

Umwelterklärung 2024

VIVAWEST

VIVAWEST im Überblick zum 31.12.2024

		2022	2023	2024
Bewirtschaftete Wohneinheiten gesamt	Anzahl	118.987	118.777	118.549
	Veränderung zum Vorjahr	+1,0 %	-0,2 %	-0,2 %
Mitarbeitende*	Anzahl	2.410	2.447	2.491
	Veränderung zum Vorjahr	+2,8 %	+1,5 %	+1,8 %
Modernisierte Wohneinheiten im Berichtsjahr	Anzahl	1.954	1.993	2.261
	Veränderung zum Vorjahr	-20,6 %	+2,0 %	+13,4 %
THG-Emissionen im VIVAWEST-Wohnungsbestand (Endenergie Heizung inkl. Warmwasser)	Tonnen	310.826	297.066	283.614
	Veränderung zum Vorjahr	-1,6 %	-4,4 %	-4,5 %
	kg/m ² Wohn-/Nutzfläche	39,6	37,7	36,1
Fläche mit Regenwasserversickerung/-nutzung gesamt	m ²	381.681	401.942	432.688
	Veränderung zum Vorjahr	+5,2 %	+5,3 %	+7,6 %
Dachbegrünung gesamt	m ²	121.312	133.441	143.635
	Veränderung zum Vorjahr	+4,4 %	+10,0 %	+7,6 %
Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten**	MWh	4.853,9	4.037,5	5.588,7
	Veränderung zum Vorjahr	-8,8 %	-16,8 %	+38,4 %
	kWh/m ² Bürofläche	82,5	68,6	93,7
	Veränderung zum Vorjahr	-8,8 %	-16,8 %	+36,6 %
Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten	MWh	2.338,1	2.169,3	2.472,4
	Veränderung zum Vorjahr	-14,3 %	-7,2 %	+14,0 %
	kWh/m ² Bürofläche	39,7	36,8	41,4
	Veränderung zum Vorjahr	-14,3 %	-7,2 %	+12,5 %
Produktionsbedingter Stromverbrauch der operativen Gesellschaften***	MWh	204,0	202,9	254,2
	Veränderung zum Vorjahr	-11,8 %	-0,5 %	+25,3 %
Anteil Ökostrom am Gesamtstromverbrauch	%	100	100	100
Gesamtabfallmenge an den Verwaltungsstandorten	Tonnen	189,1	216,4	213,8
	Veränderung zum Vorjahr	-7,3 %	+14,4 %	-1,2 %
	kg/Mitarbeiter/-in	129,6	147,9	142,0
	Veränderung zum Vorjahr	-6,6 %	+14,1 %	-4,0 %
Restabfallmenge an den Verwaltungsstandorten	Tonnen	79,3	79,2	82,3
	Veränderung zum Vorjahr	+3,2 %	-0,1 %	+3,9 %
	Liter/Mitarbeiter/-in	543,2	541,3	546,5
	Veränderung zum Vorjahr	+3,2 %	-0,2 %	+1,0 %
Produktionsbedingte Abfälle der operativen Gesellschaften***	Tonnen	16.385	16.117	18.458
	Veränderung zum Vorjahr	+40,1 %	-1,6 %	+14,5 %
Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten	m ³	9.152	9.267	8.353
	Veränderung zum Vorjahr	-9,7 %	+1,3 %	-9,9 %
	m ³ /Mitarbeiter/-in	6,27	6,33	5,55
	Veränderung zum Vorjahr	-9,0 %	+1,0 %	-11,8 %
Produktionsbedingter Wasserverbrauch der operativen Gesellschaften***	m ³	1.611	1.973	2.232
	Veränderung zum Vorjahr	+3,8 %	+22,4 %	+13,2 %

* 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	6
1.3 Beschreibung der zertifizierten Standorte	7
2 Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST	13
2.1 Aufgaben und Verantwortlichkeiten	17
2.2 Aufbau des Umweltmanagementsystems	18
2.3 Einhaltung bindender Verpflichtungen	20
2.4 Beteiligung von Anspruchsgruppen	21
2.5 Wesentlichkeitsanalyse	21
2.6 Ableitung der Umweltaspekte	23
3 Umweltpolitik von VIVAWEST	24
4 Aktivitäten und Ergebnisse	25
4.1 Kennzahlen	26
4.2 Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand	29
4.3 Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten	41
5 Fazit	47
6 Umweltprogramm	48
7 Zusammenfassung der standortspezifischen Daten	50
8 Gültigkeitserklärung	53

1 Unternehmensbeschreibung

1.1 Geschäftstätigkeit

Als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) und einer der größten Vermieter in Deutschland bewirtschaftet VIVAWEST rund 119.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und bietet 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 2.500 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig sind, attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze.

Neben den insgesamt herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen befindet sich auch die Wohnungswirtschaft in einer sogenannten Omnikrise. Gleichwohl bietet die Strategie VIVAWEST 2030 weiterhin einen geeigneten Orientierungsrahmen für die erfolgreiche strategische Ausrichtung des Konzerns in einem immer komplexer werdenden Umfeld. Gemäß seiner Strategie verfolgt der Konzern 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.

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

Trotz der nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST auch an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung wird sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Zur Erreichung eines klimaneutralen 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 wohnungswirtschaftliche Kompetenz. Die Konzentration auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem guten regionalen Marktverständnis und zu Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis langfristig positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren.

Die Zufriedenheit der Kunden ist die wichtigste Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg. Deshalb legt VIVAWEST großen Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung aus acht 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. Darüber hinaus bietet das VIVAWEST-Kundenportal allen Kunden einen 24-Stunden-Onlineservice an sieben Tagen in der Woche. Insbesondere die Selfservice-Funktionen werden konsequent weiter ausgebaut. Im Sinne eines möglichst digitalen Onboarding-Prozesses für Neukunden wird dieses Angebot durch den digitalen Mietvertrag abgerundet. Zur Messung der Kundenzufriedenheit führt VIVAWEST in regelmäßigen Abständen modular aufgebaute Zufriedenheitsbefragungen durch. So können Verbesserungspotenziale zeitnah identifiziert und konkrete Maßnahmen zu deren Realisierung abgeleitet werden.

Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Kunden neben der Hauptleistung Wohnungsnutzung auch wesentliche Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON)) erbracht.

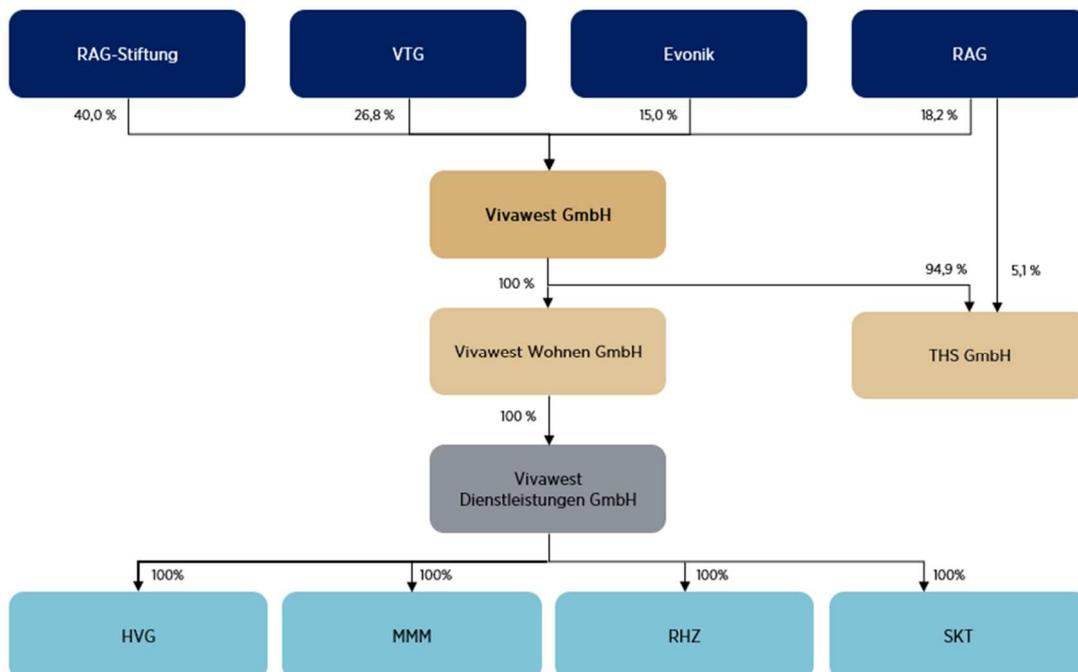
Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns von VIVAWEST steht die Erfüllung der Kundenbedürfnisse im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, auf die sämtliche Aktivitäten aller Geschäftsfelder ausgerichtet sind. Da die Erwartungen und Bedarfe der Kunden vor allem durch den Megatrend Digitalisierung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

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 2024 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.

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. Die operative Bewirtschaftung des gesamten Immobilienbestandes des Konzerns erfolgt seitdem durch die Managementgesellschaft Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen.

Die Vivawest Dienstleistungen GmbH (VwDL) als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Vivawest Wohnen GmbH hält die operativen Dienstleistungsgesellschaften (opG) HVG

Grünflächenmanagement GmbH (HVG), Marienfeld Multimedia GmbH (MMM), RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ) und Skibatron Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKT).

