-24,5 %	+9,3 %
Abfallmenge (gesamt)	Tonnen	11.697,5	16.385,0	16.116,7	+40,1 %	-1,6 %

* Die produktionsbedingte Abfallmenge kann auftragsbedingt starken Schwankungen unterliegen.

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

5 Fazit

VIVAWEST kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 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 Umweltprogramms konnte VIVAWEST letztlich erneut positive Entwicklungen verzeichnen.

Im Berichtsjahr wirken sich externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, steigende Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und weggefallene Förderprogramme, auf das Unternehmen aus. Trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Dies erfordert jedoch 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 auch für VIVAWEST spürbar. Aufgrund der frühzeitigen und intensiven Beschäftigung mit bereits geltenden sowie zukünftig anstehenden Anforderungen sieht sich VIVAWEST für die Zukunft jedoch gut aufgestellt.

6 Umweltprogramm

Das Umweltprogramm 2023/2024 umfasst drei generisch formulierte ökologische Nachhaltigkeitsziele mit insgesamt 28 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. des jeweiligen Berichtsjahres.

Nummer	Maßnahme	Termin	Stand	Sachstand
Ziel: Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045				
L01	Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 194,3 Mio. Euro (2023); 210,6 Mio. Euro (2024)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2023: 141,4 Mio. Euro
L02	Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 337,4 Mio. Euro (2023); 319,3 Mio. Euro (2024)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2023: 295,3 Mio. Euro
L03	Durchführung von proaktiven Energieträgerwechseln von Heizanlagen gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 19,1 Mio. Euro (2023); 9,5 Mio. Euro (2024)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2023: 0,4 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		Ergebnis 2023: Senkung der THG-Emissionen um 4,7 %
L05	Sicherstellung eines effizienten Heizanlagenbetriebs im Zuge einer professionalisierten Betriebsführung	laufend		Integration von weiteren 200 fossil betriebenen Anlagen sowie Wärmepumpen, die im Zuge eines Energieträgerwechsels installiert wurden, in das digitale Gebäudemanagement und Überführung in den Regelbetrieb sowie fortlaufende Weiterentwicklung der Gebäudemanagementplattform.
Ziel: Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung				
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		Im Jahr 2023 wurden 54.674 m² Dachfläche mit Climalife-Dachsteinen eingedeckt.
2023-01	Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Standardfestlegung von Bauteilen und Baustoffen	2023		Der Baustoffkatalog ist im Intranet integriert. Baustoffe und -teile werden laufend bei Bedarf aktualisiert. Die Maßnahme wird nicht mehr im Programm aufgeführt.
L07	Realisierung von Artenschutzprojekten bei Baumaßnahmen, insbesondere der Einbau von jährlich mehr als 150 Nistkästen im Rahmen des Nistkastenprogramms	laufend		Im Jahr 2023 wurden 423 Nistkästen eingebaut.
2024-01	Darstellung von Schutzbereichen im digitalen Wohnumfeldplan bei allen Modernisierungsmaßnahmen	2024		NEU
2023-02	Umgestaltung von insgesamt 400.000 m² Rasenflächen im Wohnumfeld in Biotopflächen	2027		Im Jahr 2023 wurden insgesamt 27.500 m² Biotopflächen gestaltet.
2023-03	Aufstellung von bis zu 100 DHL-Packstationen in den Wohnquartieren von VIVAWEST	2023		Die Errichtung der Packstationen erfolgt kontinuierlich. Bis Ende 2023 wurden 103 Vertragsabschlüsse für die Aufstellung von Packstationen realisiert.
2023-04	Entwicklung eines energetischen Konzeptes zur Sektorkopplung für das Modellquartier 2030 in Dortmund-Huckarde (Bergmannsgrün)	2023		Nach Untersuchung verschiedener Anlagenkonzepte wird die Variante mit Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen und der Installation von E-Ladepunkten favorisiert.

