

# Nachhaltigkeitsbericht

## 2022

# Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST

**DNK/GRI** = Verweis auf das jeweilige Kriterium des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) beziehungsweise den jeweiligen Indikator der Global Reporting Initiative (GRI) in der Entsprechenserklärung

**DNK 2** Als Wohnungsunternehmen gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, bedeutet heute vor allem, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, die ambitionierten Ziele des Klimaschutzgesetzes zu erreichen und zugleich den wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen. Dabei bewegt sich VIVAWEST in einem Markt- und Wettbewerbsumfeld, das sich zunehmend dynamischer und differenzierter gestaltet. Die hohe Heterogenität des Wettbewerbsumfeldes und die steigenden regulatorischen Anforderungen machen sich hierbei fortlaufend bemerkbar. Im Berichtsjahr 2022 verschärfte sich durch den Ukrainekrieg die Energiekrise. Der verstärkte Anstieg der Zinsen und der Inflationsraten in Kombination mit der Unsicherheit auf den Energiemärkten – insbesondere der Gasmangellage und Gaspreisentwicklung – sowie den gestörten Lieferketten und einem weiterhin bestehenden Fachkräftemangel stellen Immobilienunternehmen vor ungewohnte Herausforderungen. Zudem wird die Wohnungswirtschaft von tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderungen geprägt, die vor allem auf fünf Megatrends zurückzuführen sind. Dies sind die „Energie- und Mobilitätswende“, der „Wertewandel“, die „Migration und Integration“, die „demografische Entwicklung“ sowie die „Digitalisierung“.

Bedingt durch die Energie- und Mobilitätswende, verstärkt durch die Auswirkungen der

Energiekrise, wachsen vor allem in Bezug auf den Wohnungsbestand die Ansprüche an die Energieeffizienz, die Reduzierung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) sowie an ein ressourcenschonendes Vorgehen. Im Zuge des Wertewandels gilt es, einem veränderten Konsumverhalten, einem höheren Gesundheitsbewusstsein und der Pluralisierung der Lebensstile gerecht zu werden. Durch die Migration steigen die Anforderungen an die Integration in den Quartieren. 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. 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.

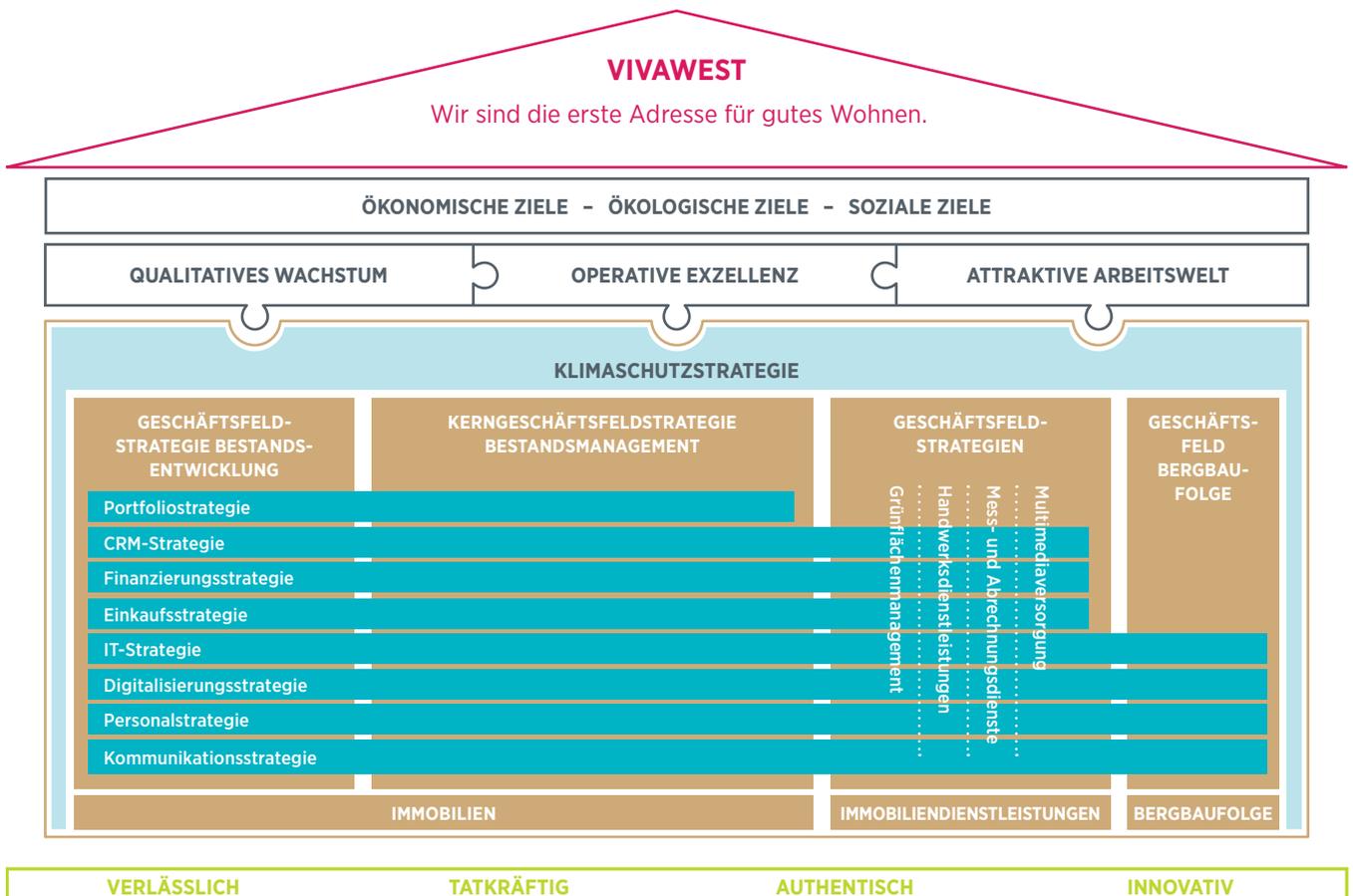
**DNK 1** Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und ganzheitlicher Quartiersentwickler ist sich VIVAWEST der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber Kunden, Mitarbeitern und der Region bewusst. Mit der Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein, verfolgt VIVAWEST daher ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet.

Um das nachhaltige Denken und Handeln sichtbar zu positionieren, sind die Nachhaltigkeitsziele explizit als Elemente im VIVAWEST-Strategiehaus enthalten. Nachhaltigkeit ist folglich ein integraler Bestandteil des Geschäftsmodells und der strategischen Ausrichtung von VIVAWEST, weshalb eine eigens formulierte Nachhaltigkeitsstrategie bewusst nicht ausgeprägt wurde, weil deren Elemente

über das vorhandene Nachhaltigkeitsmanagement hinreichend abgebildet sind.

Der Weg zur Erreichung der Vision lässt sich anhand der drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfade qualitatives Wachstum, operative Exzellenz und attraktive Arbeitswelt beschreiben, welche die strategischen Ziele auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen. Die zeitgleiche und kombinierte Verfolgung der drei Entwicklungspfade ist dabei entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie. Im Zentrum des Strategiehauses stehen die wohnungswirtschaftlichen beziehungsweise wohnungswirtschaftsnahen Geschäftsfelder, in denen VIVAWEST aktiv ist und die in Segmente zusammengefasst werden. Das Kerngeschäftsfeld, dessen Bedarfe die Ausrichtung der anderen Geschäftsfelder bestimmen, ist das

**Strategiehaus VIVAWEST**



Bestandsmanagement. Ergänzt werden diese durch die quer darüber liegenden strategisch relevanten Funktionen, deren Teilstrategien aus den Anforderungen der Geschäftsfelder resultieren. In den Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien werden die relevanten Themen der Nachhaltigkeit ausdrücklich berücksichtigt und auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen.

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

GRI  
SRS-102-16

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

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

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

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

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

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

### DNK 3 NACHHALTIGKEITZIELE

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

DNK 12

#### 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 (Seite 7).

**DNK 1** Die Nachhaltigkeitsziele wurden im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm überführt, welches sich an dem Drei-Dimensionen-Modell der Corporate Social Responsibility (CSR) orientiert und deshalb in die drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales gegliedert ist. Im Nachhaltigkeitsprogramm sind die Ziele auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen, welche seither konsequent fortentwickelt werden. Eine Priorisierung der Nachhaltigkeitsziele erfolgt nicht. Jedoch werden über die jährlich abgeleiteten Maßnahmen des Nachhaltigkeitsprogramms und der damit einhergehenden Allokation von Finanzmitteln Schwerpunkte gesetzt, die sich an den aktuellen Handlungsbedarfen orientieren.

Die konsequente Umsetzung von Maßnahmen gewährleisten die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche. Der Umsetzungsstand des jeweiligen Nachhaltigkeitsprogramms wird jährlich transparent im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht (Seite 50).

**AUFGABEN UND VERANTWORTLICHKEITEN**

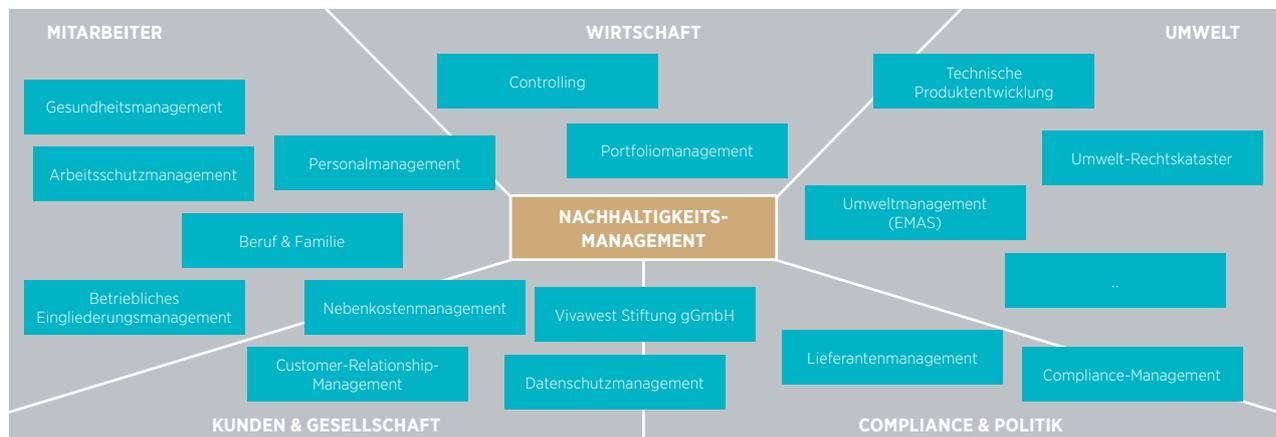
**DNK 5** Bereits im Jahr 2013 hat der Vivawest-Konzern ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, das seither kontinuierlich weiterentwickelt wurde. Heute ist das Nach-

haltigkeitsmanagement fest in der Organisationsstruktur von VIVAWEST verankert. Die Gesamtverantwortung für alle unternehmerischen Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit liegt bei der Geschäftsführung der Vivawest GmbH. Sie 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.

**DNK 6**

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



Die konsequente Umsetzung der Maßnahmen stellen die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche sicher, die auf unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze zurückgreifen sowie einem systematischen Monitoring unterliegen.

**DNK 9** BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN  
 VIVAWEST hat in verschiedenen internen Arbeitsgruppen im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses 2016 die nachfolgenden acht Anspruchsgruppen (Stakeholder) identifiziert und – abgesehen von begrifflichen Präzisierungen – seither jährlich bestätigt.

**Stakeholder von VIVAWEST**



**GRI SRS-102-44** 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 Nach-

haltigkeitsthemen aller Stakeholder werden systematisch im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert (siehe Matrix auf Seite 9), fließen so in das Nachhaltigkeitsmanagement ein und finden entsprechend Berücksichtigung im Rahmen von Unternehmensentscheidungen.

**WESENTLICHKEITSANALYSE**

**DNK 2**

Die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST hat vielfältige ökologische und soziale Auswirkungen auf das Geschäftsumfeld und wird stark durch die fünf Megatrends Energie- und Mobilitätswende, Wertewandel, Migration und Integration, demografische Entwicklung sowie Digitalisierung beeinflusst (Inside-out- und Outside-in-Perspektive). Die ökologische Verantwortung liegt vor allem in der Reduktion des Energieverbrauchs, der THG-Emissionen und des Ressourcenverbrauchs. Die soziale Verantwortung erfordert im Wesentlichen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen, die Entwicklung lebens- und liebenswerter Quartiere sowie die Sicherstellung interessanter und zukunftssicherer Arbeitsplätze.

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

Im Sinne des Zwei-Jahres-Rhythmus wurde die Wesentlichkeitsanalyse im Berichtsjahr erneut durchgeführt. Unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und konzern-

spezifischen 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 Berichterstattung aufgeführt. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse sind in einer Matrix auf Seite 9 zusammengefasst, welche die bewerteten Kriterien hinsichtlich ihrer Relevanz für die Stakeholder und für VIVAWEST abbildet.

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

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

Die Einschätzung der Risikolage sowohl unter dem anhaltenden Einfluss der Corona-

pandemie als insbesondere auch vor dem Hintergrund der negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat keine gänzlich neuartigen Risiken hervorgebracht, sodass die Gesamtbeurteilung der Risikolage weitgehend unverändert ist. 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 Finanzbericht 2022 dargestellt.

#### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Bezogen auf die seitens der Vereinten Nationen verabschiedeten Sustainable Development Goals zur Realisierung einer weltweit nachhaltigen Gesellschaft hat VIVAWEST im Berichtsjahr die fünf der 17 Ziele identifiziert, auf die durch die eigene Geschäftstätigkeit ein wesentlicher Einfluss genommen werden kann und wird.