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

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

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

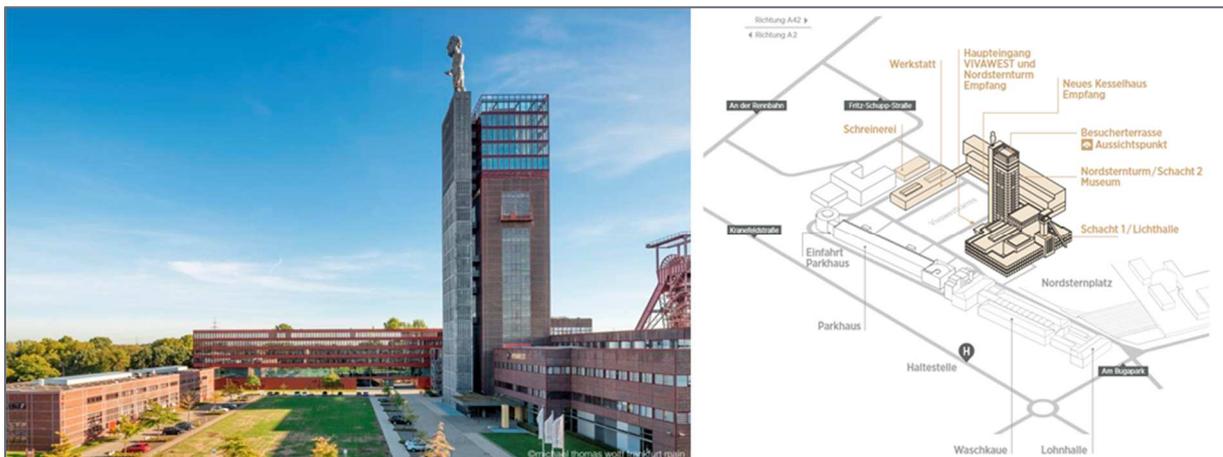
Standort Recklinghausen, Lessingstr. 65, 45657 Recklinghausen (Kundencenter Vest-Münsterland)

Standort Nordstern

Anschrift:	Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen
Lage:	Umgewidmete Fläche der ehemaligen Zeche Nordstern; Gewerbefläche mit angrenzender Wohnbebauung und Parkfläche
Sonstiges:	Eigentum auf einer sanierten Fläche (Altlasten)

Am Standort Nordstern ist neben der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft die zentrale Verwaltung der Vivawest Wohnen GmbH mit 813 Mitarbeitenden verortet. Die Liegenschaft des Hauptgebäudes umfasst 8.000 Quadratmeter, wovon 6.200 Quadratmeter überbaut sind. Weitere Arbeitsplätze befinden sich im ehemaligen Werkstattgebäude sowie im Neubau am Standort des ehemaligen Kesselhauses, das im April 2018 bezogen wurde. Die Bürofläche beläuft sich auf 24.275 Quadratmeter. Das Grundstück wurde 1998 als eine um Altlastensanierten Fläche erworben. Heute sind dort ausschließlich Büroarbeitsplätze untergebracht; eine Produktion findet nicht statt. In das Gebäude integriert ist eine Kantine für die Belegschaft. Als Materiallager nutzt VIVAWEST das angrenzende ehemalige Schreinereigebäude.

Standort Nordstern



Kundencenter Westfalen, Standort Dortmund

Anschrift: Im Defdahl 10, 44141 Dortmund

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Angemietete Räumlichkeiten; keine Altlasten bekannt

Der Standort Dortmund betreut mit 40 Mitarbeitenden einen Bestand von rund 10.500 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 12.600 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 34 Mitarbeitende für die Betreuung von rund 9.800 Wohneinheiten in Essen zuständig. Weitere 4.300 Wohnungen in Oberhausen und Mühlheim 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 23 Mitarbeitenden einen Bestand von rund 7.160 Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Herten. Rund 5.740 weitere Wohneinheiten in Bottrop, Gladbeck und Dorsten werden von der Außenstelle in Bottrop bewirtschaftet.



Kundencenter Rheinland, Standort Leverkusen

Anschrift: Marie-Curie Str. 10, 51377 Leverkusen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Mietobjekt; keine Altlasten bekannt

Der Standort Leverkusen ist zum 01.10.2024 in ein angemietetes, modernes Bürogebäude umgezogen. 24 Mitarbeitende betreuen einen Bestand von rund 5.000 Wohneinheiten in Leverkusen. Weitere 13.500 Wohneinheiten im Rheinland werden von den Außenstellen in Alsdorf und Köln bewirtschaftet.



Kundencenter Westfalen-Lippe, Standort Lünen

Anschrift: Friedenstr. 17, 44532 Lünen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Lünen betreut mit 31 Mitarbeitenden rund 9.000 Wohneinheiten in Lünen, Bergkamen, Olfen, Selm, Werne und Waltrop. Weitere 5.200 Wohneinheiten in Ahlen, Beckum und Hamm werden von der Außenstelle in Ahlen bewirtschaftet.



Kundencenter Niederrhein, Standort Moers

Anschrift: Taubenstr. 47, 47443 Moers

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Moers betreut mit 42 Mitarbeitenden rund 10.800 Wohneinheiten in den Städten Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheurdt. Weitere 7.500 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 36 Mitarbeitenden rund 10.650 Wohneinheiten in Recklinghausen, Oer-Erkenschwick, Marl, Münster, Datteln und Haltern. Weitere 3.600 Wohneinheiten in Herne und Castrop-Rauxel werden von der Außenstelle in Herne bewirtschaftet.



Vivawest Dienstleistungen GmbH

Anschrift: Bergmannsglückstr. 30 und 35,
45896 Gelsenkirchen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Die Vivawest Dienstleistungen GmbH hat am Standort Bergmannsglückstr. 35 (BMG 35) in Gelsenkirchen-Hassel ihren Firmensitz. Am Standort sind folgende



operative Gesellschaften mit ihren Geschäftsfeldern räumlich zusammengeführt:

HVG Grünflächenmanagement GmbH: Grünflächenmanagement

Mariensfeld Multimedia GmbH: Multimediasversorgung

RHZ Handwerks-Zentrum GmbH: Handwerksdienstleistungen

Skibatron Mess- und Abrechnungssysteme GmbH: Mess- und Abrechnungsdienste

Am Standort Bergmannsglückstraße 35 (BMG 35) sind insgesamt 281 Mitarbeitende tätig. Der Standort wird durch einen Betriebshof mit Zentrallager in der Bergmannsglückstraße 30 (BMG 30) ergänzt, an dem weitere 57 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 nationalen 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, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und weggefallene Förderungsprogramme, übten im Berichtsjahr einen weiterhin hohen Druck auf Immobilieninvestoren aus. Zudem wird die Wohnungswirtschaft von tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderungen geprägt, die vor allem auf fünf Megatrends zurückzuführen sind. Dies sind die „Energie- und Mobilitätswende“, der „Wertewandel“, die „Migration und Integration“, die „demografische Entwicklung“ sowie die „Digitalisierung“. Im Ergebnis befindet sich auch die Wohnungswirtschaft in einer sogenannten Omnikrise.

Bedingt durch die Energie- und Mobilitätswende, verstärkt durch die in Teilen noch spürbaren Auswirkungen der Energiekrise, wachsen vor allem in Bezug auf den Wohnungsbestand die Ansprüche an die Energieeffizienz, die Reduzierung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) sowie an ein ressourcenschonendes Vorgehen. Im Zuge des Wertewandels gilt es, einem veränderten Konsumverhalten, einem höheren Gesundheitsbewusstsein und der Pluralisierung der Lebensstile gerecht zu werden. Durch die Migration steigen die Anforderungen an die Integration in den Quartieren. Dies lässt sich beispielsweise durch die Nettozuwanderung im Jahr 2024 von schätzungsweise mehr als 400.000 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, Mitarbeitenden 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 jeher 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. Vor dem Hintergrund der aktuellen Omnikrise wurden bereits im Jahr 2023 das Projekt „Zukunftssicherung des Geschäftsmodells (ZsG)“ initiiert und Optimierungsansätze identifiziert, mit denen der Entwicklungspfad „operative Exzellenz“ in den Vordergrund des unternehmerischen Handelns gerückt wird. Im Berichtsjahr konnte bereits eine Vielzahl der Optimierungsansätze umgesetzt werden, um konsequent ein noch höheres Maß an Effektivität und Effizienz im Konzern zu realisieren und die erfolgreiche Umsetzung des nachhaltigen Geschäftsmodells von VIVAWEST langfristig zu gewährleisten.

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.

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 von VIVAWEST 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.

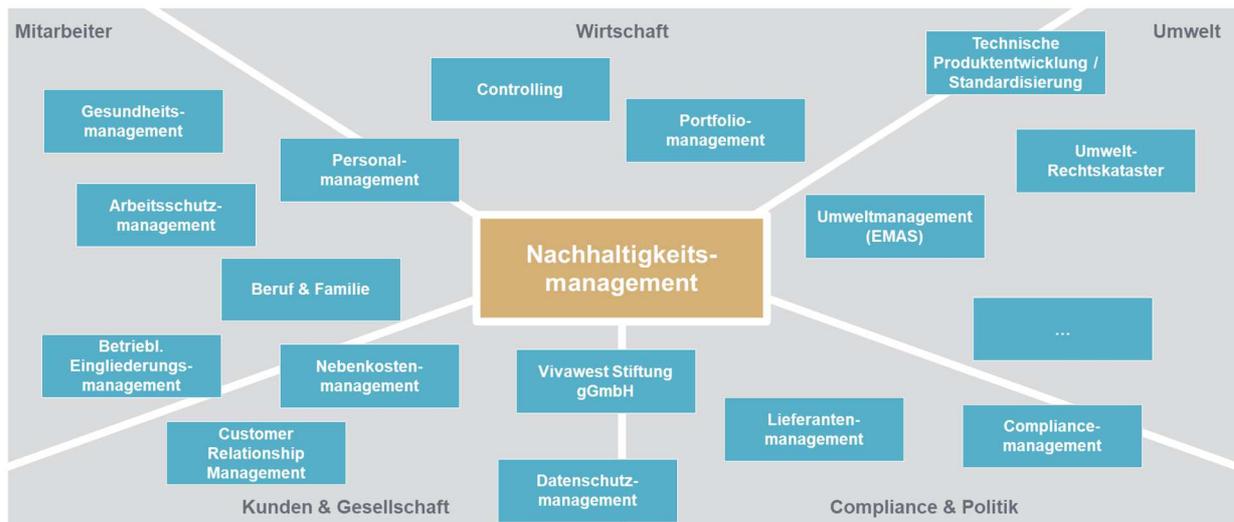
Die konsequente Umsetzung von Maßnahmen gewährleisten die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche. Der Umsetzungsstand des jeweiligen Nachhaltigkeitsprogramms wird jährlich transparent im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht.

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.