Nummer	Maßnahme	Termin	Stand	Sachstand
2023-05	Entwicklung einer energetischen Quartierslösung inklusive Überprüfung der Umsetzbarkeit eines KfW40-Standards sowie einer Holz-Hybridbauweise in der Quartiersentwicklung Münster-Angelmodde	2025		Das Projekt befindet sich aktuell in der Bauleitplanung.
2022-01	Erprobung des Einsatzes einer schallemissionsreduzierten Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage in Ahlen	2022 2023		Die Anlage wurde im Jahr 2022 in Betrieb genommen. Im Jahr 2023 wurde ein umfassendes Monitoring durchgeführt.
2023-06	Prüfung und Konzepterstellung für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Modulbauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage und Dachbegrünung in St. Augustin	2023		Ein Gesamtkonzept zur Errichtung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte in Modulbauweise wurde erstellt.
2024-02	Errichtung einer Kindertagesstätte in Modulbauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage und Dachbegrünung in St. Augustin	2025		NEU (Folgemaßnahme nach erfolgreicher Konzepterstellung)
2023-07	Durchführung eines Pilotprojekts zur Erprobung einer Eisspeicherheizung in einem Bestandsquartier mit 175 Mieteinheiten in Köln-Wahnheide	2025		Das TGA-Konzept wurde erstellt. Der Baubeginn ist für Q3/2024 geplant.
2023-08	Errichtung eines Quartiers mit 153 Mieteinheiten, Tagespflege sowie Wohngruppen mit einer energetischen Versorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlage im Majolikaquartier in Rheinbach	2026		Der Baubeginn erfolgte im Q4/2023.
2024-03	Durchführung einer umfassenden Ökobilanzierung anhand einer pilothaften Anwendung einer Software unter Berücksichtigung der Klimaauswirkungen verschiedener Varianten für das erste Baufeld der Westfalenhütte in Dortmund	2024		NEU
2024-04	Realisierung einer Energieträgerwechselmaßnahme auf eine monoenergetische Wärmepumpe ohne weitere Ertüchtigung der Gebäudehülle mit anschließendem Monitoring im Wohnungsbestand in Recklinghausen, Cimbemstraße	2025		NEU
Ziel: Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität				
2023-09	Monitoring des Pilotprojekts zur Einführung von E-Pool-Fahrzeugen an den KC-Standorten	2023		Das Monitoring wurde aufgebaut und wird im Regelprozess fortgeführt.
2022-02	Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung an den Standorten Bergmannsglückstraße (BMG) 30 und 35	2022 2023		Die Umsetzung verschiedener Einzelmaßnahmen ist erfolgt, die restlichen geplanten Maßnahmen werden aufgrund der mittelfristigen Standortaufgabe bedingt durch die weitere Integration des Konzerns nicht weiter verfolgt.
2022-03	Erstellung eines Konzeptes zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen am Standort Nordstern	2022 2023		Die Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes war wirtschaftlich nicht möglich. Die weitere Beschäftigung erfolgt im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Dekarbonisierung der Energieversorgung des Campus Nordstern (Maßnahme 2024-05).
2024-05	Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Dekarbonisierung der Energieversorgung des Verwaltungsstandortes Campus Nordstern	2025		NEU
2024-06	Erstellung eines Konzeptes zur Reduktion der THG-Emissionen um mindestens 10% beim Lebensmittelverbrauch im Kantinenbetrieb durch Änderung der Speiseplangestaltung und durch entsprechende Menükennzeichnung	2024		NEU
2023-10	Erarbeitung eines Konzeptes zur Umstellung von VVAWEST auf einen klimaneutralen operativen Geschäftsbetrieb	2023 2024		Die Erstellung des Konzeptes wird aufgrund der Komplexität im Jahr 2024 abgeschlossen, weshalb eine Verlängerung der Maßnahmen notwendig war.
2024-07	Pflanzung von 20.000 Setzlingen klimaresistenter heimischer Laubgehölze durch die Mitarbeitenden von VVAWEST im Rahmen der Errichtung eines VVAWEST-Waldes	2024		NEU
2023-11	Einsparung von 20 Prozent des bisherigen Gasverbrauchs an den Verwaltungsstandorten von VVAWEST in der Heizperiode 2022/2023 im Vergleich zum Vorjahr	2023		Es wurden insgesamt 38,9 % an gasbasierter Heizenergie und 28,6 % an elektrischer Energie eingespart.

Legende:

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

	abgeschlossen
	in Bearbeitung
	in Vorbereitung

7 Zusammenfassung der standortspezifischen Daten

Standort	Heizenergie (kWh)					Heizenergie (kWh/m ² Bürofläche)					Strom (kWh)					Strom (kWh/Mitarbeitenden)				
	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
Zentrale Norsternplatz	2.537.326	1.995.903	1.706.707	-21,3%	-14,5%	104,5	82,2	70,3	-21,3%	-14,5%	1.900.768	1.553.973	1.473.408	-18,2%	-5,2%	2.632,6	2.111,4	1.911,0	-19,8%	-9,5%
Ahlen	70.036	60.732	41.765	-13,3%	-31,2%	62,6	54,3	37,3	-13,3%	-31,2%	21.998	17.318	15.446	-21,3%	-10,8%	1.047,5	787,2	702,1	-24,9%	-10,8%
Alsdorf	54.284	49.193	34.983	-9,4%	-28,9%	57,6	52,2	37,1	-9,4%	-28,9%	25.884	20.381	18.072	-21,3%	-11,3%	1.078,5	815,2	753,0	-24,4%	-7,6%
Bottrop	61.650	52.817	49.521	-14,3%	-6,2%	98,8	84,6	79,4	-14,3%	-6,2%	16.234	14.126	13.274	-13,0%	-6,0%	676,4	523,2	577,1	-22,7%	10,3%
Duisburg	198.341	168.240	147.184	-15,2%	-12,5%	110,7	93,9	82,2	-15,2%	-12,5%	39.861	37.048	36.144	-7,1%	-2,4%	905,9	842,0	903,6	-7,1%	7,3%
Düsseldorf	55.276	45.538	39.684	-17,6%	-12,9%	151,2	124,6	108,6	-17,6%	-12,9%	12.965	10.519	11.135	-18,9%	5,9%	682,4	618,8	696,0	-9,3%	12,5%
Essen	63.234	57.726	54.592	-8,7%	-5,4%	102,3	93,4	88,3	-8,7%	-5,4%	9.581	8.738	7.178	-8,8%	-17,9%	319,4	281,9	217,5	-11,7%	-22,8%
Gelsenkirchen	139.384	127.579	112.237	-8,5%	-12,0%	121,3	111,0	97,7	-8,5%	-12,0%	22.369	19.992	12.503	-10,6%	-37,5%	860,3	799,7	521,0	-7,1%	-34,9%
Herne	113.056	107.074	98.733	-5,3%	-7,8%	152,6	144,5	133,2	-5,3%	-7,8%	1.600	1.368	1.437	-14,5%	5,1%	64,0	50,7	55,3	-20,8%	9,1%
Lünen	61.527	43.583	57.855	-29,2%	32,7%	84,6	59,9	79,5	-29,2%	32,7%	19.196	16.590	10.494	-13,6%	-36,7%	581,7	487,9	308,6	-16,1%	-36,7%
Moers	193.674	173.264	160.603	-10,5%	-7,3%	244,5	218,8	202,8	-10,5%	-7,3%	23.830	19.791	16.434	-16,9%	-17,0%	581,2	482,7	432,5	-16,9%	-10,4%
Recklinghausen	146.970	128.303	121.550	-12,7%	-5,3%	87,1	76,0	72,0	-12,7%	-5,3%	22.539	21.069	17.658	-6,5%	-16,2%	644,0	619,7	504,5	-3,8%	-18,6%
VwDL/opG	1.626.132	1.843.923	1.403.726	13,4%	-23,9%	67,7	76,7	58,4	13,4%	-23,9%	612.041	597.145	536.099	-2,4%	-10,2%	1.436,7	1.507,9	1.422,0	5,0%	-5,7%
Gesamt*	5.320.890	4.853.875	4.029.142	-8,8%	-17,0%	90,4	82,5	68,4	-8,8%	-17,0%	2.728.866	2.338.058	2.169.282	-14,3%	-7,2%	1.856,4	1.602,5	1.482,8	-13,7%	-7,5%
Produktion	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	231.361	203.957	202.876	-11,8%	-0,5%	--	--	--	--	--

* Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch der VIVAWEST-Standorte vom 0101-31.12. Die angemieteten Standorte in Dortmund, Oberhausen, Leverkusen und Köln werden nicht berücksichtigt. Hier nicht aufgeführte Daten werden mit Bezug auf die Umweltaspekte als nicht wesentlich erachtet.