DNK 3

#### GESCHLECHTERGLEICHHEIT

VIVAWEST positioniert sich deutlich zur Gleichstellung der Beschäftigten, Stellenbewerber, Kunden und Geschäftspartner, welche unabhängig vom Geschlecht, von der ethnischen Herkunft, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, vom Alter oder von der sexuellen Identität weder zu benachteiligen oder zu begünstigen sind. Zur Förderung der Geschlechtergleichheit werden neben der Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen über Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen Prozesse zur Chancengleichheit, zur angemessenen Bezahlung, zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie zur flexiblen Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung festgelegt. Darüber hinaus engagiert sich VIVAWEST aktiv dafür, Frauen in Führungspositionen zu stärken.

#### BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE

VIVAWEST will ihren Gebäudebestand sowie den Geschäftsbetrieb bis 2045 klimaneutral umgestalten. Neben der konsequenten Umstellung auf regenerative Energien muss der Energieverbrauch deutlich reduziert werden.

Aus den deutlich erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz ergibt sich jedoch ein verschärfter Zielkonflikt. Es gilt, sich dieser ökologischen Verantwortung zu stellen und sie mit Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit zu vereinen. Neben der Sicherstellung der Sozialverträglichkeit energetischer Maßnahmen ist es zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zwingend erforderlich, die Energiekostenentwicklung für die Mieter zu dämpfen. Wie VIVAWEST das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 erreichen will, ist in der Klimaschutzstrategie festgeschrieben.

#### MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Das wohnungswirtschaftliche, auf Langfristigkeit ausgerichtete Geschäftsmodell von VIVAWEST ist geprägt von ökonomischer Effektivität und Effizienz. Die wesentlichen ökonomischen Ziele sind die Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung sowie die Wertsteigerung des Konzerns durch zielgerichtete Allokation der Investitionsmittel. Im Zuge der Umsetzung gilt es die Interessen der Belegschaft, welche über Betriebsräte und die IGBCE vertreten werden, zu berücksichtigen. Zur Achtung der Menschenrechte orientiert sich VIVAWEST an den gesetzlichen Regelungen, dem eigenen Verhaltenskodex sowie den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes.

#### NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN

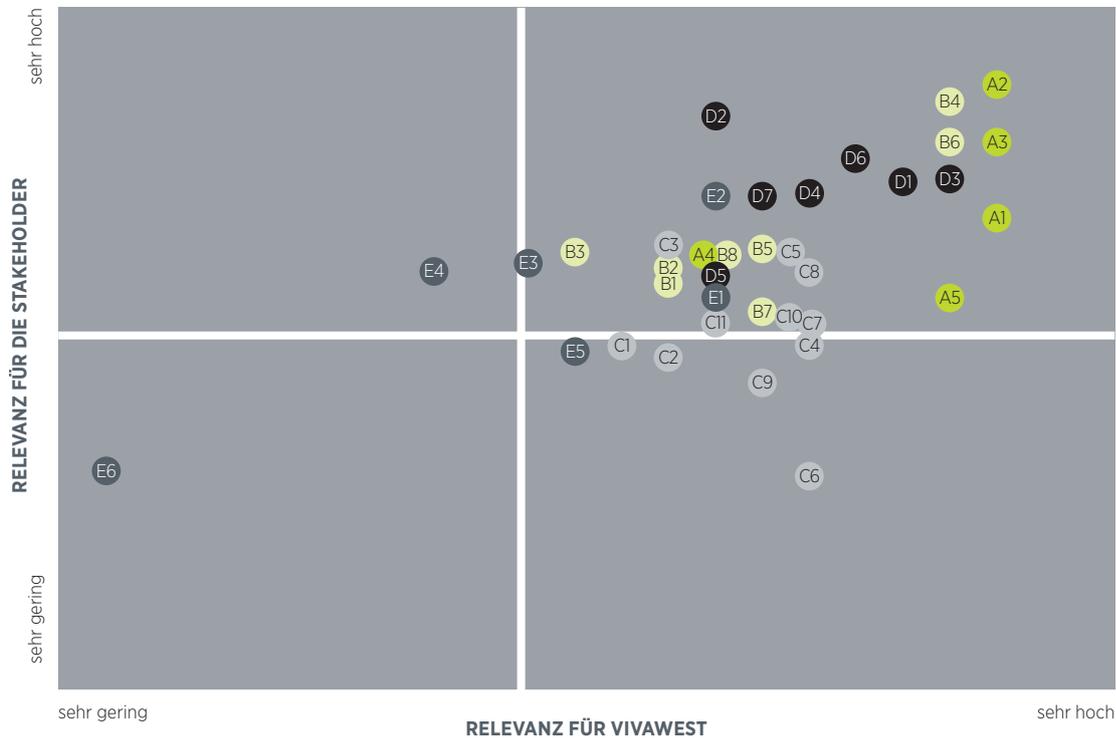
Für VIVAWEST als sozial verantwortlich und nachhaltig agierendes Wohnungsunternehmen gehört es zur DNA, die Wohnquartiere in ihrem Wohnungsbestand aus einer ganzheitlichen Perspektive zu betrachten. Mit ihren Quartieren will VIVAWEST allen Einkommensgruppen eine hohe Wohn- und Lebensqualität in lebens- und lebenswerten Quartieren bieten. Im Zuge von Modernisierungen und Neubauvorhaben berücksichtigt VIVAWEST die Anforderungen aus der demografischen

Entwicklung und der damit einhergehenden steigenden Nachfrage nach barrierearmem Wohnraum. VIVAWEST leistet über unterschiedliche Aktivitäten einen positiven Beitrag zum Gemeinwesen in den bewirtschafteten Quartieren und nimmt ihre Verantwortung als verllässlicher Partner vor Ort wahr. Darüber hinaus beteiligt sich die Vivawest Stiftung gGmbH an zahlreichen sozialen Projekten und Initiativen zur Stärkung der Nachbarschaften in den Quartieren.

#### MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

VIVAWEST ist sich ihrer ökologischen Verantwortung bewusst und richtet ihren Gebäudebestand im Sinne des nationalen Klimaschutzgesetzes bis zum Jahr 2045 auf die Erreichung der Klimaneutralität aus. Die drei größten Hebel zur Erreichung der Klimaneutralität stellen die Intensivierung der energetischen Modernisierung, die Dekarbonisierung der Energieversorgung sowie die Erstellung energieeffizienter Neubauten dar. Darüber hinaus beschäftigt sich VIVAWEST sehr intensiv mit der Konzeptionierung dezentraler Energieversorgungskonzepte. Ergänzend werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines optimierten Anlagenbetriebs für eine effiziente Energieversorgung umgesetzt und weiterentwickelt. Zudem kommt auch der Sensibilisierung der Mieter, ihr Verbrauchsverhalten im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern, fortlaufend eine besondere Bedeutung zu. Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes kann letztlich jedoch nur gemeinsam mit anderen Sektoren und im Wesentlichen mit den Energieversorgern gelingen. Aus diesem Grund arbeitet VIVAWEST aktiv daran, auch für die Objekte mit einer gewerblichen Wärmelieferung die Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien langfristig sicherzustellen. Darüber hinaus beschäftigt sich VIVAWEST mit vielfältigen Maßnahmen zur Ressourcenschonung.

**DNK 2** Einschätzung der Relevanz von Nachhaltigkeitskriterien für VIVAWEST



**A Ökonomie**

A1	Wirtschaftliche Entwicklung
A2	Bestandsentwicklung
A3	Mietenentwicklung
A4	Beschaffung
A5	Finanzierung

**B Ökologie**

B1	Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
B2	Abfallaufkommen
B3	Biodiversität
B4	Energieverbrauch außerhalb der Organisation
B5	Energieverbrauch innerhalb der Organisation
B6	THG-Emissionen im Gebäudebestand
B7	CO <sub>2</sub> -Emissionen im Fuhrpark
B8	Innovations- und Produktmanagement

**C Soziales: Arbeitgeberattraktivität**

C1	Mitarbeitervielfalt
C2	Beruf und Familie
C3	Gleichbehandlung
C4	Fort- und Weiterbildung
C5	Ausbildung

C6	Führungskräfteentwicklung
C7	Gesundheitsförderung
C8	Arbeitssicherheit
C9	Anreizsysteme
C10	Arbeitnehmerrechte
C11	Mitarbeiterfluktuation

**D Soziales: Kunden und Gesellschaft**

D1	Nebenkosten
D2	Kundengesundheit und -sicherheit
D3	Kundenzufriedenheit und -bindung
D4	Schutz der Privatsphäre des Kunden
D5	Mieterstruktur
D6	Entwicklung von Quartieren
D7	Gesellschaftliches Engagement

**E Soziales: Compliance und Politik**

E1	Korruptionsbekämpfung
E2	Korruptionsfälle und Bußgelder
E3	Menschenrechte in der Lieferkette
E4	Menschenrechtsverstöße
E5	Mitgliedschaften
E6	Parteispenden

**DNK 7 KONTROLLE UND BERICHTERSTATTUNG**

Das Nachhaltigkeitsmanagement von VIVAWEST folgt einem klassischen Regelkreis und ist eingebettet in den Strategieentwicklungs- und Planungsprozess. Für die Umsetzung des Nachhaltigkeitsmanagements greifen die Verantwortlichen auf unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze zurück. Die Begleitung der Umsetzung von Maßnahmen aus dem Nachhaltigkeitsprogramm erfolgt primär durch ein zentrales Maßnahmen- und Projektmanagement. Darüber hinaus dient die regelmäßige Berichterstattung im Rahmen des Controllings als Grundlage für die Kontrolle und Steuerung der Umsetzung der relevanten Maßnahmen. Als zusammenführende Instrumente zur Schaffung von Transparenz und Erfolgsmessung dienen letztlich die jährliche Berichterstattung und die EMAS-Auditierung (Eco-Management and Audit Scheme).

Bis zum Geschäftsjahr 2020 war die Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit expliziter Bestandteil der Jahrespublikation von VIVAWEST. Seit 2021 wird ein gesonderter Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Die Inhalte werden anhand der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales strukturiert. Die als wesentlich bewerteten Kriterien und die hierzu definierten Indikatoren bilden dabei die Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung. Um die Zuverlässigkeit und Konsistenz der Daten zu gewährleisten, wurden im Jahr 2020 zu allen berichteten Nachhaltigkeitsindikatoren Steckbriefe erstellt, in denen die Anforderungen an die Datenerhebung dokumentiert sind und im Bedarfsfall fortentwickelt werden. Im Sinne der Vergleichbarkeit beziehen sich die relevanten Kennzahlen grundsätzlich auf die vergangenen drei Geschäftsjahre und werden entsprechend jährlich fortgeschrieben.

**Nachhaltigkeit bei VIVAWEST folgt einem klassischen Regelkreis**



Die veröffentlichten Daten und Fakten gelten in den meisten Fällen für den gesamten Konzern und damit für alle Geschäftsfelder. Ergänzend zum vorliegenden Bericht gibt VIVAWEST jährlich die DNK-Erklärung nach den Anforderungen des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes ab, welche in der Datenbank des DNK auf der Website des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) publiziert wird. Darüber hinaus veröffentlicht der Konzern mit Bezug auf die Dimension Ökologie eine Umwelterklärung nach EMAS.

## Ökonomie

Das wohnungswirtschaftliche, auf Langfristigkeit ausgerichtete Geschäftsmodell von VIVAWEST ist geprägt von ökonomischer Effektivität und Effizienz. Die wesentlichen ökonomischen Ziele sind die Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung (gemessen am EBITDA und FFO) sowie die Wertsteigerung des Konzerns (gemessen am GAV und NAV) durch zielgerichtete Allokation der Investitionsmittel. Der Handlungsrahmen für damit verbundene unternehmerische Entscheidungen und Aktivitäten wird im Kern über den jährlichen Strategieentwicklungs- und den sich daran anschließenden Planungsprozess definiert.

Ein zentraler Bestandteil des Strategieentwicklungsprozesses ist der Portfoliostrategieprozess. In diesem erfolgt nach sorgfältiger Analyse des gesamten Wohnungsbestandes die strukturierte Auswahl der Investitions- und Desinvestitionsprojekte. Die Anforderungen aus der Klimaschutzstrategie an die Energieeffizienz und den Energieträger wurden als ergänzende Kriterien in den Entscheidungsprozess aufgenommen. Aufgrund der Anforderung, einen klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 zu erreichen, wurde der Betrachtungszeitraum entsprechend verlängert, sodass nun eine zeitliche Priorisierung der Maßnahmen bis zum Jahr 2045 vorliegt. Die Ergebnisse werden herangezogen, um die Investitions- und Instandhaltungsmittel gezielt zu allozieren sowie strategiekonforme Desinvestitionen im Sinne der qualitativen Verbesserung der Portfoliostruktur zu pla-

nen. Darüber hinaus werden im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses alle relevanten markt- und unternehmensspezifischen Herausforderungen der Geschäftsfelder und der relevanten Funktionsbereiche analysiert, bewertet sowie konkrete Handlungsbedarfe abgeleitet. Diese werden wiederum in strategische Maßnahmen überführt und innerhalb eines Maßnahmenmanagements einem systematischen Monitoring unterzogen.

Auf Basis der vorliegenden Strategie VIVAWEST 2030 beginnt im Juni jedes Jahres der Prozess der Mittelfristplanung, die einen Planungszeitraum von fünf Jahren umfasst. In diesem Rahmen werden die strategischen Ziele in operative Ziele überführt, die letztlich die Basis für die Steuerung der Geschäftsaktivitäten bilden.

Die wirtschaftliche Leistung des Konzerns ist detailliert im Finanzbericht 2022 dargestellt. Im Sinne einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung werden jedoch die als wesentlich identifizierten ökonomischen Kriterien und die damit verbundenen Indikatoren im nachfolgenden Abschnitt erläutert.

### WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG (A1)

Die Atemwegserkrankung COVID-19, deren Ausbruch im März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation WHO zu einer globalen Pandemie erklärt wurde, hat weiterhin zu Beeinträchtigungen in der Weltwirtschaft, im öffentlichen sowie im privaten Leben geführt. Im Jahr 2022 hat sich VIVAWEST im Wesentlichen mit der betrieblichen Infektionslage sowie Lockerungsmaßnahmen im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben beschäftigt, sodass der Regelbetrieb Ende März wieder aufgenommen und das Störfallreporting aufgrund fehlender Produktivitätseinschränkungen im Mai eingestellt werden konnte.

Die Auswirkungen des Ukrainekriegs stellen die Wohnimmobilienbranche vor immense Herausforderungen. Der hierdurch verstärkte Anstieg von Kapitalmarktzinsen und Inflationsraten stellt in Kombination mit der Verunsicherung an den Energiemärkten – insbesondere der Gasmangellage und Gaspreisentwicklung – sowie den nach wie vor gestörten Lieferketten ein hochkomplexes

GRI  
SRS-201-1

Umfeld für die Unternehmensführung dar. Aufgrund der langfristigen Vertragsgestaltungen werden die Auswirkungen aus den jüngsten Zins- und Preisentwicklungen VIVAWEST beziehungsweise ihre Kunden jedoch vollumfänglich erst in den Folgejahren treffen.

Bei allen Herausforderungen im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen und weltpolitischen Lage sowie der weiter anhaltenden Pandemie hat der Vivawest-Konzern seine positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre im Geschäftsjahr 2022 weiter fortsetzen können. Die gute Entwicklung im Segment Immobilien wird dabei getragen von den stabilen Erträgen aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge der laufenden Portfolioumschichtung angefallenen Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb. Gemeinsam mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die finanziellen Erwartungen an den Konzern erreicht werden.

Mit einem Gesamtumsatz in Höhe von 911 Millionen Euro erzielte der Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2022 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 401 Millionen Euro. Beide Kennzahlen entsprachen aufgrund der guten Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien dem im Konzernlagebericht 2021 prognostizierten Niveau (887 Millionen Euro bzw. 401 Millionen Euro) und lagen auf Höhe der Vergleichszahlen des Vorjahres (876 Millionen Euro bzw. 414 Millionen Euro).

Die branchentypische Kennzahl Funds From Operations (FFO) lag mit 258 Millionen Euro auf dem prognostizierten Wert (260 Millionen Euro) und leicht unter dem Vorjahreswert in Höhe von 263 Millionen Euro. Die positive Wertentwicklung des Konzerns drückt sich insbesondere im Net Asset Value (NAV), dem wirtschaftlichen Eigenkapital, aus. Dieser erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresendwert um 9,8 Prozent und lag zum 31. Dezember 2022 bei 7.079 Millionen Euro. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen sowie aus der Wertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungsperformance.

## Wirtschaftliche Entwicklung

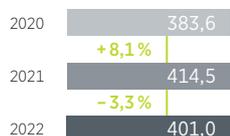
### Umsatz

in Millionen Euro



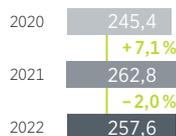
### Bereinigtes EBITDA

in Millionen Euro



### Funds From Operations (FFO)

in Millionen Euro



### Net Asset Value (NAV)

in Millionen Euro



**DNK 5-7  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung**

## BESTANDSENTWICKLUNG (A2)

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 118.987 Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 2022 verfolgt VIVAWEST das Konzept einer langfristigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen in Form von (energetischen) Modernisierungen, qualitativ hochwertigen Erwerben und Neubaumaßnahmen sowie zielgerichteten Desinvestitionen hohe Priorität haben. Mit 39,07 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche liegen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 37,65 Euro beziehungsweise 35,01 Euro. Die kontinuierliche Erhöhung der technischen Ausgaben in den Bestand über Jahre hinweg unterstreicht den hohen Stellenwert der nachhaltigen Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern.

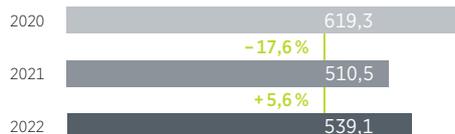
Im Sinne einer kontinuierlichen, wertorientierten Portfolioentwicklung führt VIVAWEST mit 539 Millionen Euro das hohe Niveau der Neubaubau-, Modernisierungs- und Erwerbsinvestitionen der Vorjahre weiter fort.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 2.063 Bestandszugänge aus Neubaufertigung und Erwerb verzeichnet. Hiervon entfallen 1.109 Wohneinheiten auf den Erwerb attraktiver Gebrauchtimmobiliën in guten Lagen. Mit einem Anteil von etwa 55 Prozent an den Investitionen in den Bestand bildete das Neubauprogramm weiterhin den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. So wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2022 um 954 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen mit zehn arrondierenden Gewerbeeinheiten ergänzt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt mehr als 2.000 Wohneinheiten im Bau, während weitere Projekte die Konzeptionierungsphase in enger Abstimmung mit den Kommunen durchlaufen.

## Investitionen

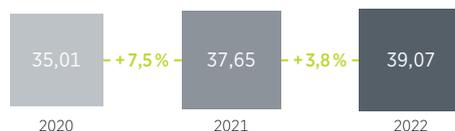
### Investitionen in den Immobilienbestand

in Millionen Euro



### Technische Ausgaben

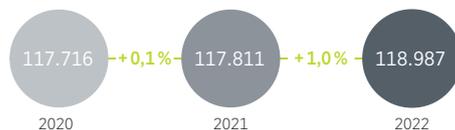
Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



## Bestandsentwicklung

### Wohnungsbestand

Wohneinheiten



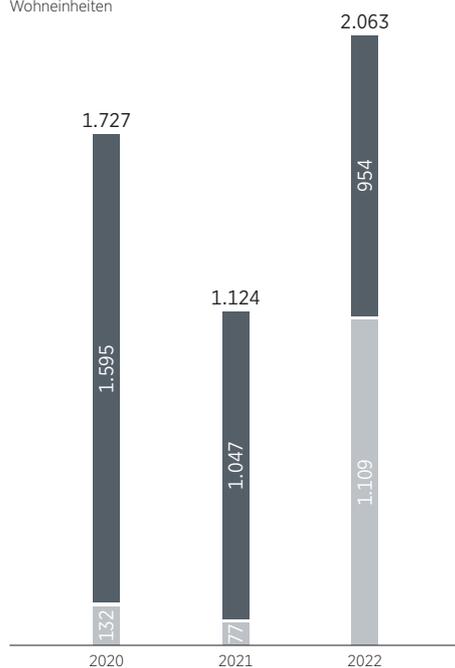
### Modernisierungen

Wohneinheiten



### Bestandszugang\*

Wohneinheiten



■ Erwerb  
■ Neubaufertigstellung

\* Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Berechnung umgestellt. Die Werte für die Vorjahre wurden rückwirkend angepasst.

**DNK 5-7**  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung

Mit Modernisierungsinvestitionen von 141 Millionen Euro wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres von 137 Millionen Euro abermals gesteigert. Hier-

mit wurden Gebäude mit 1.291 Wohneinheiten energetisch saniert und darüber hinaus 663 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Damit beträgt der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen im Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2022 62,4 Prozent, das sind 0,9 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Neubauten sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da diese bereits den aktuellen energetischen Standards gerecht werden. Zudem wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.050 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten im Rahmen der energetischen Optimierung sind das Aufbringen von Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierungen, der Einbau von wärme-schutzverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen auf Basis regenerativer Energien.

Im Zuge von Modernisierungen und Neubauprojekten berücksichtigt VIVAWEST die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden Nachfrage nach barrierearmen und generationsübergreifenden Wohnkonzepten. Zum Stichtag 31. Dezember 2022 waren insgesamt 15,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entweder barrierearm, schwellenlos oder rollstuhlgeeignet. Das entspricht einer Erhöhung um 1,3 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

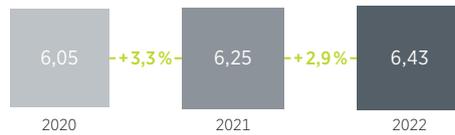
## MIETENENTWICKLUNG (A3)

Infolge der intensiven Portfoliumschichtung mit ihren qualitätssteigernden Investitionen, aber auch durch Mietanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen und durch die Angleichungen von bestehenden Mietverhältnissen an die Entwicklung der Mietspiegel ist die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete zum Bilanzstichtag von 6,25 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr auf 6,43 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

Unter-  
nehmens-  
spezifikum

## Mietenentwicklung

**Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete\***  
in Euro pro Quadratmeter



\* Nur Wohneinheiten

### DNK 4 BESCHAFFUNG (A4)

Im Segment Immobilien nimmt der Konzern alle branchenüblichen Wertschöpfungsstufen wahr, die einer aktiven Bewirtschaftung von Wohnimmobilien zuzuordnen sind. Im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement steht die langfristige Bewirtschaftung von Wohngebäuden zur Generierung dauerhafter und stabiler Mieterlöse im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten. Durch gezielte Erwerbe und Verkäufe von Wohnungen sowie durch attraktive Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen unter anderem zur Steigerung der Energieeffizienz wird im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienportfolios fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Im Vergleich zu vielen Wettbewerbern verfügt VIVAWEST über eigene technische Bereiche und erbringt im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erhebliche Leistungen über alle wesentlichen Leistungsphasen der HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) hinweg. Zur Sicherstellung der Einhaltung ökologischer und gesundheitlicher Anforderungen an die zu verwendenden Materialien stehen allen Planern und Bauleitern im Konzern ein Baustoff- sowie ein Bauteilkatalog online zur Verfügung, deren Inhalte auch in die Ausschreibungsunterlagen übernommen werden.

Darüber hinaus bietet VIVAWEST über konzerneigene Gesellschaften wohnungsnah Dienstleistungen in den vier Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement, Handwerksdienstleistungen, Multimediaversorgung sowie Mess-

und Abrechnungsdienste an. Hierdurch ist VIVAWEST im Vergleich zu vielen Wettbewerbern nicht nur in der Lage, ihren Mietern die wesentlichen Leistungen rund um das Wohnen aus einer Hand anzubieten, sondern kann auch – bedingt durch die höhere Wertschöpfungstiefe – den Qualitätsansprüchen der Kunden in besonderer Weise Rechnung tragen.

VIVAWEST ist regional tätig und arbeitet in den vorgelagerten Wertschöpfungsstufen vor allem mit regionalen Partnern zusammen. Zur Sicherstellung einer effektiven und qualitätsbewussten Beschaffung verfügt VIVAWEST über ein Lieferantenmanagementsystem. In diesem werden bei der Auswahl der Lieferanten und Geschäftspartner auch soziale und ökologische Kriterien berücksichtigt, zu deren Einhaltung sich die Lieferanten und Geschäftspartner über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) verpflichten müssen. Ergänzend steht VIVAWEST mit ihren Lieferanten und Geschäftspartnern in regelmäßigem Kontakt und gibt Anforderungen in persönlichen Gesprächen und durch verpflichtende Bestandteile in Verträgen an sie weiter. Im Falle des Bekanntwerdens von erwiesenen Verstößen durch einen Lieferanten oder Geschäftspartner würde die Geschäftsbeziehung mit sofortiger Wirkung von VIVAWEST beendet werden. Darüber hinaus arbeitet VIVAWEST mit diversen Geschäfts- und Kooperationspartnern ebenso wie Wettbewerbern im Zuge des Innovations- und Produktmanagements zusammen. In diesem Kontext spielen – wie unter Kriterium B8 (Seite 29) beschrieben – ökologische und soziale Themen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Bislang sind VIVAWEST keine negativen ökologischen oder sozialen Auswirkungen in den einzelnen Wertschöpfungsstufen bekannt. Im Sinne der für VIVAWEST ab dem 1. Januar 2024 geltenden Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) und der daraus resultierenden Auswirkungen für den Konzern wurden bereits verschiedene Maßnahmen frühzeitig erfüllt oder befinden sich in der Umsetzung. Weitere Informationen hierzu sind unter E3 „Menschenrechte in der Lieferkette“ (Seite 47) aufgeführt.

## FINANZIERUNG (A5)

Zur Finanzierung der deutlich erhöhten Investitionsbedarfe, die mit der Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 einhergehen, gewinnt das Thema „grüne Finanzierungen“ zunehmend an Bedeutung. Mit der Implementierung der EU-Taxonomie, einem Klassifizierungssystem zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Wirtschaftsaktivitäten, erlangt das Thema Nachhaltigkeit im gesamten Finanzsektor eine deutlich höhere Aufmerksamkeit. Durch die Schaffung von Transparenz und damit der Möglichkeit einer branchenübergreifenden Vergleichbarkeit sollen Kapitalströme gezielt in nachhaltige Aktivitäten gelenkt werden, um auf diese Weise die Transformation der Wirtschaft in Richtung Klimaneutralität zu erreichen. Vor diesem Hintergrund sind Unternehmen künftig verpflichtet, diejenigen Anteile ihrer Umsatzerlöse, Investitions- (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) anzugeben, die nach festgelegten Kriterien als nachhaltig eingestuft werden. Hierfür sind in der Verordnung insgesamt sechs Umweltziele definiert. Für eines dieser Ziele muss jeweils für die einzelnen wirtschaftlichen Aktivitäten ein wesentlicher Beitrag anhand von vorgegebenen technischen Bewertungskriterien geleistet werden. Neben der Einhaltung von sozialen Mindeststandards für Arbeits- und Menschenrechte dürfen die weiteren Ziele nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden. VIVAWEST hat sich schon frühzeitig mit den zukünftigen Anforderungen und den damit einhergehenden Chancen und Herausforderungen beschäftigt, auch wenn die gesetzliche Berichtspflicht für VIVAWEST erst ab dem Geschäftsjahr 2025 greift. Hierfür wurden in einem ersten Schritt die potenziell taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten identifiziert und mit Blick auf das erste Umweltziel Klimaschutz hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit überprüft und bewertet.