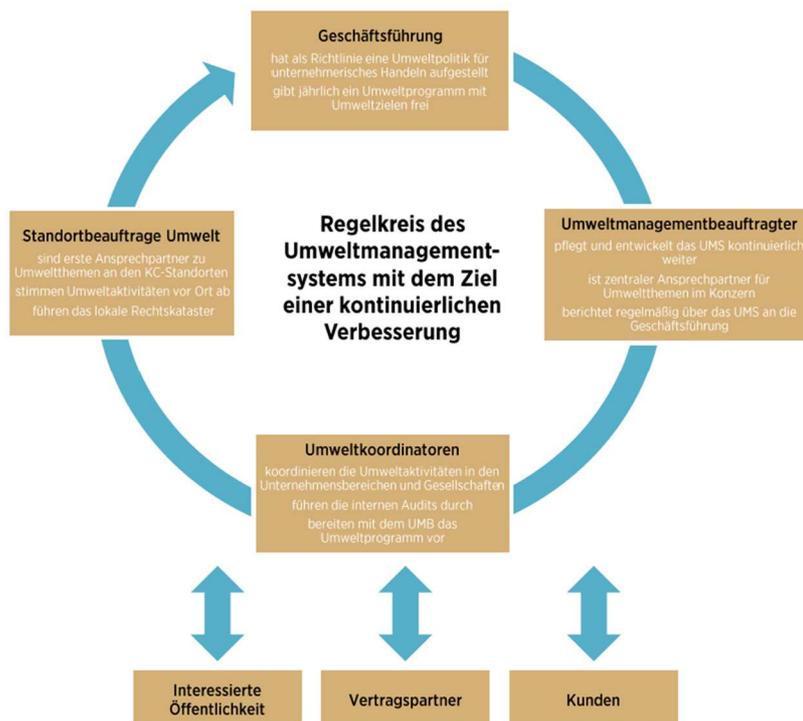
Im Bereich Strategie ist der von der Geschäftsführung benannte Umweltmanagementbeauftragte (UMB) des Konzerns verankert, der auch als interner Umweltberater tätig ist. Der UMB koordiniert die einzelnen Maßnahmen und Prozesse des UMS. Als Verantwortlicher für die kontinuierliche Weiterentwicklung des 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 (Fach-)Bereichen sind mit diesen Themen betraut:

- Die Sicherheitsbeauftragten sind als Standortbeauftragte in jedem Verwaltungsgebäude für Arbeitssicherheit nach der Unfallverhütungsvorschrift tätig. Die Fachkräfte für Arbeitssicherheit beraten den Bereich Personalmanagement / Führungskräfte in Bezug auf Maßnahmen des innerbetrieblichen Arbeitsschutzes und führen die zentralen Gefahrstoffkataster.
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren begleiten die jeweiligen Arbeitsschutzmaßnahmen von beauftragten Firmen auf den Baustellen von VIVAWEST.

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

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

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, Bundes-Klimaschutzgesetz, Energieeinsparverordnung, Gebäudeenergiegesetz, Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, Erneuerbare-Energien-Gesetz, Wärmeplanungsgesetz, 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, Energie-Einsparungs-Gesetz und Energieeffizienz-Gesetz

Bewirtschaftung von Freiflächen:

Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz von NRW und Pflanzenschutzgesetz

Im Jahr 2024 wurden im Rahmen der internen Kontrollmaßnahmen keine Verstöße gegen bindende Verpflichtungen im Umweltbereich festgestellt. Ein Bußgeldverfahren bezüglich einer Verletzung der Vogelschutzzeit ist derzeit noch in der Schwebe.

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 umgekehrt auch 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.

Die Wesentlichkeitsanalyse wurde zuletzt im Jahr 2022 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) werden die Ergebnisse aus der Wesentlichkeitsanalyse aus dem Berichtsjahr 2022 zunächst unverändert fortgeschrieben. Mit der erstmaligen Berichterstattung gemäß CSRD wird die Wesentlichkeitsanalyse gemäß CSRD, welche künftig ebenfalls 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 sowie bei Bedarf über 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 eine 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. In der Gesamtbewertung und in Anbetracht der bestehenden hohen Risikotragfähigkeit des Konzerns sind keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern erkennbar. Eine detaillierte Beschreibung des Risikomanagements bei VIVAWEST ist im aktuellen Finanzbericht dargestellt

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. Im Jahr 2024 wurde in Vorbereitung der Revalidierung eine erneute Bewertung vorgenommen. Die Bewertung der Umweltaspekte umfasst sowohl direkte als auch indirekte Umweltaspekte. So ist beispielsweise der Energieverbrauch im Wohnungsbestand aufgrund der nur mittelbaren Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST ein indirekter Umweltaspekt und gleichzeitig eine wesentliche Umweltkennzahl.

Die Bewertung der Umweltaspekte erfolgt vom Umweltmanagementbeauftragten und den Umweltkoordinatoren im dreijährigen Turnus in einer Bewertungsmatrix gemäß folgenden Kriterien:

- 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 2024 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, gestiegene 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 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 Photovoltaikanlagen zum Gegenstand haben. Die Umsetzung eines Mieterstrommodells wurde aufgrund der volatilen Strompreisentwicklung sowie der dynamischen regulatorischen Rahmenbedingungen zunächst zurückgestellt, wurde aber vor dem Hintergrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen erneut einer Überprüfung und Weiterentwicklung des Umsetzungsmodells unterzogen.

Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes kann letztendlich 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. Perspektivisch 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 CSRD und 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 53), 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 aufgrund der jeweiligen Mengenverhältnisse zwischen dem Energieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation, hat aber 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 28). 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 unter Berücksichtigung der 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 26 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 beziehungsweise 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 26 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 beziehungsweise 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 118.549 Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 2024 verfolgt VIVAWEST das Konzept einer langfristigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen in Form von (energetischen) Modernisierungen, qualitativ hochwertigen Neubaumaßnahmen sowie zielgerichteten Desinvestitionen hohe Priorität haben. Mit 48,13 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche liegen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 43,82 Euro (2023) beziehungsweise 39,07 Euro (2022). 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 410,4 Millionen Euro jedoch unterhalb der Investitionsziele.

Trotz der rückläufigen Neubauinvestitionen in der Branche infolge der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen und politischen 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 2024 um 642 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen sowie zwei Großtagespflegeeinrichtungen für Kinder erweitert. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt mehr als 1.800 Wohneinheiten im Bau. Eine Vielzahl von Erwerbs-opportunitäten 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 195 Millionen Euro wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres von 173 Millionen Euro erneut gesteigert. Hiermit wurden Gebäude mit 1.725 Wohneinheiten energetisch modernisiert und darüber hinaus 536 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Damit beträgt der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen im Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2024 64,9 Prozent, das sind 1,0 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 1.367 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 von Heizungsanlagen auf Basis regenerativer Energieträger. Im Sinne der Dekarbonisierung wurden darüber hinaus in weiteren Gebäuden mit zusammen 157 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 2024 waren insgesamt 17,9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entweder barrierearm, schwellenlos oder rollstuhlgeeignet. Das entspricht einer Erhöhung um 1,2 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 26 und 27).

Im Sinne des Klimaschutzes strebt VIVAWEST die langfristige Senkung der Endenergieverbräuche der Kunden an. Nach dem coronabedingten Anstieg im Jahr 2021 kann analog zu den Vorjahren auch für das Berichtsjahr wieder eine Reduktion der Endenergieverbräuche verzeichnet werden. Die Endenergieintensität (Heizung und Warmwasser) für den Gesamtbestand liegt im Berichtsjahr mit 147,7 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche um 3,2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Bezogen auf den Kernbestand liegt der Endenergieverbrauch bei 133,2 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche.

In diesen Werten ist eine Klimabereinigung um durchschnittlich 31,5 Prozent bezogen auf die Realverbräuche im Verbrauchsjahr 2023 enthalten. Da 72 Prozent der Objekte über Realverbrauchswerte berechnet werden, beträgt der Aufschlag durch die Klimabereinigung bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand 12,8 Prozent. Der unbereinigte und damit faktisch entstandene Endenergieverbrauch beträgt im Berichtsjahr lediglich 1.012,0 Gigawattstunden und damit 128,7 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Bezogen auf den Kernbestand liegt der reale, unbereinigte Endenergieverbrauch bei 113,6 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die deutliche Reduzierung des Endenergieverbrauches gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die konsequente Durchführung energetischer Maßnahmen zurückzuführen. Das veränderte Nutzungsverhalten der Kunden aufgrund der weiterhin höheren Energiekosten infolge der Energiekrise ist im Berichtsjahr jedoch ebenfalls weiterhin spürbar.

Energieverbrauch im Wohnungsbestand von VIVAWEST

		2022	2023	2024
Endenergieverbrauch	Gigawattstunden	1.263,4	1.201,6	1.161,5
	Veränderung zum Vorjahr	- 2,8 %	- 4,9 %	- 3,3 %
Endenergieintensität	kWh/m ² Wohnfläche	161,0	152,6	147,7
	Veränderung zum Vorjahr	- 3,2 %	- 5,2 %	- 3,2 %

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 15,6 Gigawattstunden und damit rund 140,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche. Der reale, nicht klimabereinigte Wert beträgt lediglich 14,5 Gigawattstunden und 130,3 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 27). 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 wurde aufgrund der gestiegenen Anteile an regenerativ erzeugtem Strom der vom Umweltbundesamt (UBA) vorgeschlagene THG-Emissionsfaktor von 445 g CO₂e/kWh (inklusive Vorkette) aus dem Jahr 2023 angesetzt, der 8,8 Prozent unter dem Vorjahreswert von 489 g CO₂e/kWh liegt. Der Rückgriff auf den Emissionsfaktor aus dem Jahr 2023 ist darin begründet, dass der Wert für das laufende Geschäftsjahr seitens des UBA zum Berichtszeitpunkt analog zu den Vorjahren noch nicht vorliegt.

THG-Emissionen im Wohnungsbestand von VIVAWEST

		2022	2023	2024
THG-Emissionen im Wohnungsbestand	Tonnen	310.826	297.066	283.614
	Veränderung zum Vorjahr	-1,6 %	-4,4 %	-4,5 %
THG-Intensität des Wohnungsbestandes	kWh/m ² Wohn-/ Nutzfläche	39,6	37,7	36,1
	Veränderung zum Vorjahr	-2,0 %	-4,7 %	-4,4 %

Im gesamten Wohnungsbestand wurde gemäß dieser Berechnungsgrundlage im Berichtsjahr ein THG-Ausstoß von absolut 283.614 Tonnen (Scope 1 bis 3) verursacht. Das entspricht einer

Reduktion um 4,5 Prozent im Vorjahresvergleich. Die relativen THG-Emissionen betragen 36,1 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und somit 4,4 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die deutliche Reduzierung im Berichtsjahr wird zum einen auf die konsequente Fortführung der energetischen Maßnahmen zurückgeführt und zum anderen ist das veränderten Verbrauchsverhalten der Kunden aufgrund der gestiegenen Energiepreise bedingt durch die Energiekrise weiterhin spürbar.