Standort	Frischwasser (m³)					Frischwasser (m³/Mitarbeitenden)					Restabfall (m³)					Restabfall (kg/Mitarbeitenden)				
	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
Zentrale Norsternplatz	6.851,6	6.927,0	6.356,1	11%	-8,2%	9,5	9,4	8,2	-0,8%	-12,4%	355,7	355,7	355,7	0,0 %	0,0%	493	483	461	-1,9%	-4,5%
Ahlen	59,4	53,9	54,1	-9,3%	0,4%	2,8	2,5	2,5	-13,4%	0,4%	6,2	6,2	6,2	0,0 %	0,0%	297	284	284	-4,5%	0,0%
Alsdorf	156,6	119,4	120,0	-23,7%	0,5%	6,5	4,8	5,0	-26,8%	4,7%	7,9	7,9	7,9	0,0 %	0,0%	330	316	330	-4,0%	4,2%
Bottrop	82,2	91,7	85,9	11,6%	-6,4%	3,4	3,4	3,7	-0,8%	9,9%	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0%	520	462	543	-11,1%	17,4%
Duisburg	104,5	100,3	90,4	-4,0%	-9,9%	2,4	2,3	2,3	-4,0%	-0,9%	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0%	284	284	313	0,0%	10,0%
Düsseldorf	66,1	55,1	69,3	-16,7%	25,9%	3,5	3,2	4,3	-6,9%	33,8%	6,2	6,2	6,2	0,0 %	0,0%	328	367	390	11,8%	6,3%
Essen	109,0	39,1	39,1	-64,1%	-0,1%	3,6	1,3	1,2	-65,3%	-6,2%	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0%	416	403	378	-3,2%	-6,1%
Gelsenkirchen	110,4	96,3	95,0	-12,8%	-1,3%	4,2	3,9	4,0	-9,3%	2,8%	25,0	25,0	25,0	0,0 %	0,0%	960	998	1.040	4,0%	4,2%
Herne	314,0	134,9	65,3	-57,0%	-51,6%	12,6	5,0	2,5	-60,2%	-49,8%	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0%	499	462	480	-7,4%	3,8%
Lünen	102,1	98,6	112,6	-3,4%	14,2%	3,1	2,9	3,3	-6,3%	14,2%	20,0	20,0	20,0	0,0 %	0,0%	607	589	589	-2,9%	0,0%
Moers	114,0	124,8	125,2	9,5%	0,3%	2,8	3,0	3,3	9,5%	8,2%	5,3	5,3	5,3	0,0 %	0,0%	129	129	139	0,0%	7,9%
Recklinghausen	164,3	105,3	115,1	-35,9%	9,3%	4,7	3,1	3,3	-34,0%	6,1%	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0%	357	367	357	2,9%	-2,9%
VwDL/opG	1.898,0	1.205,7	1.870,3	-36,5%	55,1%	4,5	3,0	5,0	-31,7%	62,9%	280,0	303,8	303,2	+8,5 %	-0,2%	657	767	804	16,7%	4,8%
Gesamt*	10.132,2	9.152,1	9.198,3	-9,7%	0,5%	6,9	6,3	6,3	-9,0%	0,2%	768,8	792,5	792,0	+3,1 %	-0,1%	523	543	541	3,9%	-0,3%
Produktion	1.553,0	1.611,3	1.972,5	3,8%	22,4%	--	--	--	--	--	61,9	40,0	42,0	-35,4 %	5,1%	--	--	--	--	--

* Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch der VIVAWEST-Standorte vom 0101-31.12. Die angemieteten Standorte in Dortmund, Oberhausen, Leverkusen und Köln werden nicht berücksichtigt. Hier nicht aufgeführte Daten werden mit Bezug auf die Umweltaspekte als nicht wesentlich erachtet.

Standort	THG-Emissionen (Tonnen)					CO-Emissionen (Gramm)					NO _x -Emissionen (Gramm)				
	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022	2021	2022	2023	Veränderung 2022 zu 2021	Veränderung 2023 zu 2022
Zentrale Norsternplatz	652,7	516,0	443,5	-20,9%	-14,0%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ahlen	17,3	15,0	10,4	-13,5%	-30,7%	350	304	209	-13,3%	-31,2%	4.202	3.644	2.506	-13,3%	-31,2%
Alsdorf	13,6	12,3	10,8	-9,9%	-11,8%	109	98	70	-9,4%	-28,9%	2.714	2.460	1.749	-9,4%	-28,9%
Bottrop	13,1	11,3	10,6	-14,3%	-6,2%									--	--
Duisburg	42,0	35,7	31,3	-15,0%	-12,3%									--	--
Düsseldorf	13,6	11,2	9,8	-17,6%	-12,4%	149	123	107	-17,6%	-12,9%	3.317	2.732	2.381	-17,6%	-12,9%
Essen	11,3	10,3	9,7	-8,7%	-5,7%										
Gelsenkirchen	29,4	26,9	23,5	-8,5%	-12,5%										
Herne	23,4	22,2	20,5	-5,3%	-7,8%										
Lünen	13,2	9,4	12,2	-28,6%	29,9%										
Moers	40,6	36,3	33,6	-10,6%	-7,4%										
Recklinghausen	30,9	27,0	25,6	-12,6%	-5,5%										
VwDL/opG	367,5	438,5	316,0	19,3%	-27,9%	3.252	3.688	797	13,4%	-78,4%	81.307	92.196	19.929	13,4%	-78,4%
Gesamt*	1.268,6	1.172,0	957,5	-7,6%	-18,3%	3.860	4.213	1.183	9,1%	-71,9%	91.540	101.032	26.565	10,4%	-73,7%
Produktion	5,3	4,7	4,7	-11,8%	-0,5%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

8 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 Handwerkszentrum GmbH,

Mariensfeld Multimedia GmbH,

Skibatron GmbH,

an den Standorten

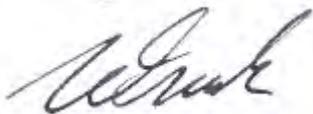
Bergmannsglückstraße 30 und 35, 45896 Gelsenkirchen

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, 23. Juni 2024



Dr.-Ing Hans-Peter Wruk
Umweltgutachter
Zulassungs-Nr. DE-V-0051