Unternehmensspezifikum

VIVAWEST nutzt bereits seit vielen Jahren Finanzierungsinstrumente, die zur Unterstützung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen angeboten werden, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen für Energieeffizienz hinausgehen. Neben den Förderdarlehen der KfW hat VIVAWEST in diesem Zusammenhang bereits im Jahr 2018

mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) die deutschlandweit erste Finanzierung an Wohnungsunternehmen für energieeffiziente Neubauten unterzeichnet. Darüber hinaus finanziert VIVAWEST seit vielen Jahrzehnten ihr soziales Engagement bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen mithilfe von Landesfördermitteln, die im Gegenzug zur Gewährung von Mietpreis- und Belegungsbindungen über die NRW.Bank ausgereicht werden. Neben den Tilgungsnachlässen nimmt die Bedeutung zinsgünstiger Förderdarlehen im Rahmen stark gestiegener Kapitalmarktzinsen zu.

## Finanzierung

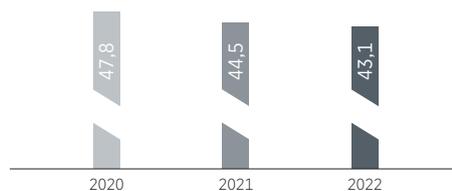
## Fremdkapitalverzinsung

in Prozent



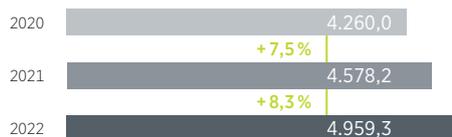
## Fremdkapitalverzinsung

in Prozent



## Restkapital

in Millionen Euro



Der Vivawest-Konzern hat durch die frühzeitige Eindeckung mit langfristigem Fremdkapital die noch bis Mitte des Berichtsjahres günstige Zinssituation weiter nutzen können und neben der Prolongation von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsaufläufen auch höherverzinsliche und entschädigungsfrei ablösbare Finanzschulden langfristig refinanziert. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten ist auch durch die Inanspruchnahme von Förderdarlehen zum 31. Dezember 2022 weiterhin auf einem niedrigen

Niveau von 1,3 Prozent. Die Kennziffer Loan To Value (LTV) setzt die Finanzverbindlichkeiten (hier inklusive Berücksichtigung der langfristigen Rückstellungen) in das Verhältnis zum Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Unter anderem wird mit dieser auch als Verschuldungsgrad bezeichneten Kennzahl die Bonität eines Immobilienunternehmens bemessen. Der LTV kann im Wesentlichen aufgrund der deutlichen Wertsteigerung infolge der erhöhten Investitionen und Marktwertanpassungen bei investitionsbedingt erhöhter Verschuldung im Betrachtungszeitraum weiter verbessert werden. Korrespondierend hierzu erhöht sich das Restkapital der Finanzverbindlichkeiten um 8,3 Prozent auf 4.959,3 Millionen Euro.

## Ökologie

**DNK 12** Die Bewältigung der Klimakrise und die ökologische Transformation sind gegenwärtig zum beherrschenden Thema geworden. Die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Energiekrise, gepaart mit der hohen Inflation, verstärkt die Herausforderungen für die Unternehmen immens, diese Anforderungen zu erfüllen. 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 Erstellung energieeffizienter Neubauten sowie die Dekarbonisierung der Energieversorgung dar. Zur Ermittlung der Reduzierungspotenziale für die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 wurden für den gesamten Kernbestand, der für die langfristige Bewirtschaftung vorgesehen ist, mehrere Klimapfade (Basis-, Hybrid- und Dekarbonisierungspfad mit Varianten) erarbeitet. Der ausgewählte Dekarbonisierungspfad findet in den Modernisierungs- und Neubauprogrammen bereits Berücksichtigung.

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

Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes kann letztlich jedoch nur gemeinsam mit anderen Sektoren und hier 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.

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

Neben der Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes verfolgt VIVAWEST als weiteres Ziel die Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität, insbesondere durch Reduktion des Ressourcenverbrauchs. Ergänzend dazu sollen innovative Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung erprobt werden. Die zur Zielerreichung definierten Maßnahmen finden sich im Umweltprogramm von VIVAWEST, welches die

ökologischen Inhalte des Nachhaltigkeitsprogramms (Seite 50) widerspiegelt.

Zur Steuerung der Umweltaktivitäten greift VIVAWEST auf ein nach der europäischen Norm EMAS III zertifiziertes Umweltmanagementsystem zurück, das von einem Umweltmanagementbeauftragten aus dem Fachbereich Nachhaltigkeits-/Innovationsmanagement im Bereich Strategie konzernweit koordiniert wird. Durch seine zentrale Rolle und die Unterstützung durch Umweltkoordinatoren aus relevanten Bereichen in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen sowie den Standortbeauftragten Umwelt wird sichergestellt, dass alle ökologischen Handlungsfelder und Maßnahmen ganzheitlich betrachtet und systematisch vorangetrieben werden. Das Umweltmanagementsystem, das alle wesentlichen ökologischen Themen abdeckt, ist damit wichtiger Bestandteil des Nachhaltigkeitsmanagements von VIVAWEST.

Zur Einhaltung der EMAS-Anforderungen hat die Geschäftsführung der Vivawest GmbH sieben Leitlinien festgelegt, die ein ressourcen- und umweltschonendes Verhalten im gesamten Konzern sicherstellen. Diese Leitlinien werden gemäß der EMAS-Systematik als „Umweltpolitik“ bezeichnet. Über ein Management-Review lässt die Geschäftsführung jährlich die Funktionsweise des Umweltmanagementsystems intern prüfen. Ergänzend wird die Erreichung der ökologischen Ziele jährlich über einen externen Gutachter im Rahmen eines Umweltmanagement-Audits geprüft. Damit erfüllt VIVAWEST auch die Anforderungen des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G). In der jährlichen Umwelterklärung nach EMAS werden zudem alle relevanten ökologischen Informationen, Maßnahmen

und Kennzahlen sowie die Umweltpolitik von VIVAWEST beschrieben, welche ebenfalls durch den externen Gutachter geprüft und anschließend veröffentlicht werden. Im Rahmen der EMAS-Systematik werden Umweltaspekte standardmäßig in Bezug auf Chancen und Risiken analysiert und bewertet. Die Ergebnisse fließen jährlich im Zuge der Risikoinventur in das interne Risikomanagement von VIVAWEST ein. Insgesamt sind keine ökologischen Risiken bekannt, die nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt oder bestandsgefährdende Auswirkungen auf den Konzern haben.

### RESSOURCENMANAGEMENT

Im Themenfeld Ressourcenmanagement berichtet VIVAWEST über die Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen, das Abfallaufkommen und die Biodiversität.

#### INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN (B1)

Den größten Anteil der in Anspruch genommenen Ressourcen stellen Energie, Treibstoff, Wasser, Flächen und Baustoffe dar. Während der Verbrauch der erstgenannten Ressourcen im Einzelnen bewertet wird, können über den Verbrauch von Baustoffen aktuell nur bedingt Angaben gemacht werden, sodass dieser Verbrauchswert nicht aufgeführt wird. Die Verbräuche von Energie und Treibstoffen werden unter den Kriterien B4 (Seite 20) und B5 (Seite 22) dargelegt.

Der Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten belief sich im Berichtsjahr auf 9.152 Kubikmeter und ist im Vorjahresvergleich um 9,7 Prozent gesunken. Eine standortbezogene Aufschlüsselung des Frischwasserverbrauchs ist der aktuellen Umwelterklärung zu entnehmen.

DNK 11

GRI  
SRS-301-1

GRI  
SRS-303-3

**Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen**

GRI SRS-303-3

**Frischwasserverbrauch\***  
in Kubikmetern



\* Nur eigene Verwaltungsgebäude

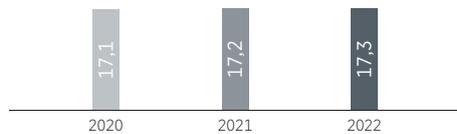
GRI SRS-301-1

**Bebaute Grundstücksfläche**  
in Millionen Quadratmeter



GRI SRS-301-1

**Versiegelungsgrad**  
in Prozent



VIVAWEST bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2022 fast 22 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 (381.681 Quadratmeter) oder Dachbegrünung (121.312 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 VIVAWEST-eigene Flächen einen Versiegelungsgrad von insgesamt 17,3 Prozent auf.

GRI SRS-306-3

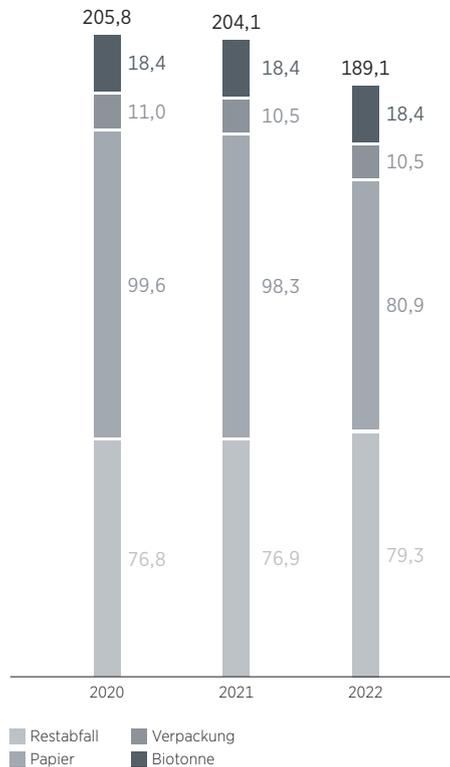
**ABFALLAUFKOMMEN (B2)**

Um im Sinne der Kreislaufwirtschaft Ressourcen zu schonen, setzt VIVAWEST verschiedene Maßnahmen um. Das Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten betrug im Berichtsjahr 189 Tonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit eine Reduzierung des gesamten Abfallaufkommens um 7,3 Prozent zu verzeichnen. Das Restmüllaufkommen ist im Vergleich zum

Vorjahr um 3,2 Prozent gestiegen und macht im Jahr 2022 41,9 Prozent des Gesamtabfallaufkommens aus. Eine standortbezogene Aufschlüsselung des Restabfallaufkommens kann der aktuellen Umwelterklärung entnommen werden.

**Abfallaufkommen in den eigenen Verwaltungsgebäuden**

in Tonnen



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, welche jedoch auftragsbedingt hohen Schwankungen unterliegen kann, betrug im Berichtsjahr rund 16.385 Tonnen.

Im Wohnungsbestand werden von VIVAWEST unterschiedliche Maßnahmen zur Verminderung des Abfallaufkommens durchgeführt. Hierzu zählt vor allem die systemati-

sche Aufklärung von Mietern in Bezug auf das Trennen der Abfälle. 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.

#### Unternehmensspezifikum

#### BIODIVERSITÄT (B3)

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 zukünftig noch konsequenter an den Anforderungen von Biodiversität und Klimaanpassung ausgerichtet. Darüber hinaus werden kontinuierlich neue ökologische Bausteine entwickelt. Hierfür hat VIVAWEST im Berichtsjahr ein Konzept zur ökologischen Gestaltung und Pflege des Wohnumfeldes erarbeitet und verschiedene Gestaltungsoptionen für Wildblumen- und Wildwiesen in den Modulkatalog aufgenommen. Für das aktuelle Nachhaltigkeitsprogramm wurde zudem eine Maßnahme zur Umgestaltung von insgesamt 400.000 Quadratmetern Rasen- in Biotopflächen verabschiedet.

In den VIVAWEST-Quartieren kommt den sogenannten Habitatbäumen – also Bäumen, die Tieren eine wichtige Lebensstätte bieten – eine besondere Pflege durch den konzern-eigenen Dienstleister HVG zu. Durch eine Kennzeichnung dieser Bäume können spezielle Maßnahmen angewendet werden, um einerseits die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und andererseits dem Artenschutz gerecht zu werden. Darüber hinaus leistet VIVAWEST einen Beitrag zum Artenschutz durch den Einbau von Nistkästen in den Fassaden von

Wohngebäuden im Zuge von Baumaßnahmen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 289 Nistkästen eingebaut. Somit sind mittlerweile mehr als 3.000 Nistkästen in den Beständen von VIVAWEST vorhanden.

An den Verwaltungsstandorten werden ebenfalls verschiedene Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität umgesetzt. Im Berichtsjahr wurden für die Standorte Nordstern und Bergmannsglückstraße in der eigenen Schreinerie mehrere Insektenhotels angefertigt und in der Nähe von großflächig angelegten Wildblumenwiesen aufgestellt. Dort finden ebenfalls die in den Vorjahren angesiedelten Bienenvölker ein Zuhause. Auch der dreifache Nachwuchs von artengeschützten Wanderfalken im Brutkasten auf dem Südbalkon des Nordsternturms sorgte für Aufmerksamkeit im Jahr 2022.

#### 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.

#### AUSSERHALB DER ORGANISATION (B4)

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 Energiecontrollings zurückgegriffen. Nur wenn diese nicht vorliegen, werden Endenergiebedarfe beziehungsweise -verbräuche anhand von Energieausweisen oder einer Gebäudetypisierung nach Baualterklassen als Quellen herangezogen. Für die Ermittlung von Verbrauchswerten zur Warmwasserbereitung werden, wenn keine realen Werte vorliegen, Pauschalwerte gemäß Empfehlung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Arbeitshilfe 85) herangezogen. Seit dem Berichtsjahr 2022

GRI  
SRS-302-4

erfolgt die Berechnung zudem auf Ebene der einzelnen Mietobjekte und nicht mehr, wie zuvor, 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 – ausschließlich die Wohnfläche. Die realen Endenergiewerte für die Heizung werden zudem klimabereinigt. Ein Ausweis nicht klimabereinigter Endenergieverbräuche erfolgt nachrichtlich. Eine Leerstandsreinigung wird nicht vorgenommen.