Bezogen auf den Kernbestand betragen die relativen THG-Emissionen 32,0 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Die für die Ermittlung der Klimaneutralität aller Voraussicht nach relevante Kennzahl der CO₂-Emissionen im unmittelbaren und mittelbaren Einflussbereich der Wohnungswirtschaft (Scope 1 und Scope 2) machen im Berichtsjahr absolut 238.330 Tonnen sowie 30,3 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Bezogen auf den Kernbestand betragen die CO₂-Emissionen 26,8 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Ergänzend anzumerken ist, dass die nicht klimabereinigte und damit reale THG-Intensität für den Gesamtbestand im Berichtsjahr bei 31,7 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und die nicht klimabereinigte CO₂-Intensität (Scope 1 und Scope 2) bei 26,7 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche liegen.

Aufteilung der THG-Emissionen

		2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
relative THG-Emissionen im Gesamtbestand	kg/m ²	39,6	37,7	36,1	- 4,7 %	- 4,4 %
relative CO₂-Emissionen im Gesamtbestand	kg/m ²	33,6	32,1	30,3	- 4,7 %	- 5,6 %
relative THG-Emissionen im Kernbestand	kg/m ²	35,3	33,6	32,0	- 4,8 %	- 4,8 %
relative CO₂-Emissionen im Kernbestand	kg/m ²	30,0	28,5	26,8	- 4,7 %	- 6,0 %

Auch die THG-Emissionen der Gewerbeobjekte werden seit dem Berichtsjahr 2021 erfasst. Die THG-Emissionen liegen für den Gewerbebestand bei rund 3.753 Tonnen (Vorjahr 4.399 Tonnen). Die THG-Intensität liegt bei 33,7 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche. Für die CO₂-Emissionen (Scope 1 und Scope 2) sind absolut 3.137 Tonnen beziehungsweise relativ 28,2 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)		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Heizung	Tonnen	146.232	147.608	126.448	72.471	60.528	72.685	41.981	39.919	38.718	260.684	248.055	237.851
Warmwasser	Tonnen	11.926	12.058	11.250	33.405	32.286	27.947	4.812	4.668	6.566	50.143	49.011	45.763
Summe	Tonnen	158.158	159.666	137.698	105.876	92.814	100.632	46.793	44.587	45.284	310.826	297.066	283.614

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)		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Heizung	Kilogramm pro m ² Wohnfläche*	33,9	30,8	31,6	20,5	19,6	18,8	5,3	5,1	4,9	33,2	31,5	30,2
Warm- wasser	Kilogramm pro m ² Wohnfläche*	5,2	4,9	5,4	6,0	6,0	4,8	0,6	0,6	0,8	6,4	6,2	5,8

*Berücksichtigung ausschließlich der Wohnfläche

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 2024 teilen sich folgendermaßen auf:

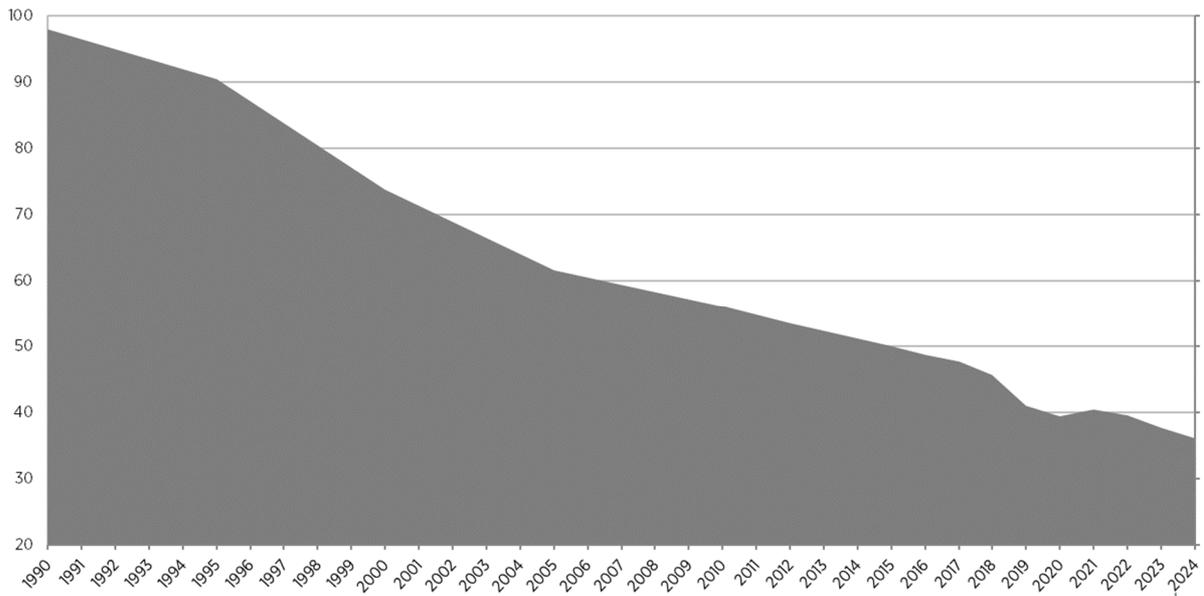
Bestandsveränderungen im Jahr 2024

Maßnahmen 2024	Wohnfläche (m ²)	Mieteinheiten (Anzahl)
Abgang/Abbruch*	52.475	810
Zugang/Neubau*	51.117	650
Modernisierung	121.575	1.924
Energetische Einzelmaßnahme	94.163	1.395

* Maßnahmen inklusive unterjähriger Zu- und Abgänge

Im Jahr 2024 wurden 810 Mieteinheiten verkauft beziehungsweise abgebrochen und weitere 650 Mieteinheiten aus Ankäufen und Neubauten in die Bewirtschaftung aufgenommen. Für 1.924 Mieteinheiten wurden im Jahr 2024 umfassende energetische Modernisierungen fertiggestellt. An weiteren 1.395 Mieteinheiten wurden energetische Einzelwertverbesserungen vorgenommen.

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



Anmerkung: Heizenergie inklusive Warmwasser

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

Von 1990 bis Ende 2024 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 474.824 Tonnen reduziert werden. Dies entspricht einer Reduzierung der relativen THG-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche von 63,2 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.

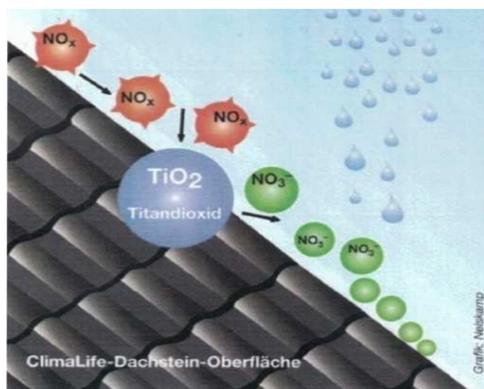
Im Rahmen der Klimaschutzstrategie wird neben der Fortführung der Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs insbesondere eine konsequente Dekarbonisierung aller Gebäude bis zum Jahr 2045 verfolgt. Durch die Umstellung auf ausschließlich regenerative Energieträger im direkten Einflussbereich, 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. Darüber hinaus bringt sich VIVAWEST in vielen Kommunen in die derzeit laufenden Projekte zur kommunalen Wärmeplanung ein. 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.

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 65.549 Quadratmeter Dachfläche im Bestand von VIVAWEST mit den sogenannten Climalife-Dachsteinen eingedeckt. Damit beträgt die Fläche zum 31. Dezember 2024 im Gesamtbestand 616.796 Quadratmeter. Laut Berechnungen des

Instituts für Technische Chemie der Universität Hannover werden damit jährlich 2.060 Kilogramm an schädlichen Stickoxiden in der Luft neutralisiert. Dies entspricht den Emissionen von 11,4 Millionen Kilometer Fahrleistung eines durchschnittlichen Diesel-Pkw der Schadstoffklasse Euro 5.

Entwicklung der Climalife-Dachflächen

		2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
Neutralisierte Stickoxyde	Kilogramm	1.659	1.841	2.060	+ 11,0 %	+ 11,9 %

Einsatz regenerativer Energien

Der Einsatz regenerativer Energien hat bei VIVAWEST eine lange Tradition. An geeigneten Standorten setzt VIVAWEST bereits seit 1991 Solarthermie ein. Mit ihrer im Jahr 2008 in Gelsenkirchen-Schaffrath errichteten Photovoltaikanlage ist VIVAWEST zudem Eigentümerin einer der größten Solarsiedlungen in Deutschland. Im Sinne einer Unterstützung der konsequent vorangetriebenen Elektrifizierung der Wärmeversorgung wird der Einbau von Photovoltaikanlagen künftig im Zuge 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	2022	2023	2024	Veränderung	
	WE (Anzahl)	WE (Anzahl)	WE (Anzahl)	2023 zu 2022	2024 zu 2023
BHKW	823	823	923	0,0 %	+12,2 %
Photovoltaik	872	1.084	2.136	+ 24,3 %	+ 97,0 %
Holzpellets	911	912	919	0,1 %	+ 0,8 %
Wärmepumpe	912	1.387	2.797	+ 52,1 %	+ 101,7 %
Solarthermie	1.481	1.508	1.508	+ 1,8 %	0,0 %
Summe	4.999	5.714	8.283	+ 14,3 %	+ 45,0 %
Anteil am Gesamtbestand	4,2 %	4,8 %	6,9 %	+0,6 ppt	+2,1 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. Im Berichtsjahr wurde zudem eine umfassende Ökobilanzierung mittels einer Software unter Berücksichtigung der Klimaauswirkungen verschiedener Varianten für ein Projekt in Dortmund durchgeführt. Des Weiteren gibt es Planungen für Neubaumaßnahmen in serieller Bauweise mit einer QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau).

Zur Reduzierung des Lieferverkehrs wird neben den bereits bestehenden 109 Packstationen von DHL an 12 Standorten im Bestand von VIVAWEST der Einsatz von anbieteroffenen Paketboxanlagen erprobt.

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

Flächenverbrauch und Maßnahmen zur Entsiegelung

VIVAWEST bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2024 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 (432.688 Quadratmeter) oder Dachbegrünung (143.635 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 17,2 Prozent auf.

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

		2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
Bebaute Grundstücke (IAS)	m ²	21.564.065	21.299.616	21.017.385	- 1,2 %	- 1,3 %
Hiervon überbaute Grundfläche*	m ²	3.611.469	3.582.203	3.554.069	- 0,8 %	- 0,8 %
Garagenfläche	m ²	629.550	635.778	641.682	+1,0 %	+ 0,9 %
Überbaute Fläche gesamt	m²	4.241.019	4.217.981	4.195.751	-0,5 %	-0,5 %
GRZ Konzern** (nur bebaute Grundstücke)	Grund- flächenzahl*	0,167	0,168	0,169	+0,6 %	+0,6 %
Dachbegrünung	m ²	121.312	133.441	143.635	+10,0 %	+7,6 %
Regenwasserversickerung/ -nutzung	m ²	381.681	401.942	432.688	+5,3 %	+7,6 %
Versiegelungsgrad (gesamt)		17,3 %	17,3 %	17,2 %	+0,0 pp	-0,1 pp
Unbebaute Grundstücke (Baureserve)	m ²	6.049.963	5.404.332	5.389.390	- 10,7 %	- 0,3 %

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

** Grundflächenzahl, Maßzahl für die bauliche Nutzung

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

Darstellung der abgekoppelten Flächen im VIVAWEST-Bestand zum 31.12.

	2022		2023		2024		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 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
Versickerung im Bestand	3.902	135.951	4.662	156.212	5.668	176.313	+14,9 %	+ 12,9 %
Versickerung im Neubau	2.782	167.327	2.782	167.327	2.938	177.972	0,0 %	+ 6,4 %
Regenwassernutzung	1.378	78.403	1.378	78.403	1.378	78.403	0,0 %	0,0 %
Dachbegrünung	6.819	121.312	7.977	133.441	8.644	143.635	+10,0 %	+ 7,6 %
Gesamt	14.881	502.993	16.799	535.383	18.628	576.323	+6,4 %	+ 7,6 %
Projekte	823	23.334	1.918	32.390	1.829	40.940	+38,8 %	+ 26,4 %

Seit 1992 wurden 432.688 Quadratmeter Dach- und Wegeflächen durch Regenwasserversickerung oder -nutzung von der öffentlichen Kanalisation abgekoppelt, weitere 143.635 Quadratmeter Dachflächen wurden begrünt. Im Berichtsjahr 2024 wurden insgesamt 40.940 Quadratmeter Dachflächen begrünt beziehungsweise abgekoppelt, dies entspricht einer Zunahme der abgekoppelten Fläche um 7,6 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 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
		2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024		
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	97.135	54,6 %	54,6 %	37,7 %	0,0 %	- 31,0 %	29,2 %	29,2 %	28,0 %	0,0 %	- 4,1 %
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	148.363	53,2 %	53,2 %	41,9 %	0,0 %	- 21,2 %	22,7 %	22,7 %	20,9 %	0,0 %	- 7,9 %

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

Durch den Verkauf einer weitestgehend versiegelten Teilfläche und einer Neugestaltung der verbleibenden Fläche am Standort BMG 30 konnte der Versiegelungsgrad deutlich reduziert werden. Der Anteil an extensiv bewirtschafteter Fläche ist durch den Verkauf ebenfalls zurückgegangen. Durch geplante Extensivierungsmaßnahmen am Standort BMG 30 soll dieser jedoch in den Folgejahren wieder erhöht werden.

Biodiversität

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

Zur Gestaltung von Außenanlagen im Wohnungsbestand greift VIVAWEST auf einen standardisierten Modulkatalog zurück. Um dem zunehmenden Anspruch, die Biodiversität zu erhöhen, gerecht zu werden sowie den Auswirkungen klimatischer Veränderungen auf das Wohnumfeld entgegenzuwirken, werden vorhandene Bausteine in diesem Modulkatalog fortlaufend an den Anforderungen von Biodiversität und Klimaanpassung ausgerichtet. Darüber hinaus werden kontinuierlich neue ökologische Bausteine entwickelt. Im Umweltprogramm von VIVAWEST befindet sich zudem eine Maßnahme zur Umgestaltung von insgesamt 400.000 Quadratmetern Rasen- in Biotopflächen bis zum Jahr 2027.

In den VIVAWEST-Quartieren kommt den sogenannten Habitatbäumen – also Bäumen, die Tieren eine wichtige Lebensstätte bieten – ein besonderer Umgang durch den konzerneigenen Dienstleister HVG Grünflächenmanagement GmbH zu. Durch eine Kennzeichnung dieser Bäume können spezielle Maßnahmen angewendet werden, um einerseits die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und andererseits dem Artenschutz gerecht zu werden. Zudem werden jegliche Schutzbereiche im digitalen Wohnumfeldplan bei Modernisierungsmaßnahmen dargestellt. Durch den Einbau von Nistkästen in den Fassaden von Wohngebäuden im Zuge von Baumaßnahmen leistet VIVAWEST zudem einen weiteren Beitrag zum Artenschutz. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 318 Nistkästen eingebaut. Somit sind mittlerweile fast 4.000 Nistkästen in den Beständen von VIVAWEST vorhanden.

An den Verwaltungsstandorten werden ebenfalls verschiedene Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität umgesetzt. An den Standorten Nordstern und Bergmannsglück wurden auch im Berichtsjahr wieder großflächige Wildblumenwiesen angelegt, in deren Nähe die angesiedelten Bienenvölker ein Zuhause finden. Zudem gab es im Berichtsjahr vierfachen 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. 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. In diesem Zusammenhang lässt VIVAWEST ihre derzeit größte Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ in Dortmund wissenschaftlich begleiten. Im Rahmen eines Forschungskolloquiums mit unterschiedlichen Akteuren aus Wissenschaft und Wirtschaft sollen in insgesamt drei Reallaboren Handlungsfelder zum Thema „Quartier der Zukunft 2030+“ untersucht werden. Die Schwerpunkte liegen auf innovativen Mietmodellen und neuen Wohnformen, wie beispielsweise dem Small-Sized-Living, funktionierenden – auch digitalen – Nachbarschaften sowie Klimaresilienz und Mobilität, immer mit dem Fokus der Übertragbarkeit auf andere VIVAWEST-Quartiere.

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 295 PropTechs einer Ersteinschätzung unterzogen. Davon entfallen 31 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 trägt auch dazu bei, die im Zuge der Digitalisierung notwendige Trial-and-Error-Kultur zu etablieren und die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST zu erhöhen.

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.

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

zukunftsfähiger Mobilitätsangebote in den Quartieren von VIVAWEST beschäftigen. Hierzu zählen beispielsweise Fahrradboxen und Multieinhausungen in unterschiedlichen Größen.

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 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 pilothaft Photovoltaikanlagen an das digitale Gebäudemanagement angebunden. Im Jahr 2024 ist die Gebäudemanagementplattform, die sämtliche Anlagen auf einer zentralen Oberfläche abbildet, grundlegend neu aufgebaut worden. Das Datenmodell wurde angepasst, eine detaillierte Applikation zur Generierung automatisierter Störmeldungen geschaffen und eine Funktion zur Aufnahme von Photovoltaikanlagen bereitgestellt. In diesem Zuge wurde Ende des Jahres 2024 die Solarsiedlung in Gelsenkirchen-Schaffrath mit rund 60 Photovoltaikanlagen komplett in die Gebäude-managementplattform aufgenommen. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe werden zu dem fortlaufend die wesentlichen Optimierungspotenziale der technischen Betriebsführung der Heizanlagen im Konzern geprüft. Die Arbeitsgruppe erarbeitet weitere relevante Aspekte und Parameter zur Darstellung in der Gebäudemanagementplattform, um den effizienten Heizanlagenbetrieb im Sinne einer professionalisierten Betriebsführung dauerhaft sicherzustellen und so eine Senkung des Primärenergieverbrauchs und die damit einhergehende Verringerung des THG-Ausstoßes zu erlangen. Für den Kunden wird zudem der Vorteil im Sinne einer nutzerorientierten und effizienteren Energieversorgung gewährleistet.

Eine Auswahl von neuen Projekten kann dem Umweltprogramm entnommen werden (siehe Seite 48).

4.3 Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten

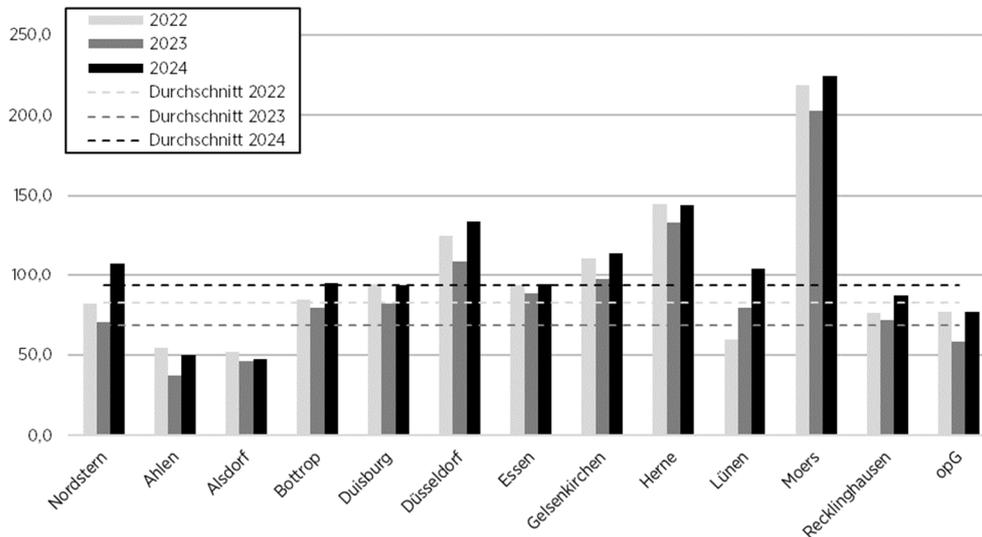
Der Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten wird jährlich ermittelt und ist im Folgenden detailliert dargestellt.

Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST ist im Vergleich zum Vorjahr um 36,6 Prozent auf 93,7 Kilowattstunden pro Quadratmeter Bürofläche gestiegen. In diesen Werten ist eine Klimabereinigung mit einem Aufschlag von durchschnittlich 34,1 Prozent bezogen auf die Realverbräuche 2024 enthalten. Der deutliche Anstieg liegt im Wesentlichen darin begründet, dass die Energieeinsparungen als Folge der Gasmangellage im

letzten Jahr zugunsten eines höheren Aufenthaltskomforts wieder in großen Teilen zurückgenommen wurden.