Im Sinne des Klimaschutzes strebt VIVAWEST die langfristige Senkung der Endenergieverbräuche der Kunden an. Nach dem im Jahr 2021 coronabedingten Anstieg aufgrund von lang anhaltenden Homeoffice-Phasen, eines deutlich erhöhten generellen Aufenthalts in den eigenen vier Wänden sowie einer im Sinne des Infektionsschutzes erhöhten Lüftungsintensität kann für das Berichtsjahr wieder eine Reduktion der Endenergieverbräuche verzeichnet werden. Die Endenergieintensität (Heizung und Warmwasser) für den Gesamtbestand liegt im Berichtsjahr mit rund 161 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche um 3,2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Bezogen auf den Kernbestand liegt der Endenergieverbrauch bei 147 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche.

In diesen Werten ist eine Klimabereinigung mit einem Aufschlag um durchschnittlich rund 14 Prozent bezogen auf die Realverbräuche im Verbrauchsjahr 2021 enthalten, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ermöglicht werden soll. Der unbereinigte und damit faktisch entstandene Endenergieverbrauch beträgt im Berichtsjahr 1.190,5 Gigawattstunden und damit rund 152 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche. Bezogen auf den Kernbestand liegt der reale, unbereinigte Endenergieverbrauch bei rund 138 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche.

Aufgrund der vorwiegend herangezogenen Realverbräuche und des wohnungswirtschaftlichen Versatzes des Abrechnungszeitraums um ein Jahr schlägt sich die pandemische Situation im Jahr 2021 allerdings auch im Berichts-

jahr 2022 nieder. Aus diesem Grund fällt die Reduzierung trotz der Umsetzung der vielfältigen Maßnahmen – vorwiegend energetische Modernisierungen, proaktive Erneuerungen veralteter Heizanlagen und Optimierungen bestehender Heizanlagen – noch vergleichsweise gering aus. Unter Berücksichtigung der stetig steigenden Anzahl durchgeführter Energieträgerwechsel sowie eines bedingt durch die Energiekrise und die deutlich gestiegenen Energiepreise veränderten Verbrauchsverhaltens wird für das Jahr 2023 eine höhere Reduzierung erwartet.

### Endenergieverbrauch im Wohnungsbestand

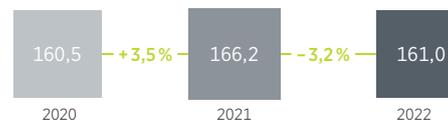
#### Endenergieverbrauch

in Gigawattstunden



#### Endenergieintensität

in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche\*



**Anmerkung:** Heizenergie inklusive Warmwasser

\* Geringfügige Umstellung des Rechenmodells in 2022, durch welche nun ausschließlich der Wohnungsbestand berücksichtigt wird

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 15,5 Gigawattstunden und damit rund 137 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche. Der reale, nicht klimabereinigte Wert beträgt 15,0 Gigawattstunden und rund 133 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche.

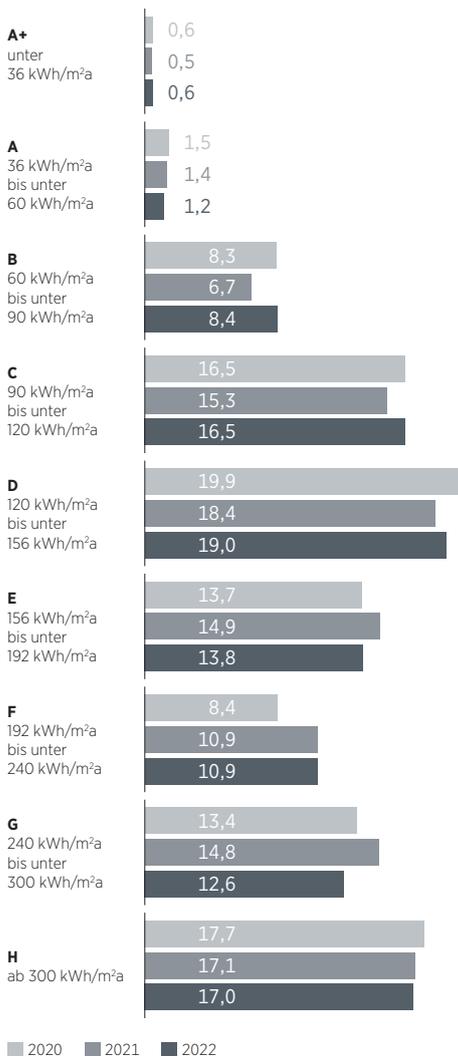
Der Wohnungsbestand von VIVAWEST lässt sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 in die nachfolgenden Energieeffizienzklassen aufteilen. Da im vorliegenden Bericht die bran-

Unternehmensspezifikum

### Energieeffizienzklassen im Wohnungsbestand

#### Energieeffizienzklasse

in Prozent



**Anmerkung:** Darstellung des Energiebedarfs/-verbrauchs für Heizung und Warmwasser in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche (zuvor Wohn-/Nutzfläche aufgrund einer geringfügigen Unschärfe, die mit dem Rechenmodell 2022 bereinigt wurde)

chenübliche Bezugsgröße für klimarelevante Kennzahlen die Wohnfläche ist, wurden die gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich in Gebäudenutzflächen (AN-Flächen) angegebenen Effizienzklassen in die Wohnfläche umgerechnet. Der relativ hohe Anteil an Gebäuden in den Energieeffizienzklassen G und H ist vorrangig darauf zurückzuführen, dass es sich hierbei, historisch bedingt, um ältere und energetisch schlechtere Ein- und Zweifamilienhäuser handelt, die zum größten Teil zum Desinvestitionsbestand von VIVAWEST gehören.

#### INNERHALB DER ORGANISATION (B5)

Für die Verwaltungsstandorte ermittelt VIVAWEST sowohl den Verbrauch der Heizenergie als auch den Stromverbrauch. Der gesamte Endenergieverbrauch für Strom und Heizenergie beträgt im Berichtsjahr rund 7.029 Megawattstunden und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 11,6 Prozent gesunken. Die Endenergieintensität pro Quadratmeter Bürofläche liegt bei 119,4 Kilowattstunden. Im Vorjahresvergleich ist das eine Reduktion um ebenfalls 11,6 Prozent. Die Reduktion des gesamten Endenergieverbrauchs liegt darin begründet, dass der Heizenergieverbrauch im Berichtsjahr um 8,7 Prozent und der Stromverbrauch um 17,1 Prozent gesunken ist. VIVAWEST ist der Aufforderung der Bundesregierung zur Energieeinsparung gefolgt, um der Gasmangellage als Folge des russischen Angriffskriegs in der Ukraine entgegenzuwirken. Hierfür hat VIVAWEST eine entsprechende Maßnahme für das Nachhaltigkeitsprogramm (siehe Seite 52) mit abgestimmten Schritten verabschiedet.

GRI SRS-302-1

Die Heizenergieverbräuche werden jeweils um einen spezifischen Klimafaktor für jeden Standort bereinigt. Der mittlere Korrekturfaktor im Jahr 2022 liegt bei 1,31, was einen Zuschlag von rund 31 Prozent auf den Realverbrauch bedeutet. Im Jahr 2021 lag er bei 1,15.

## Endenergieverbrauch in den eigenen Verwaltungsgebäuden\*

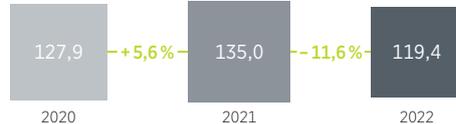
### Endenergieverbrauch

in Megawattstunden



### Endenergieintensität

in Kilowattstunden pro Quadratmeter Bürofläche



\* Rückwirkende Korrektur der Daten für die Berichtsjahre 2020 und 2021 im Berichtsjahr 2022

Der Fuhrpark von VIVAWEST umfasst im Berichtsjahr 921 mit Diesel oder Benzin betriebene Fahrzeuge, 38 Elektrofahrzeuge und 65 Hybridfahrzeuge. Darunter sind 271 Pkw und eine Vielzahl verschiedener Lkw, Einsatz- und Baufahrzeuge. Letztere kommen vor allem im Segment Immobiliendienstleistungen zum Einsatz. Insgesamt ist im Berichtsjahr eine Vergrößerung des Fuhrparks um 0,1 Prozent zu verzeichnen. Bezogen auf die Elektrofahrzeuge liegt der Anstieg bei rund 46 Prozent und bei den Hybridfahrzeugen bei rund 20 Prozent. Diese Entwicklung ist auf die Überarbeitung der Dienstwagenrichtlinie von VIVAWEST unter Berücksichtigung der Dienstwagenbesteuerung zurückzuführen. Auf diese Weise sollen alternative Antriebe gefördert und somit perspektivisch die CO<sub>2</sub>-Emissionen verringert werden. VIVAWEST hat zudem die Kundencenter und den Standort Nordstern mit Elektrofahrzeugen und der dafür notwendigen Ladeinfrastruktur ausgestattet. Im Berichtsjahr ist in diesem Zusammenhang die Errichtung einer Trafostation im Parkhaus am Standort Nordstern mit einer Ausbaupkapazität von bis zu 100 Ladepunkten erfolgt. An den Ladesäulen oder sogenannten Wallboxen werden die Fahrzeuge mit 100 Prozent Ökostrom beladen. Die Beschäftigten in den Kundencentern und am Standort Nordstern können so ihre Kun-

den und Quartiere in den rund 100 Kommunen in Nordrhein-Westfalen im Sinne eines guten Stadtklimas verlässlich, schnell und umweltfreundlich erreichen.

Im Berichtsjahr ist ein leichter Rückgang des Treibstoffverbrauchs um 0,4 Prozent zu verzeichnen. Zur Reduktion des Treibstoffverbrauchs werden kontinuierlich Maßnahmen zur Optimierung der EDV-gestützten Disposition von Monteuren und der Routenplanung vorgenommen.

## Energieverbrauch im Fuhrpark

### Treibstoffverbrauch

in Tausend Litern



## KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

Im Themenfeld klimarelevante Emissionen erachtet VIVAWEST vorrangig die Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) im Gebäudebestand als wesentliches Kriterium. Zur Senkung der THG-Emissionen setzt VIVAWEST aber auch im Fuhrpark zahlreiche Maßnahmen um.

### THG-EMISSIONEN IM GEBÄUDEBESTAND (B6)

Im Jahr 2020 hat VIVAWEST das Modell zur Ermittlung der THG-Emissionen überarbeitet. Für die Berechnung der CO<sub>2</sub>- respektive THG-Emissionen werden die absoluten, klimabereinigten Endenergiewerte entsprechend den unter Kriterium B4 beschriebenen Vorgaben zur Ermittlung der Endenergie (Heizung und Warmwasser) herangezogen. Als Umrechnungsfaktor für die Emissionen werden je Energieträger branchenübliche Emissionsfaktoren zur Berechnung von CO<sub>2</sub> respektive CO<sub>2</sub>-Äquivalenten auf Basis der Arbeitshilfe 85 des GdW genutzt. Diese Werte orientieren sich sehr stark an den Emissionsfaktoren gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) und sehen eine Aufteilung mit und ohne Vorkette vor. In der Vorkette werden Emissionen erfasst, die

DNK 13

im Zuge des Abbaus beziehungsweise der Förderung, Aufbereitung, Lagerung und des Transports des jeweiligen Energieträgers entstehen. Für Scope 1 (direkte Emissionen) und Scope 2 (indirekte Emissionen) werden jeweils CO<sub>2</sub>-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 Bezugsgröße für die Angabe von relativen Werten ist – wie branchenüblich – die Wohnfläche.

VIVAWEST strebt laufend eine Weiterentwicklung der Berechnungsmethodik im Sinne einer maximalen Transparenz an. So werden sukzessive versorgerspezifische (market based) Emissionsfaktoren erfasst und – sobald einer durch VIVAWEST vorgegebenen einheitlichen Berechnungslogik folgend – in das Modell überführt. Derzeit wird analog der Empfehlung der GdW-Arbeitshilfe auf den deutschlandweiten durchschnittlichen Emissionsfaktor (location based) abgestellt. In Bezug auf den Emissionsfaktor für Strom wird aufgrund der Gasmangellage im Berichtsjahr und der damit einhergehenden vorübergehenden Zunahme der Kohleverstromung entgegen der Tendenz der Vorjahre kein niedrigerer Faktor angesetzt, sondern zunächst auf den Vorjahreswert zurückgegriffen, der jedoch deutlich konservativer als der prognostizierte Faktor diverser Studien ist.

Neben der kontinuierlichen Fortentwicklung des Modells beschäftigt sich VIVAWEST darüber hinaus bereits sehr intensiv mit den Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und hier insbesondere mit dem verpflichtenden European Sustainability Reporting Standard (ESRS) E1 und den dort konkret geregelten Vorgaben zur Ermittlung der Energiemengen und Treibhausgasemissionen in einer Lebenszyklusbetrachtung sowie zur 1,5° Ziel-Konformität des Pariser Klimaabkommens, um spätestens mit Inkrafttreten der Berichtspflicht für das Berichtsjahr 2025 die Vorgaben adäquat abbilden zu können.

GRI  
SRS-305-5

Im gesamten Wohnungsbestand wurde gemäß dieser Berechnungsgrundlage im

Berichtsjahr ein THG-Ausstoß von absolut 310.826 Tonnen (Scope 1 bis 3) verursacht. Das entspricht einer Reduktion um 1,6 Prozent im Vorjahresvergleich. Die relativen THG-Emissionen betragen 39,6 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und somit 2,0 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die kontinuierliche Reduzierung, die VIVAWEST seit Jahren verzeichnen konnte, ist durch das coronabedingte Nutzungsverhalten in den Wohnungen im Berichtsjahr 2021 erstmalig nicht realisiert worden. Für das Berichtsjahr 2022 konnte hingegen wieder eine Reduzierung der THG-Intensität nahezu auf das Niveau des Berichtsjahres 2020 verzeichnet werden. Die Effekte aus der Klimaschutzstrategie infolge einer sukzessiv ansteigenden Dekarbonisierung der Bestände und einer nochmaligen Erhöhung der Qualität energetischer Modernisierungen werden – aufgrund des zeitlichen Versatzes des Abrechnungsjahres – durch die Auswirkungen der Coronapandemie im Verbrauchsjahr 2021 jedoch noch ein wenig gedämpft. Für das Berichtsjahr 2023 wird wiederum von einer deutlich erhöhten Reduzierung ausgegangen, die zum einen die energetischen Maßnahmen abbilden und zum anderen dem durch die Energiekrise und die deutlich gestiegenen Energiepreise veränderten Verbrauchsverhalten Rechnung tragen sollte.