Heizenergieverbrauch* an den Verwaltungsstandorten in kWh/m² Bürofläche



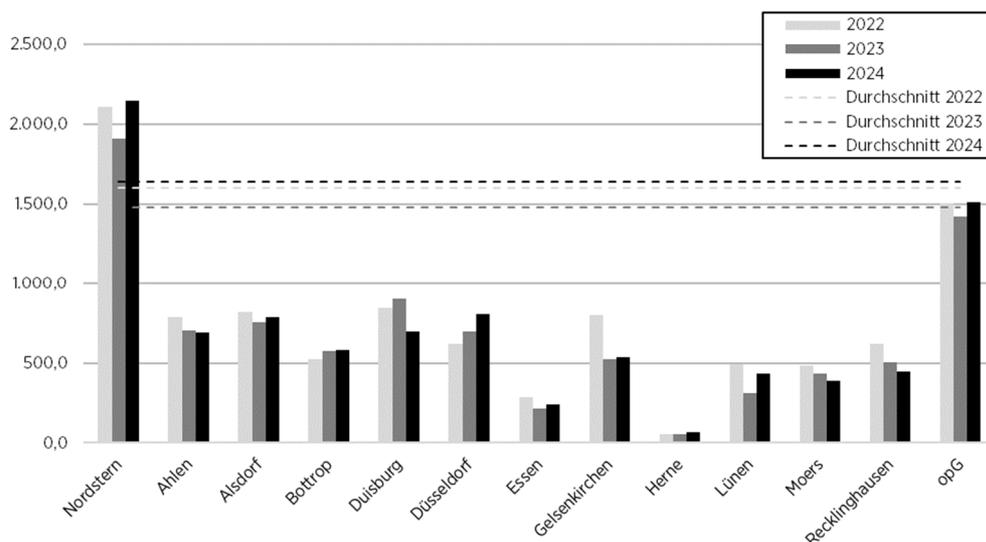
* Es wird der klimabereinigte Endenergieverbrauch angegeben. Der Heizenergieverbrauch in angemieteten Gebäuden der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund wird aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der durchschnittliche Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST ist im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 10,7 Prozent auf jährlich 1.641,7 kWh je Mitarbeitenden gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf den gestiegenen Stromverbrauch am Campus Nordstern beziehungsweise an den Standorten Düsseldorf und BMG 35 der operativen Gesellschaften (opG) zurückzuführen. Hier wurden im Zuge der Energiekrise umgesetzte Sparmaßnahmen aus Komfortgründen wieder zurückgenommen. Die Stromproduktion des BHKW am Standort BMG 35 erfolgt im Wesentlichen für den Eigenverbrauch und schwankt aufgrund der Zu- und Abschaltung. Der Eigenverbrauch ist Bestandteil des Stromverbrauchs der opG und betrug im Jahr 2022 insgesamt 132.162 kWh beziehungsweise 22,1 Prozent, im Jahr 2023 aufgrund der Abschaltung lediglich 775 kWh beziehungsweise 0,1 Prozent und im Jahr 2024 rund 89.464 kWh beziehungsweise 17,3 Prozent.

Stromverbrauch*

in kWh/Mitarbeitenden

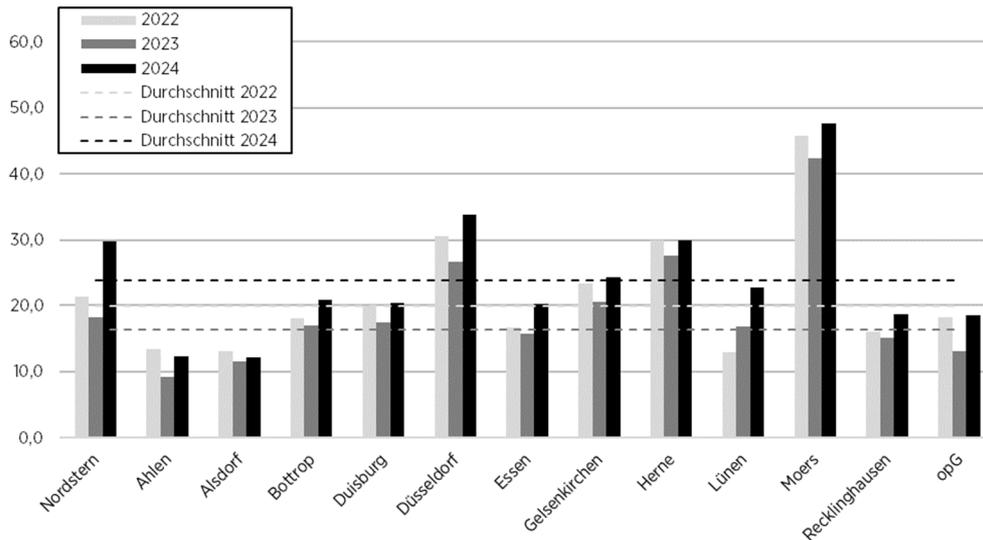


* Der Stromverbrauch in angemieteten Gebäuden der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund wird aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

THG-Emissionen an den Verwaltungsstandorten

Die THG-Emissionen an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST sind im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 45,9 Prozent auf 23,8 Kilogramm je Quadratmeter gestiegen. Der deutliche Anstieg liegt im Wesentlichen darin begründet, dass die Energieeinsparungen als Folge der Gasmangellage im letzten Jahr zugunsten eines höheren Aufenthaltskomforts wieder in großen Teilen zurückgenommen wurden. 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). Aufgrund der Anpassung des Emissionsfaktors Strom gemäß der Arbeitshilfe 85 des GdW mit einem erhöhten Anteil für die Vorkette (Scope 3) fällt die Erhöhung bezüglich der THG-Emissionen noch deutlicher aus. 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.

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.

Schadstoffemissionen der Verwaltungsstandorte

Schadstoffemissionen aus den selbst betriebenen Feuerungsanlagen aller Verwaltungsstandorte, wie Kohlenstoffmonoxid (CO) beziehungsweise Stickoxide (NO_x) sind bei VIVAWEST vergleichsweise gering. Im Berichtsjahr betrug der CO-Ausstoß 1,53 Kilogramm und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 50,2 Prozent gestiegen. Der NO_x-Ausstoß ist im Vergleich zum Vorjahr um 52,4 Prozent auf 34,17 Kilogramm gestiegen. Der Anstieg ist auf den erhöhten Heizenergieverbrauch zurückzuführen, liegt jedoch noch deutlich unter den Emissionen des Jahres 2022.

Schadstoffemissionen an den Verwaltungsstandorten

		2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
CO-Emissionen	Kilogramm	4,21	1,02	1,53	-75,8 %	+50,2 %
NO_x-Emissionen	Kilogramm	101,03	22,43	34,17	-77,8 %	+52,4 %

* 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.

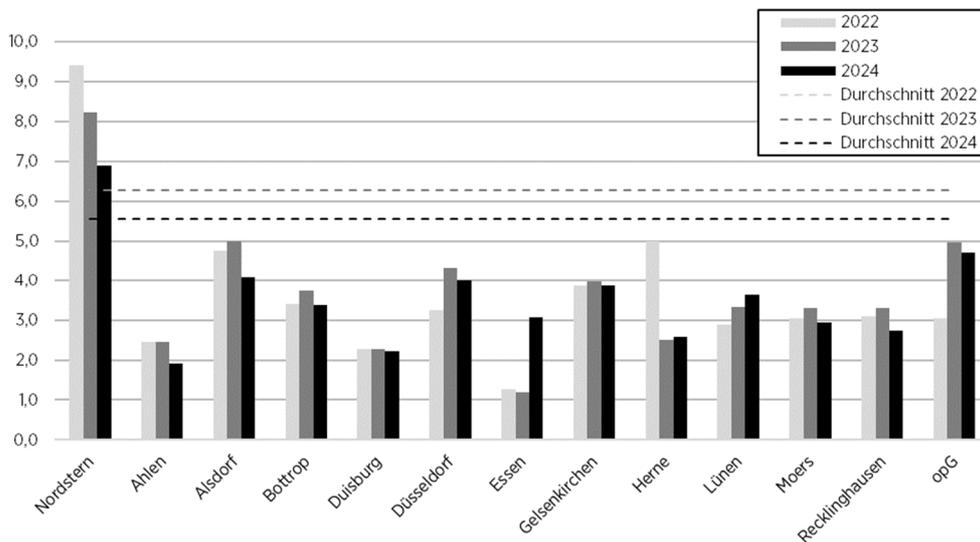
Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten belief sich im Berichtsjahr auf 8.353 Kubikmeter und konnte im Vorjahresvergleich um 9,9 Prozent auf durchschnittlich 5,55

Kubikmeter je Mitarbeitenden reduziert werden. Die Reduzierung ist auf deutliche Einsparungen an den Standorten Ahlen, Alsdorf, Recklinghausen und am Campus Nordstern zurückzuführen.