Bezogen auf den Kernbestand betragen die relativen THG-Emissionen 35,3 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Die für die Ermittlung der Klimaneutralität aller Voraussicht nach relevante Kennzahl CO<sub>2</sub>-Emissionen im unmittelbaren und mittelbaren Einflussbereich der Wohnungswirtschaft (Scope 1 und Scope 2) beträgt im Berichtsjahr absolut 264.033 Tonnen sowie 33,6 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Bezogen auf den Kernbestand betragen die CO<sub>2</sub>-Emissionen 30,0 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche. Ergänzend anzumerken ist, dass die nicht klimabereinigte und damit reale THG-Intensität für den Gesamtbestand im Berichtsjahr 38,9 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und die nicht klimabereinigte CO<sub>2</sub>-Intensität (Scope 1 und Scope 2) 33,3 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche betragen.

## THG-Emissionen und THG-Intensität im Wohnungsbestand

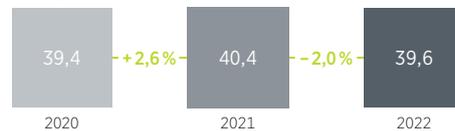
### THG-Emissionen

in Tonnen



### THG-Intensität

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche\*



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

Eine detaillierte Übersicht zu den Veränderungen der THG-Emissionen kann der aktuellen Umwelterklärung entnommen werden.

Auch die THG-Emissionen der Gewerbeobjekte werden seit dem Berichtsjahr 2021 erfasst. Im Berichtsjahr 2022 erfolgt erstmalig eine Gesamtbetrachtung, sodass die vermieteten und eigengenutzten Gewerbeobjekte und der sonstige Bestand Gegenstand der Berechnungen sind. Ein Vorjahresvergleich der THG-Emissionen ist daher nicht möglich. Die THG-Emissionen liegen für den Gewerbe- und sonstigen Bestand bei 4.660 Tonnen. Die THG-Intensität liegt bei 31,5 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche. Für die CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1 und Scope 2) sind absolut 3.954 Tonnen beziehungsweise relativ 26,8 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche zu verzeichnen.

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

## Scope-Zuordnung der THG-Emissionen

### THG-Emissionen

in Tonnen

	Scope 1 direkte Emissionen			Scope 2 indirekte Emissionen			Scope 3 Emissionen der Vorkette			Scope 1 bis 3 THG-Emissionen inkl. Vorkette			GRI SRS-305-1 SRS-305-2 SRS-305-3
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
Heizung	141.865	146.857	146.232	70.811	74.973	72.471	40.935	42.857	41.981	253.610	264.686	260.684	
Warmwasser	9.715	9.937	11.926	37.028	36.572	33.405	4.404	4.601	4.812	51.147	51.109	50.143	
<b>Heizung und Warmwasser</b>	<b>151.579</b>	<b>156.793</b>	<b>158.158</b>	<b>107.839</b>	<b>111.545</b>	<b>105.876</b>	<b>45.339</b>	<b>47.457</b>	<b>46.793</b>	<b>304.757</b>	<b>315.795</b>	<b>310.826</b>	

### THG-Emissionen

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche\*

	Scope 1 direkte Emissionen			Scope 2 indirekte Emissionen			Scope 3 Emissionen der Vorkette			Scope 1 bis 3 THG-Emissionen inkl. Vorkette			GRI SRS-305-1 SRS-305-2 SRS-305-3
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022	
Heizung	33,1	33,9	33,9	20,9	21,5	20,5	5,3	5,5	5,3	32,8	33,9	33,2	
Warmwasser	5,4	5,4	5,2	6,3	6,1	6,0	0,6	0,6	0,6	6,6	6,5	6,4	

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

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

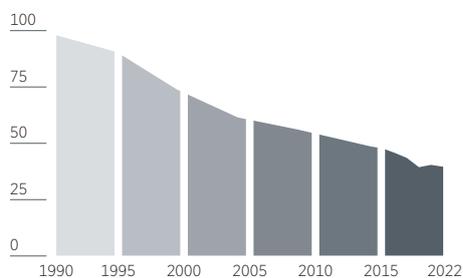
**DNK 5-7  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung**

Von 1990 bis Ende 2022 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 447.612 Tonnen reduziert werden. Dies entspricht einer Reduzierung der relativen THG-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche von 59,6 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.

### Entwicklung der THG-Emissionen seit 1990

#### THG-Emissionen im Wohnungsbestand

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche\*



**Anmerkung:** Heizenergie inklusive Warmwasser

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

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 der Eigenversorgung (Scope 1) strebt VIVAWEST

0 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche bis zum Jahr 2045 an. Die sukzessive steigenden Energieträgerwechsel separat oder im Rahmen einer energetischen Modernisierung werden sich in den nächsten Jahren zunehmend in den Kennzahlen niederschlagen. Im mittelbaren Einflussbereich der gewerblichen Wärmelieferanten (Scope 2) hat VIVAWEST gemeinsam mit den bedeutenden Energieversorgern die Anforderungen zur Überführung in die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 im Berichtsjahr abgestimmt und gemeinsame Ziele definiert. Auch kommt der fortlaufenden Sensibilisierung der Mieter, ihr Verbrauchsverhalten im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern, eine besondere Bedeutung zu. Vor allem gilt es die Sensibilität der Kunden, die im Zuge der Energiekrise durch die Umsetzung der Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig und mittelfristig wirksame Maßnahmen entstanden ist, in Zukunft aufrechtzuerhalten.

VIVAWEST führt ihre Investitionstätigkeiten auf hohem Niveau fort, um ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Zudem verdeutlicht die Vielzahl der Maßnahmen im Umweltprogramm, dass VIVAWEST ihre ökologische Verantwortung sehr ernst nimmt.

Seit vielen Jahren setzt VIVAWEST im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen bereits Dachsteine ein, die Luftschadstoffe neutralisieren können. Durch die Beimischung eines Katalysators in der Endbeschichtung der verwendeten Betondachsteine werden mittels Fotokatalyse Stickoxide in ungefährliche Nitrate umgewandelt. Im Berichtsjahr wurden weitere 57.725 Quadratmeter Dachfläche im Bestand von VIVAWEST mit den sogenannten Climate-Dachsteinen eingedeckt. Damit beträgt die Fläche zum 31. Dezember 2022 im Gesamtbestand 496.573 Quadratmeter. Laut Berechnungen des Instituts für Technische Chemie der Universität Hannover werden damit jährlich 1.703 Kilogramm an schädlichen Stickoxiden in der Luft neutralisiert. Dies entspricht den Emissionen von 9,46 Millionen Kilometer Fahrleistung eines durchschnittlichen Diesel-Pkw der Schadstoffklasse Euro 5.

**Unternehmensspezifikum**

**Sonstige klimarelevante Emissionen der Wohnungsbestände**

**Neutralisierte Stickoxide durch Climalife-Dachsteine**

in Kilogramm



Darüber hinaus bietet VIVAWEST in Kooperation mit den Stadtwerken Duisburg ihren Mietern einen exklusiven Spezialtarif für Ökostrom an. Gerade vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Energiepreise legt VIVAWEST großen Wert darauf, ihre Mieter von vergleichsweise günstigem Strom aus erneuerbaren Energiequellen eines zuverlässigen Versorgers mit fairen Vertragsbedingungen profitieren zu lassen. Ergänzend wurde die Beschaffung des Allgemeinstroms gebündelt und seit 2016 auf kostengünstigen, zertifizierten Ökostrom umgestellt.

GRI SRS-305-1

Die Verwaltungsstandorte von VIVAWEST weisen mit 923 Tonnen THG-Emissionen im Jahr 2022 eine Reduktion von 3,3 Prozent auf. Die Reduktion ist vornehmlich auf die deutlichen Energieeinsparungsmaßnahmen infolge der Gasmangellage zurückzuführen. Dieser Effekt ist bei der Mehrzahl aller Verwaltungsstandorte festzustellen. Durch den ausschließlichen Einsatz von Ökostrom in den Verwaltungsgebäuden fallen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 2) an. Es entstehen lediglich Emissionen in der Vorkette (Scope 3).

**THG-Emissionen und THG-Intensität der Verwaltungsgebäude\***

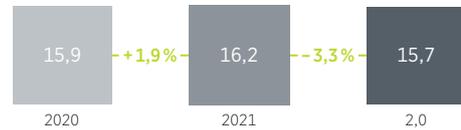
**THG-Emissionen**

in Tonnen



**THG-Intensität**

in Kilogramm pro Quadratmeter Bürofläche



\* Rückwirkende Korrektur der Daten für die Berichtsjahre 2020 und 2021 im Berichtsjahr 2022

**CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN IM FUHRPARK (B7)**

GRI SRS-305-5

Für den Fuhrpark ergibt sich für das Berichtsjahr ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 3.779 Tonnen. Demnach ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozent gesunken. Um alternative Antriebe zu fördern und die CO<sub>2</sub>-Emissionen dauerhaft zu reduzieren, setzt VIVAWEST die im Jahr 2019 überarbeitete Dienstwagenrichtlinie weiterhin konsequent um. Die Effekte aus diesem Anreizsystem zeigen sich sukzessive im Anstieg der Anteile von Hybrid- und Elektrofahrzeugen im Fuhrpark.

GRI SRS-305-2

An den Ladesäulen oder Wallboxen von VIVAWEST werden die Fahrzeuge mit 100 Prozent Ökostrom beladen, wodurch keine weiteren CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Im Berichtsjahr ist an den Standorten von VIVAWEST eine Strommenge von 82.158 Kilowattstunden zum Aufladen der Fahrzeuge verwendet worden.

**CO<sub>2</sub>-Emissionen im Fuhrpark**

GRI SRS-305-5

**CO<sub>2</sub>-Emissionen**

in Tonnen



## DNK 10 INNOVATIONS- UND PRODUKT-MANAGEMENT

Innovationen sind für VIVAWEST ein wesentlicher Bestandteil, um Nachhaltigkeitsthemen voranzutreiben und die Organisation sukzessive und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Mit der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie ist die Implementierung eines strukturierten Innovationsmanagements verbunden, um die Innovationsfähigkeit in der eigenen Organisation zu erhöhen. Wie in der Wohnungswirtschaft üblich, werden bei VIVAWEST keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Vielmehr bestehen vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und auf ihre Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren und in der Nutzung innovativer Technologien, welche zur Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 auf die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung oder Vermeidung von THG-Emissionen im Sinne der notwendigen Dekarbonisierung gerichtet sind.

Im Kontext des Megatrends Digitalisierung erfolgt zudem ein konsequentes Screening der am Markt agierenden PropTechs. Hierbei handelt es sich um Start-ups, deren Fokus auf der Immobilienbranche liegt. Seit dem Jahr 2017 wurden insgesamt 166 PropTechs einer Erstsichtung und -einschätzung unterzogen, davon entfallen 17 Prüfungen auf das aktuelle Berichtsjahr. Einige der innovativen Ansätze wurden in Pilotprojekten getestet, um im Umgang mit den neuen Technologien erste Erfahrungen zu sammeln und deren Nutzen im Hinblick auf einen bestandsweiten Roll-out zu evaluieren. Dieses Vorgehen leistet zudem einen Beitrag zur Etablierung der im Zuge der Digitalisierung erforderlichen Trial-and-Error-Kultur und erhöht die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST.

## INNOVATIONS- UND PRODUKT-MANAGEMENT (B8)

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.

Seit 2016 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. Darüber hinaus werden separate Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit Sonderthemen, wie beispielsweise der Standardisierung von optisch und technisch aufeinander abgestimmten Badezimmerbauteilen, beschäftigen. Sämtliche Kataloge zur Standardisierung werden in verschiedenen Arbeitsgruppen regelmäßig thematisiert und bedarfsgerecht aktualisiert.

Im Jahr 2016 startete im Segment Immobilien-dienstleistungen 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 der Roll-out auf weitere 300 Anlagen mit einer Leistung von mehr als 100 Kilowatt. Perspektivisch soll das digitale Gebäudemanagement auf kleinere, fossil befeuerte Heizanlagen sowie die komplexeren neuen Heizanlagen auf Basis regenerativer Energieträger ausgeweitet werden. Im Jahr 2022 wurden bereits die ersten 14 Wärmepumpen an das digitale Gebäudemanagement angebunden. Zeitgleich wurde im Zuge der Energiekrise eine Arbeitsgruppe implementiert, in welcher auf Basis der Erfahrungen aus dem Feldtest die wesentlichen Rollen und Aufgaben im Rahmen der technischen Betriebsführung der Heizanlagen im Konzern nachgeschärft wurden. Zudem erarbeitet die Arbeitsgruppe weitere relevante Aspekte und Parameter zur Darstellung in der Gebäudemanagementplattform, um den effizienten Heizanlagenbetrieb im Sinne einer professionalisierten Betriebsführung dauerhaft sicherzustellen und so für den Mieter einen Vorteil im Sinne einer nutzerorientierten und effizienteren Energieversorgung zu gewährleisten.

**DNK 13** Der Einsatz regenerativer Energien hat bei VIVAWEST Tradition. An geeigneten Standorten setzt VIVAWEST bereits seit 1991 Solarthermie ein. Mit ihrer im Jahr 2008 in Gelsenkirchen-Schaffrath errichteten Photovoltaikanlage ist VIVAWEST zudem Eigentümerin einer der größten Solarsiedlungen in Deutschland. Im Sinne einer Unterstützung der konsequent vorangetriebenen Elektrifizierung der Wärmeversorgung wird der Einbau von Photovoltaikanlagen künftig im Zuge jeder energetischen Maßnahme geprüft. Auch andere Formen der Nutzung regenerativer Energien werden bei VIVAWEST eingesetzt und erprobt.

Neben einer Brennstoffzelle betrifft dies vor allem Wärmepumpen mit unterschiedlichen Energiequellen. Letztere umfassen sogar Tiefengeothermie oder einen Latentwärmespeicher in Form eines Eisspeichers, welcher nun auch in einem Bestandsquartier erprobt werden soll. Auch zur ganzheitlichen Erprobung sowohl von innovativen Technologien, aber auch von Baustoffen und Bauteilen in Mehrfamilienhäusern für einen flächendeckenden Einsatz bei VIVAWEST wurden einige Pilotprojekte fertiggestellt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen hinsichtlich der Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes prüft VIVAWEST mit einem nochmals erhöhten Fokus den Einsatz innovativer regenerativer Heizungstechnologien. Dies betrifft auch zielführende Kombinationen von mehreren Technologien im Rahmen von Pilotprojekten. Im Jahr 2022 hat VIVAWEST beispielsweise eine schallemissionsreduzierte, monovalente Luft-Wasser-Wärmepumpe platzsparend auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses in Kombination mit einer Photovoltaikanlage installiert. Diese wird in Verbindung mit einem intelligenten Energiemanagementsystem mit anschließendem Energie-Monitoring betrieben. Eine Vorrichtung für eine eventuelle Nachrüstung eines Batteriespeichers wurde in den Planungen bereits berücksichtigt. Weitere geplante Pilotmaßnahmen umfassen ein Nullemissionsquartier, die serielle Aufstockung von Bestandsgebäuden, eine ressourcenschonende Bauweise mittels Holzhybridbau, im Rahmen dessen auch die Umsetzbarkeit eines KfW 40-Standards überprüft wird, die Konzeptionierung einer Kindertagesstätte in Modulbauweise sowie dezentrale Energieversorgungskonzepte in Verbindung mit der Kopplung der Sektoren Wärme, Strom und Mobilität. Aufgrund einer Veränderung der Förderbedingungen im Hinblick auf die Ertüchtigung vorhandener respektive den Aufbau eines neuen Wärmenetzes überprüft VIVAWEST darüber hinaus die Vorteilhaftigkeit von Quartiersversorgungskonzepten im Rahmen einer konkreten Machbarkeitsstudie.

Im Rahmen eines Pilotprojekts werden zudem sukzessive bis zu 100 DHL-Packstationen

in gemeinsam ausgewählten Quartieren von VIVAWEST aufgestellt, um den mit dem Online-Handel einhergehenden Lieferverkehr zu reduzieren. Die ersten Anlagen wurden im Berichtsjahr 2022 installiert.

Eine Auswahl von geplanten Pilotprojekten kann dem Nachhaltigkeitsprogramm entnommen werden (Seite 51).

## Soziales

Die soziale Verantwortung umfasst aus Sicht von VIVAWEST drei Kategorien: Arbeitgeberattraktivität, Kunden und Gesellschaft sowie Compliance und Politik. Aufgrund der Vielfältigkeit der Themen erfolgt die Steuerung über sehr unterschiedliche Instrumente und Managementansätze. Diese reichen von der Personal- und Führungskräfteentwicklung, einem Aus- und Weiterbildungsmanagement über ein Lieferantenmanagementsystem bis hin zum Compliance-Management-System.

Die zentralen Ziele, die VIVAWEST im Sinne der sozialen Verantwortung verfolgt, sind die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung, die Fortführung des gesellschaftlichen Engagements und die Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität.

In den herausfordernden Zeiten der Coronapandemie und der durch den Ukrainekrieg ausgelösten Energiekrise bedeutet soziale Verantwortung für VIVAWEST aber vor allem, ihre Belegschaft, Kunden und Geschäftspartner zu schützen und zu unterstützen. Die wesentlichen Maßnahmen werden im Folgenden unter den jeweiligen Nachhaltigkeitskriterien aufgeführt.

### Arbeitgeberattraktivität

VIVAWEST setzt sich für Chancengerechtigkeit, die Qualifizierung der Beschäftigten, Gesundheit und Arbeitssicherheit sowie Arbeitnehmerbelange ein. Damit ist VIVAWEST nicht nur ein verlässlicher und attraktiver Arbeitgeber, sondern auch Impulsgeber und aktiver Gestalter der beruflichen Zukunft ihrer Beschäftigten.

### CHANGENGERECHTIGKEIT

VIVAWEST räumt ihrer Belegschaft unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter und körperlichen Beeinträchtigungen die gleichen Chancen ein. Neben der Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen werden über Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen Prozesse zur Chancengleichheit, zur angemessenen Bezahlung, zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie, zur flexiblen Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung sowie zur Integration von schwerbehinderten Menschen festgelegt.

### MITARBEITERVIELFALT (C1)

Zum Abschluss des Berichtsjahres lag die Gesamtzahl der Belegschaft bei 2.410, worunter sich 171 Auszubildende befinden. Aufgrund der handwerklich geprägten Tätigkeiten im Segment Immobiliendienstleistungen ist der Frauenanteil im Konzern mit 33,3 Prozent geringer als der Männeranteil. Im Segment Immobilien hingegen arbeiten annähernd gleich viele Frauen wie Männer. Zum Geschäftsjahresende sind 19,5 Prozent der Führungskräfte weiblich und 80,5 Prozent männlich.

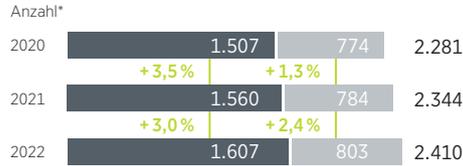
Der Anteil der Schwerbehinderten, die im Konzern beschäftigt sind, liegt mit 9,3 Prozent deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von 5,0 Prozent und ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen.

DNK 15

GRI  
SRS-405-1

### Mitarbertervielfalt

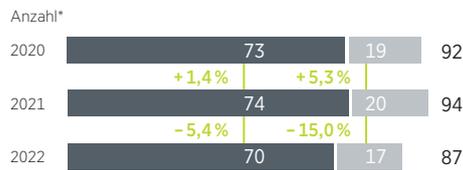
#### Belegschaft



\* Inklusive Auszubildende und Trainees

■ männlich ■ weiblich

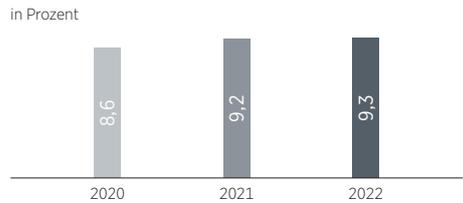
#### Führungskräfte



\* Erste und zweite Führungsebene des Konzerns (inklusive Geschäftsführungen der operativen Einheiten)

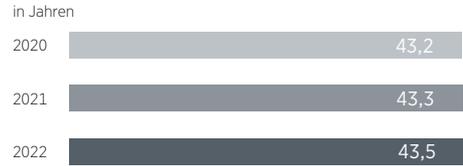
■ männlich ■ weiblich

#### Schwerbehindertenquote

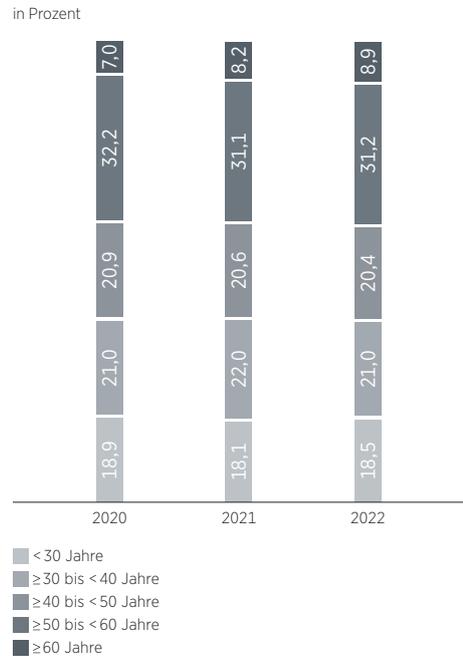


### Altersgruppen

#### Durchschnittsalter



#### Altersgruppe



**DNK 16** Das durchschnittliche Lebensalter der Beschäftigten unter Einbeziehung der Auszubildenden beträgt 43,5 Jahre. Um den Folgen der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken, gibt es in den einzelnen Gesellschaften eigene Tarifverträge zur Demografie, in deren Fokus altersgerechte Arbeitsbedingungen und die Gesundheit sowie die Beschäftigungsfähigkeit stehen. In Ergänzung dazu wird durch den Tarifvertrag Langzeitkonten im Segment Immobilien die Möglichkeit eröffnet, Urlaubstage sowie Gehaltsbestandteile anzusparen und in eine längere Freistellung während des Beschäftigungsverhältnisses oder vor Eintritt in die Rente umzuwandeln.

### BERUF UND FAMILIE (C2)

VIVAWEST ergreift vielfältige Maßnahmen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu ermöglichen. Die Basis hierfür bilden – neben der gleichnamigen Betriebsvereinbarung – die Regelungen zur flexiblen Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung.

Mit 221 verschiedenen Teilzeitmodellen geht das Unternehmen auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Beschäftigten ein. Derzeit nutzen 14,2 Prozent der Belegschaft die Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung. Zudem wurden auch im Berichtsjahr weitere pragmatische Lösungen geschaffen, um beispielsweise die Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen bestmöglich zu unterstützen und dadurch die Arbeitsfähigkeit aufrechtzuerhalten. VIVAWEST kooperiert mit

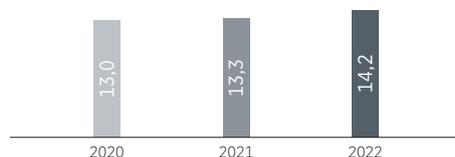
professionellen Anbietern in den Bereichen Kinderferienbetreuung und Kindernotfallbetreuung sowie für die Beratung und Vermittlung von Unterstützungsdienstleistungen im Bereich Pflege und haushaltsnahe Dienstleistungen. Allen Beschäftigten des Vivawest-Konzerns wurde während der Sommerferien am Standort Nordstern eine professionelle Kinderbetreuung angeboten. Das im Jahr 2022 neu eingeführte Angebot der professionellen Pflegeberatung wurde vielfach durch die Beschäftigten beansprucht und zeichnet sich durch höchstindividuelle Fallbegleitungen aus.

Mit der Rezertifizierung im Rahmen des „audits berufundfamilie“ bescheinigt die aus der Hertie-Stiftung hervorgegangene berufundfamilie Service GmbH dem Wohnungsunternehmen VIVAWEST die nachhaltige Verankerung einer familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik in der Unternehmensstrategie.

## Beruf und Familie

### Beschäftigte in Teilzeit

in Prozent



Um die Vorzüge aus mobiler Arbeit und der Tätigkeit im Büro bestmöglich vereinbaren zu können und die Konzern-Standorte den neuen Anforderungen anzupassen, entwickelt VIVAWEST darüber hinaus ein Arbeitsumfeld, in dem unter Berücksichtigung der Wünsche und Anforderungen aus der Belegschaft bedarfsorientierte Büroflächen für neue Arbeitsstrukturen und transparente Kommunikation entstehen. Unter hoher Beteiligung und mit großem Engagement der Beschäftigten wurden im Jahr 2022 die ersten Prozesse zur Entwicklung eines aktivitätsbasierten Arbeitskonzeptes angestoßen.

## GLEICHBEHANDLUNG (C3)

Es ist das erklärte Ziel von VIVAWEST, keinen Mitarbeiter, Stellenbewerber, Kunden oder Geschäftspartner wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu benachteiligen oder zu begünstigen. Alle Beschäftigten haben bei ihrer Geschäftstätigkeit die Rechte und herkunftsspezifischen sowie kulturellen Unterschiede eines jeden Einzelnen zu respektieren. Jede Führungskraft ist mit ihrem eigenen Verhalten Vorbild und hat für ein diskriminierungs- und belästigungsfreies Arbeitsumfeld zu sorgen. Dies ist im Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance festgeschrieben, der für alle Beschäftigten von VIVAWEST verbindlich ist.



charta der vielfalt

UNTERZEICHNET

VIVAWEST hat sowohl die Charta der Vielfalt als auch die Charta der Gleichstellung unterzeichnet, die beide ein öffentliches Bekenntnis für die Förderung von Vielfalt und für gleiche berufliche Entwicklungschancen in Unternehmen sind. Darüber hinaus hat sich VIVAWEST mit der Unterzeichnung des IGBCE-Aktionsplans Inklusion dazu bekannt, Themen wie Inklusion, gleichberechtigte Teilhabe und Barrierefreiheit im Unternehmen zu fördern und weiterzuentwickeln.

Im Berichtsjahr wurden, wie in den Vorjahren, keine Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) bekannt.

GRI  
SRS-406-1

## QUALIFIZIERUNG

Damit der Konzern wettbewerbsfähig bleibt, nimmt VIVAWEST die Entwicklung und Förderung der Beschäftigten systematisch auf Grundlage eines Vivawest-spezifischen Kompetenzmodells vor und stellt den Aufbau der erforderlichen Qualifikationen und Kompetenzen sicher, die sich durch neue und veränderte Anforderungen ergeben und für eine erfolgreiche Aufgabenerledigung notwendig sind. Dies gilt über alle Funktionen und Hierarchieebenen hinweg.