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*

		2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
Restmüll	Tonnen	79,3	79,2	82,3	- 0,1 %	+ 3,9 %
Papier/Pappe	Tonnen	80,9	105,2	102,6	+ 30,0 %	- 2,4 %
Verpackungen	Tonnen	10,5	10,5	10,5	0,0 %	0,0 %
Bioabfall	Tonnen	18,4	21,5	18,4	+ 17,0 %	- 14,5 %
Abfallmenge (gesamt)	Tonnen	189,1	216,4	213,8	+ 14,4 %	- 1,2 %

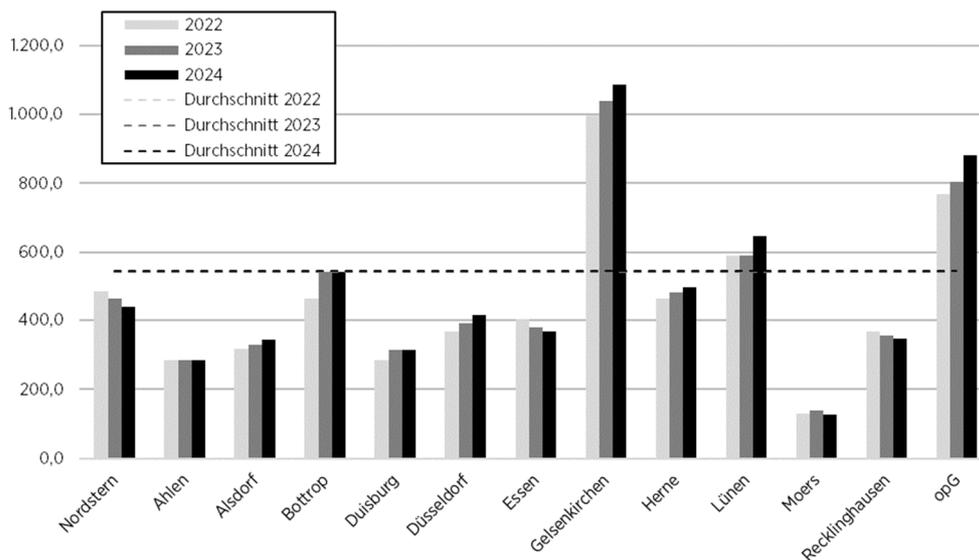
* Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Um im Sinne der Kreislaufwirtschaft Ressourcen zu schonen, setzt VIVAWEST verschiedene Maßnahmen um. Das Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten betrug im Berichtsjahr 213,8 Tonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit eine Reduktion des gesamten Abfallaufkommens um 1,2 Prozent zu verzeichnen. Das Restmüllaufkommen hingegen ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Prozent gestiegen und macht im Berichtsjahr 38,5 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 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Prozent auf 547 Liter je Mitarbeitenden angestiegen. 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 Lünen, Gelsenkirchen und Düsseldorf. 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 9,7 Prozent geführt hat. Eine Reduzierung des Restabfallvolumens kann durch eine dauerhafte Anpassung des Tonnenvolumens nach Abschluss der Personalanpassungen erzielt werden.

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

produktionsbedingten Abfälle im Segment Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 18.458 Tonnen.

Im Jahr 2024 sind 17.493,7 Tonnen mineralische Abfälle, 611,2 Tonnen Holz / Grünschnitt, 234,4 Tonnen Sonderabfälle, 113,2 Tonnen sonstige Wertstoffe und 5,5 Tonnen Restabfälle entsorgt worden. Die Wiederverwertungsquote der Gesamtabfälle beträgt 99,9 Prozent.

Produktionsabfälle der operativen Gesellschaften*

		2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
Mineralische Abfälle	Tonnen	12.794,7	15.061,9	17.493,7	+17,71 %	+16,1 %
Holz/Grünschnitt	Tonnen	3.248,1	428,3	611,2	-86,8 %	+42,7 %
Sonderabfälle/Gefahrgut	Tonnen	205,5	424,2	234,4	+105,6 %	-44,7 %
Sonstige Wertstoffe	Tonnen	130,7	195,7	113,2	+49,7 %	-42,1 %
Restabfälle	Tonnen	6,0	6,6	5,5	+9,3 %	-15,6 %
Abfallmenge (gesamt)	Tonnen	16.385,0	16.116,7	18.458,0	-1,6 %	+14,5 %

* 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 der Kunden in Bezug auf das Trennen der Haushaltsabfälle. Darüber hinaus sammelt VIVAWEST Erfahrungen aus dem Einsatz von Unter- beziehungsweise Niederfluranlagen. Das Müllvolumen in den Wohnungsbeständen kann allerdings nicht detailliert erfasst werden, sodass Entwicklungen quantitativ nicht nachvollzogen werden können.

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 Nachhaltigkeitsprogramms konnte

VIVAWEST letztlich in allen drei Dimensionen grundsätzlich erneut positive Entwicklungen verzeichnen.

Im Berichtsjahr wirken sich externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und weggefallene Förderprogramme, auf das Unternehmen aus. Trotz der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Im Geschäftsfeld

Bestandsentwicklung wird sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Zur Erreichung eines klimaneutralen 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 werden die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gesichert und das Fundament für die positive wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns gelegt.

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

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

6 Umweltprogramm

Das Umweltprogramm 2024/2025 umfasst drei generisch formulierte ökologische Nachhaltigkeitsziele mit insgesamt 26 Maßnahmen. Zur besseren Einordnung und eindeutigen Kennzeichnung werden fortlaufend bearbeitete Maßnahmen mit L01 bis L07 sowie mehrjährig bearbeitete Maßnahmen mit dem Jahr der Programmaufnahme gekennzeichnet. Dargestellt wird der Bearbeitungsstand zum 31.12. 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: 210,6 Mio. Euro (2024); 215,0 Mio. Euro (2025)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2024: 180,0 Mio. Euro
L02	Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 319,3 Mio. Euro (2024); 366,8 Mio. Euro (2025)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2024: 215,4 Mio. Euro
L03	Durchführung von proaktiven Energieträgerwechseln von Heizanlagen gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 9,5 Mio. Euro (2024); 17,6 Mio. Euro (2025)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2024: 8,3 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		Im Jahr 2024 wurden die THG-Emissionen um 4,4 Prozent gesenkt.
L05	Sicherstellung eines effizienten Heizanlagenbetriebs im Zuge einer professionalisierten Betriebsführung	laufend		Aufschaltung 88 weiterer Anlagen sowie Weiterentwicklung der Gebäudemanagementplattform u. a. m. mit Schaffung einer Applikation zur Generierung automatisierter Störmeldungen und Aufnahme von Photovoltaikanlagen.
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 2024 wurden 65.549 m² Dachfläche mit Climalife-Dachsteinen eingedeckt.
L07	Realisierung von Artenschutzprojekten bei Baumaßnahmen, insbesondere der Einbau von jährlich mehr als 150 Nistkästen im Rahmen des Nistkastenprogramms	laufend		Im Jahr 2024 wurden 318 Nistkästen eingebaut.
2023-05	Entwicklung einer energetischen Quartierslösung inklusive Überprüfung der Umsetzbarkeit eines KfW40-Standards sowie einer Holz-Hybridbauweise in der Quartiersentwicklung Münster-Angelmodde	2025		Es werden bis zu 450 Wohneinheiten geplant. Ein städtebaulicher Wettbewerb wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Projekt befindet sich aktuell in der Bauleitplanung.
2023-07	Durchführung eines Pilotprojekts zur Erprobung einer Eisspeicherheizung in einem Bestandsquartier mit 175 Mieteinheiten in Köln-Wahnheide	2025		Die Projektfreigabe liegt vor, Baubeginn erfolgt in Q1/2025.
2023-08	Errichtung eines Quartiers mit 153 Mieteinheiten, Tagespflege sowie Wohngruppen mit einer energetischen Versorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlage im Majolikaquartier in Rheinbach	2026		Der Baubeginn erfolgte im Q4/2023. Die Fertigstellung ist für Juni 2026 geplant.
2023-02	Umgestaltung von insgesamt 400.000 m² Rasenflächen im Wohnumfeld in Biotopflächen	2027		Insgesamt wurden bisher knapp 63.000 m² Wildblumenwiese angelegt. Dies entspricht einer Umsetzung von 15,6 % der geplanten Gesamtfäche.
2024-01	Darstellung von Schutzbereichen im digitalen Wohnumfeldplan bei allen Modernisierungsmaßnahmen	2024		Die Umsetzung ist planmäßig erfolgt. Die Darstellung wird zukünftig bei der Erstellung der Wohnumfeldpläne berücksichtigt.
2024-03	Durchführung einer umfassenden Ökobilanzierung anhand einer pilotenhaften Anwendung einer Software unter Berücksichtigung der Klimaauswirkungen verschiedener Varianten für das erste Baufeld der Westfalenhütte in Dortmund	2024		Die Durchführung einer Ökobilanzierung mit Berechnung der grauen Emissionen sowie der CO2-Emissionen des Gebäudebetriebs verschiedener Varianten ist erfolgt.
2024-02	Errichtung einer Kindertagesstätte in Modulbauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Dachbegrünung in St. Augustin	2025		Der Bauantrag wurde eingereicht und genehmigt. Das Projekt befindet sich im Bau, geplanter Fertigstellungstermin ist Anfang 2025.
2024-04	Realisierung einer Energieträgerwechselmaßnahme auf eine monoenergetische Wärmepumpe ohne weitere Ertüchtigung der Gebäudehülle mit anschließendem Monitoring im Wohnungsbestand in Recklinghausen, Cimbrenstraße	2025		Die Umsetzung der Maßnahme ist planmäßig erfolgt. Das Monitoring findet fortlaufend statt.
2025-01	Erstellung eines Planungskonzeptes für den seriellen Neubau von 250 Wohneinheiten im Quartier Bergmannsgrün in Holz-Hybridbauweise, nach BEG 40+ Standard mit QNG Zertifizierung	2025		NEU
2025-02	Erneuerung von acht Kopfstellen zur Bereitstellung von Breitbandkabel-TV mit dem Ziel einer Stromverbrauchsreduzierung von über 50 Prozent	2025		NEU
2025-03	Erprobung einer anbieteroffenen Paketboxanlage an 12 Standorten im Bestand von VIVAWEST mit dem Ziel der Bündelung und Reduzierung von Transportwegen	2026		NEU
2025-04	Erprobung von klimaresistenten Staudenpflanzungen für verschiedene Standorte im Rahmen der Entwicklung eines nachhaltigen Pflanzkonzeptes mit Aufnahme in den Modulkatalog	2027		NEU
2025-05	Ermittlung der ökologischen Gesamtwertigkeit von 25 bestandstypischen Bäumen in VIVAWEST-Quartieren und Darstellung der Ergebnisse auf Infotafeln	2027		NEU
2025-06	Umsetzung der Neubaumaßnahme „Wedauer Gärten“ mit 122 Mieteinheiten in serieller Bauweise und QNG-Zertifizierung	2027		NEU
Ziel: Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität				
2023-10	Erarbeitung eines Konzeptes zur Umstellung von VIVAWEST auf einen klimaneutralen operativen Geschäftsbetrieb	2024 2025		Die Finalisierung des Konzeptes erfolgt in Abhängigkeit der Ausarbeitungen der Anforderungen gemäß CSRD.
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		Die Erstellung des Konzeptes ist erfolgt. Die Menükennzeichnung findet seit dem 01.11.2024 statt. Eine Auswertung hinsichtlich der Reduktion der THG-Emissionen findet im Jahr 2025 statt.
2024-07	Pflanzung von 20.000 Setzlingen klimaresistenter heimischer Laubgehölze durch die Mitarbeitenden von VIVAWEST im Rahmen der Errichtung eines VIVAWEST-Waldes	2024		Insgesamt wurden 22.900 Setzlinge gepflanzt.
2024-05	Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Dekarbonisierung der Energieversorgung des Verwaltungsstandortes Campus Nordstern	2025		Die Anforderungen sind definiert und die Erstellung des Konzeptes ist ausgeschrieben.
2025-07	Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes gemäß EnEfG zur Reduzierung der Ressourcenverbräuche für die Verwaltungsstandorte von VIVAWEST	2026		NEU
Legende:				
	Umsetzungsfortschritt und Ergebnis entsprechen der Planung		Maßnahme ist abgeschlossen	
	Umsetzungsplanung und/oder Ergebnis sind gefährdet		Maßnahme ist in Bearbeitung	
	Umsetzungsplanung und/oder Ergebnis können nicht gehalten werden		Maßnahme ist in Vorbereitung	

7 Zusammenfassung der standortspezifischen Daten

Standort	Heizenergie (kWh)					Heizenergie (kWh/m ² Bürofläche)					Strom (kWh)					Strom (kWh/Mitarbeitenden)				
	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
Zentrale Norsternplatz	1995.903	1706.707	2.606.736	-14,5%	52,7%	82,2	70,3	107,4	-14,5%	52,7%	1.553.973	1.473.408	1.746.088	-5,2%	18,5%	2.111,4	1.911,0	2.147,7	-9,5%	12,4%
Ahlen	60.732	41.765	56.215	-31,2%	34,6%	54,3	37,3	50,2	-31,2%	34,6%	17.318	15.446	15.108	-10,8%	-2,2%	787,2	702,1	686,7	-10,8%	-2,2%
Alsdorf	49.193	43.379	44.778	-11,8%	3,2%	52,2	37,1	47,5	-11,8%	3,2%	20.381	18.072	18.063	-11,3%	-0,1%	815,2	753,0	785,3	-7,6%	4,3%
Bottrop	52.817	49.521	58.972	-6,2%	19,1%	84,6	79,4	94,5	-6,2%	19,1%	14.126	13.274	13.327	-6,0%	0,4%	523,2	577,1	579,4	10,3%	0,4%
Duisburg	168.240	147.184	168.007	-12,5%	14,1%	93,9	82,2	93,8	-12,5%	14,1%	37.048	36.144	27.921	-2,4%	-22,8%	842,0	903,6	698,0	7,3%	-22,8%
Düsseldorf	45.538	39.684	48.983	-12,9%	23,4%	124,6	108,6	134,0	-12,9%	23,4%	10.519	11.135	12.052	5,9%	8,2%	618,8	696,0	803,5	12,5%	15,4%
Essen	57.726	54.592	58.239	-5,4%	6,7%	93,4	88,3	94,2	-5,4%	6,7%	8.738	7.178	8.080	-17,9%	12,6%	281,9	217,5	237,6	-22,8%	9,3%
Gelsenkirchen	127.579	112.237	130.950	-12,0%	16,7%	111,0	97,7	114,0	-12,0%	16,7%	19.992	12.503	12.249	-37,5%	-2,0%	799,7	521,0	532,6	-34,9%	2,2%
Herne	107.074	98.733	106.676	-7,8%	8,0%	144,5	133,2	144,0	-7,8%	8,0%	1.368	1.437	1.707	5,1%	18,8%	50,7	55,3	68,3	9,1%	23,5%
Lünen	43.583	57.855	76.055	32,7%	31,5%	59,9	79,5	104,6	32,7%	31,5%	16.590	10.494	13.355	-36,7%	27,3%	487,9	308,6	430,8	-36,7%	39,6%
Moers	173.264	160.603	178.077	-7,3%	10,9%	218,8	202,8	224,8	-7,3%	10,9%	19.791	16.434	16.214	-17,0%	-1,3%	482,7	432,5	386,0	-10,4%	-10,7%
Recklinghausen	128.303	121.550	147.136	-5,3%	21,0%	76,0	72,0	87,2	-5,3%	21,0%	21.069	17.658	16.110	-16,2%	-8,8%	619,7	504,5	447,5	-18,6%	-11,3%
opG	1.843.923	1.403.726	1.907.896	-23,9%	35,9%	76,7	58,4	76,9	-23,9%	31,6%	597.145	536.099	572.085	-10,2%	6,7%	1.507,9	1.422,0	1.509,5	-5,7%	6,1%
Gesamt*	4.853.875	4.037.537	5.588.720	-16,8%	38,4%	82,5	68,6	93,7	-16,8%	36,6%	2.338.058	2.169.282	2.472.359	-7,2%	14,0%	1.602,5	1.482,8	1.641,7	-7,5%	10,7%
Produktion	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	203.957	202.876	254.240	-0,5%	25,3%	--	--	--	--	--

* Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch der VIVA WEST-Standorte vom 0101-3112. 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)				
	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
Zentrale Norsternplatz	6.927,0	6.356,1	5.616,9	-8,2%	-11,6%	9,4	8,2	6,9	-12,4%	-16,2%	355,7	355,7	355,7	0	0,0%	483	461	437	-4,5%	-5,2%
Ahlen	53,9	54,1	41,8	0,4%	-22,8%	2,5	2,5	1,9	0,4%	-22,8%	6,2	6,2	6,2	0	0,0%	284	284	284	0,0%	0,0%
Alsdorf	119,4	120,0	93,5	0,5%	-22,0%	4,8	5,0	4,1	4,7%	-18,7%	7,9	7,9	7,9	0	0,0%	316	330	344	4,2%	4,3%
Bottrop	91,7	85,9	77,7	-6,4%	-9,5%	3,4	3,7	3,4	9,9%	-9,5%	12,5	12,5	12,5	0	0,0%	462	543	543	17,4%	0,0%
Duisburg	100,3	90,4	88,4	-9,9%	-2,2%	2,3	2,3	2,2	-0,9%	-2,2%	12,5	12,5	12,5	0	0,0%	284	313	313	10,0%	0,0%
Düsseldorf	55,1	69,3	59,9	25,9%	-13,6%	3,2	4,3	4,0	33,8%	-7,8%	6,2	6,2	6,2	0	0,0%	367	390	416	6,3%	6,7%
Essen	39,1	107,4	104,5	174,6%	-2,7%	1,3	3,3	3,1	157,9%	-5,5%	12,5	12,5	12,5	0	0,0%	403	378	367	-6,1%	-2,9%
Gelsenkirchen	96,3	95,0	88,9	-1,3%	-6,5%	3,9	4,0	3,9	2,8%	-2,4%	25,0	25,0	25,0	0	0,0%	998	1.040	1.085	4,2%	4,3%
Herne	134,9	65,3	64,5	-51,6%	-1,2%	5,0	2,5	2,6	-49,8%	2,8%	12,5	12,5	12,5	0	0,0%	462	480	499	3,8%	4,0%
Lünen	98,6	112,6	112,8	14,2%	0,2%	2,9	3,3	3,6	14,2%	9,9%	20,0	20,0	20,0	0	0,0%	589	589	646	0,0%	9,7%
Moers	124,8	125,2	123,2	0,3%	-1,6%	3,0	3,3	2,9	8,2%	-11,0%	5,3	5,3	5,3	0	0,0%	129	139	126	7,9%	-9,5%
Recklinghausen	105,3	115,1	98,6	9,3%	-14,3%	3,1	3,3	2,7	6,1%	-16,7%	12,5	12,5	12,5	0	0,0%	367	357	347	-2,9%	-2,8%
opG	1.205,7	1.870,3	1.782,0	55,1%	-4,7%	3,0	5,0	4,7	62,9%	-5,2%	303,8	303,2	334,4	-0,2%	10,3%	767	804	882	4,8%	9,7%
Gesamt*	9.152,1	9.266,6	8.352,7	1,3%	-9,9%	6,27	6,33	5,55	1,0%	-12,4%	792,5	792,0	823,1	-0,1%	3,9%	543	541	547	-0,3%	1,0%
Produktion	1.611,3	1.972,5	2.232,0	22,4%	13,2%	--	--	--	--	--	40,0	42,0	10,9	5,1%	-74,1%	--	--	--	--	--

* Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch der VIVA WEST-Standorte vom 0101-3112. 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)				
	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023	2022	2023	2024	Veränderung 2023 zu 2022	Veränderung 2024 zu 2023
Zentrale Norsternplatz	516,0	443,5	725,1	-14,0%	63,5%										
Ahlen	15,0	10,4	13,8	-30,7%	33,3%	304	209	281	-31,2%	34,6%	3.644	2.506	3.373	-31,2%	34,6%
Alsdorf	12,3	10,8	11,4	-11,8%	5,7%	98	70	70	-28,9%	0,0%	2.460	1.749	1.749	-28,9%	0,0%
Bottrop	11,3	10,6	13,0	-6,2%	22,9%									--	--
Duisburg	35,7	31,3	36,4	-12,3%	16,3%									--	--
Düsseldorf	11,2	9,8	12,4	-12,4%	26,8%	123	107	132	-12,9%	23,4%	2.732	2.381	2.939	-12,9%	23,4%
Essen	10,3	11,5	12,5	11,3%	9,2%										
Gelsenkirchen	26,9	23,5	27,8	-12,5%	18,2%										
Herne	22,2	20,5	22,2	-7,8%	8,3%										
Lünen	9,4	12,2	16,5	29,9%	35,1%										
Moers	36,3	33,6	37,8	-7,4%	12,4%										
Recklinghausen	27,0	25,6	31,4	-5,5%	22,7%										
opG	438,5	316,0	457,9	-27,9%	44,9%	3.688	632	1.045	-82,9%	65,4%	92.196	15.789	26.113	-82,9%	65,4%
Gesamt*	1.172,0	959,2	1.418,3	-18,2%	47,9%	4.213	1.017	1.528	-75,8%	50,2%	101.032	22.425	34.174	-77,8%	52,4%
Produktion	4,7	4,7	14,5	-0,5%	210,6%										

* 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 Handwerks-Zentrum GmbH,

Marienfeld Multimedia GmbH,

Skibatron Mess- und Abrechnungssysteme GmbH,

an den Standorten

Bergmannsglückstraße 30 und 35, 45896 Gelsenkirchen

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

Mit der Unterzeichnung dieser Erklärung wird bestätigt, dass:

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

Pinneberg, den 12.06.2025



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