DNK 16

Wie der Arbeitsplatz der Zukunft aussehen könnte, wurde im Rahmen der Fortentwicklung der Strategie VIVAWEST 2030 beleuchtet. Die Art und Weise der Zusammenarbeit hat sich in den letzten Jahren, insbesondere durch die durch die Coronapandemie ausgelösten Digitalisierungsschub, bereits deutlich verändert. Maßnahmen wie Videokonferenzen, Kollaborationstools und Onlineschulungen sowie mobiles Arbeiten, insbesondere an den Verwaltungsstandorten, sind mittlerweile etabliert und werden gerne genutzt. Um auch die Kommunikation im Unternehmen an die sich verändernden Bedarfe einer zunehmend digitalen Welt anzupassen, wurde im Jahr 2022 darüber hinaus ein Social Intranet implementiert. Neben neuen Systemen und Technologien spielt eine agile Arbeitsweise mit unterschiedlichen Formen der Zusammenarbeit, beispielsweise in interdisziplinär und hierarchieübergreifend besetzten Arbeitsgruppen, weiterhin eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus ist es erforderlich, die digitalen Kompetenzen der Beschäftigten konsequent auszubauen und das Führungsverständnis an die neuen Anforderungen anzupassen.

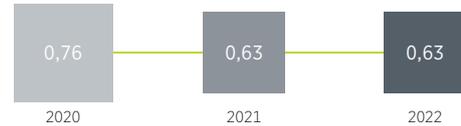
Mit dem demografischen Wandel werden für VIVAWEST in den kommenden Jahren ebenfalls große Veränderungen einhergehen. Hierbei gilt es, neben den steigenden Herausforderungen im Recruiting zur quantitativen Kompensation der zu erwartenden Personalabgänge auch den Wissens- und Erfahrungstransfer sicherzustellen.

**GRI SRS-404-1** FORT- UND WEITERBILDUNG (C4)  
Mit gezielter Mitarbeiterentwicklung und -förderung begegnet VIVAWEST der demografischen Entwicklung und dem sich bereits deutlich abzeichnenden Fachkräftemangel. Zu den Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gehören zum Beispiel zielgruppen- und themenspezifische Seminare und Workshops, Einzelmaßnahmen als Training-on-the-Job sowie flankierende externe Weiterbildungs- und Individualmaßnahmen.

## Fort- und Weiterbildung

### Fort- und Weiterbildungstage

Seminartage pro Beschäftigten



Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 0,63 Fort- und Weiterbildungstage pro Beschäftigten durchgeführt. Im Zuge der Coronapandemie wurden interne Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen methodisch-didaktisch weiterentwickelt und haben analog zum Vorjahr weiterhin überwiegend im virtuellen Raum stattgefunden. Die themen- und zielgruppenspezifischen externen Veranstaltungen (Fachtagungen, Kongresse, Lehrgänge und Seminare) zur fachlichen Weiterbildung der Mitarbeitenden und Führungskräfte wurden im Berichtsjahr mit einem Anteil von 68 Prozent ebenfalls überwiegend digital durchgeführt. Mit berufsbegleitenden Fortbildungsmaßnahmen, Studiengängen und Lehrgängen unterstützte VIVAWEST die persönliche und berufliche Entwicklung der Beschäftigten auch im Geschäftsjahr 2022.

Als ein weiteres bewährtes Format der Personal- und Führungskräfteentwicklung konnte das im Jahr 2020 gestartete und aufgrund der pandemischen Entwicklung auf Stand-by gesetzte dritte ImmobilienKOLLEG im Jahr 2022 wieder aufgenommen werden. Im sogenannten Blended Learning-Format, einer bewusst gewählten und zusammengestellten Kombination von digitalen und analogen Formaten und Methoden, konnten die Präsenz- und Online-Live-Module des Junior- und NachwuchskräfteKOLLEGs für 20 identifizierte Potenzial- und Leistungsträger im Vivawest-Konzern durchgeführt sowie die Arbeit an Realprojekten fortgesetzt werden.

**DNK 14-16**  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung

#### AUSBILDUNG (C5)

Ausbildung hat im Vivawest-Konzern von jeher einen hohen Stellenwert, um den Nachwuchs und somit die Zukunft des Unternehmens zu sichern. Eine fachgerechte und gezielte Ausbildung kann bei VIVAWEST in 18 verschiedenen Berufsbildern absolviert werden. Dazu zählen sowohl kaufmännische als auch gewerblich-technische Berufe. Neben klassischen Ausbildungsberufen beispielsweise einer/eines Immobilienkauffrau/Immobilienkaufmanns bildet VIVAWEST in den Berufen Fachinformatiker/-innen mit den Schwerpunkten Systemintegration, Anwendungsentwicklung und seit diesem Jahr erstmalig auch Daten- und Prozessanalyse aus. Zudem werden seit diesem Jahr die Ausbildung zum/zur Bauzeichner/-in sowie das Modell eines ausbildungsintegrierenden Studiums der technischen Gebäudeausrüstung mit dem gleichzeitigen Erwerb des Berufsabschlusses als technische/-r Systemplaner/-in angeboten. Die Ausbildung im Konzern konzentriert sich nicht nur auf die Vermittlung von Fachwissen. Vielmehr liegen die Schwerpunkte auch auf der Vermittlung von methodischen und persönlichen Kompetenzen. Die individuelle Förderung hat dabei einen hohen Stellenwert, um Potenziale für das Unternehmen langfristig zu sichern.

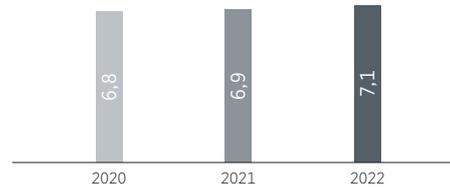
Insgesamt weist der Konzern eine Ausbildungsquote von 7,1 Prozent auf. Das Ausbildungsjahr 2022 begann in 15 verschiedenen Ausbildungsberufen für insgesamt 64 Auszubildende und mit an die Herausforderungen der Pandemie angepassten, doch bereits eingespielten Bedingungen. Die Auszubildenden starteten mit der bewährten umfangreichen Einführungswoche und lernten ihre Ansprechpartner, die Ausbildungsstätten, die ersten Arbeitsschutzmaßnahmen sowie die Struktur der zukünftigen Ausbildungsabschnitte und Lernorte kennen. Außerdem wurden sie mit den notwendigen weiteren organisatorischen Gegebenheiten vertraut gemacht und in die digitalen Möglichkeiten eingewiesen, in der Ausbildungswerkstatt Unterrichtsinhalte nachzuarbeiten, an Onlineschulungen teilzunehmen oder Projekte zu gestalten.

Im Berichtsjahr haben insgesamt 43 Auszubildende ihre Ausbildung im Konzern erfolgreich abschließen können.

#### Ausbildung

##### Ausbildungsquote

in Prozent



#### FÜHRUNGSKRÄFTEENTWICKLUNG (C6)

Die Führungskräfteentwicklung ist bei VIVAWEST ein wichtiger Bestandteil der Personalstrategie mit dem Ziel, Führungs-, Nachwuchs- und Schlüsselkräfte für ihre Aufgaben zu qualifizieren und auf die künftigen Anforderungen vorzubereiten.

Das im Vivawest-Konzern etablierte Format ManagementFORUM, die konzernweite Führungskräfteveranstaltung, konnte im Jahr 2022 unter Einhaltung der geltenden Hygienebestimmungen wieder in Präsenz stattfinden. Das Motto lautete vor dem Hintergrund des zehnjährigen Bestehens von VIVAWEST und der anstehenden Herausforderungen „Mit Blick zurück den Fokus auf die Zukunft“.

Im Rahmen des digitalen Führungskräfte-DIALOGs „Hybrid Führen“ wurden digitale Leitplanken für die hybride Führung vorgestellt, die aus den Führungswerkstätten aus dem Jahr 2021 abgeleitet wurden.

#### GESUNDHEIT UND ARBEITSSICHERHEIT

Gesundheit und Arbeitssicherheit spielen im Konzern eine wesentliche Rolle. Ein konzernweites Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement sowie das Arbeitsschutzmanagementsystem sind hier die entscheidenden Managementansätze, auf die VIVAWEST zurückgreift.

**DNK 16**

**DNK 15** GESUNDHEITSFÖRDERUNG (C7)

In Zusammenarbeit mit der betrieblichen Mitbestimmung wird das Thema Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement als zentrales Handlungsfeld in der Personalarbeit des Konzerns bearbeitet. Die Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und Prävention koordiniert und steuert der Fachbereich Arbeitssicherheit/-schutz/GBM im Bereich Personalmanagement.

Seit 2016 ist VIVAfit als interne Marke für das Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement etabliert. In enger Kooperation mit der Deutsche Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See werden laufend neue, bedarfsgerechte Angebote und Kampagnen mit wechselnden Schwerpunkten zu den Themen Bewegung, Ernährung und Vorsorge aufgesetzt. Die im Rahmen der Coronapandemie nur in eingeschränkter Form angebotenen Gesundheits- und Sportkurse konnten im Jahr 2022 unter Berücksichtigung der Lockerungsmaßnahmen von Bund und Ländern an den Standorten schrittweise wieder in Präsenz angeboten werden. Dies gilt auch für die VIVAfit Azubiworkshops und VIVAfit Auszubilderschulungen, die wieder in Präsenz stattfinden konnten. Im Berichtsjahr stellten darüber hinaus vor allem die Optimierung der Gesundheitsberatung sowie die fachärztliche Vermittlung neue Schwerpunkte in der Gesundheitsförderung dar. Ferner war es wichtig, die Auswirkungen der mobilen Arbeit und die gesundheitlichen Folgen der Pandemie zu identifizieren.

**GRI**  
**SRS-403-4**

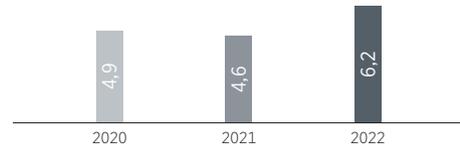
Gesundheits- und Arbeitssicherheitsthemen werden in einer Vielzahl unterschiedlicher Betriebsvereinbarungen behandelt. Exemplarisch können hierfür die Betriebsvereinbarungen für ein betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM) und die Betriebsvereinbarung Fahrrad-Leasing genannt werden. VIVAWEST erfüllte außerdem bereits im Jahr 2021 als erstes Unternehmen in Nordrhein-Westfalen die Prüfkriterien des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) und erhielt die Auszeichnung „Gesundheit mit System“. Im Berichtsjahr erfolgten hierzu vorbereitende Gespräche, um eine Erneuerung der Auszeichnung anzustreben.

**Gesundheitsförderung**

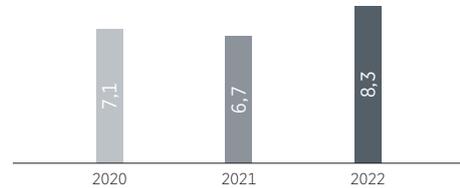
**GRI**  
**SRS-403-10**

**Krankenquote ohne Langzeitkranke**

in Prozent

**Krankenquote mit Langzeitkranken**

in Prozent

**ARBEITSSICHERHEIT (C8)**

**DNK 15**  
**GRI**  
**SRS-403-4**

Die Arbeitssicherheit hat insbesondere im Segment Immobiliendienstleistungen einen hohen Stellenwert, da hier ein Großteil der Belegschaft körperliche Tätigkeiten ausführt und deutlich höheren Unfallgefahren ausgesetzt ist. Um hohe Sicherheitsstandards und eine umfassende Prävention mit vertretbarem Aufwand umzusetzen, ist es erforderlich, den Arbeitsschutz gezielt zu planen, zu organisieren sowie systematisch und konsequent zu steuern.

Die Arbeitsschutz- und Arbeitssicherheitsmaßnahmen sind in einem aktiven Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS) dokumentiert und werden jährlich bei Bedarf konkretisiert oder erweitert. Alle Maßnahmen und Ziele dienen dazu, den Arbeitsschutz und somit die Gesundheit der Beschäftigten kontinuierlich weiterzuentwickeln. Insbesondere der Prävention kommt ein besonderer Stellenwert zu. Die jährlichen Sicherheitsunterweisungen bilden hier einen Großteil der erforderlichen Maßnahmen ab. Für einen Teil der Belegschaft werden sie in digitaler Form angeboten, maschinenbezogene Unterweisungen finden grundsätzlich vor Ort statt. Darüber hinaus stehen den Beschäftigten ein Gefahrstoffkataster und auf die jeweiligen Tätigkeiten abgestimmte Gefährdungsbeurteilungen, die regelmäßig überprüft und aktualisiert werden, zur Verfügung.

Quartalsweise finden Sitzungen des Arbeitssicherheitsausschusses (ASA) statt. Zusätzlich sind Brandschutzbeauftragte, Ersthelfer und eine Schwerbehindertenvertretung benannt und werden regelmäßig geschult.

Ergänzt werden die Aktivitäten des Arbeitsschutzes um umfangreiche Maßnahmen zum Gesundheitsschutz. Exemplarisch sind hier Aktionen wie der Gesundheitszirkel und Gesundheitstage, die unter Beteiligung der Beschäftigten stattfinden, zu nennen.

Die Unfallhäufigkeit hat sich im Vorjahresvergleich kaum verändert und liegt bei 3,8 Prozent.

**ARBEITNEHMERBELANGE**

Unter einem zukunftsorientierten Personalmanagement versteht VIVAWEST nicht nur das Schaffen flexibler Arbeitsbedingungen und eines gesunden Arbeitsklimas, sondern auch eine leistungsorientierte Vergütung und die Wahrung von Arbeitnehmerrechten.

**ANREIZSYSTEME (C9)**

Die Vergütung der Belegschaft ist tarifvertraglich transparent geregelt. Die Beschäftigten der oberen Tarifgruppen, nicht leitende außertarifliche und leitende Angestellte sowie die Geschäftsführung der Vivawest GmbH erhalten eine leistungsorientierte Vergütung. Sie ist an das Erreichen quantitativer Unternehmensziele und persönlicher, überwiegend qualitativ geprägter Ziele geknüpft.

DNK 8  
GRI  
SRS-102-35

Zu den quantitativen Unternehmenszielen zählen die Finanzkennzahlen EBITDA und FFO. Die weiteren, überwiegend qualitativ geprägten Ziele werden individuell bezogen auf den jeweiligen Verantwortungsbereich und die persönliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Unternehmensstrategie sowie der operativen Teilziele der verschiedenen (Fach-) Bereiche festgelegt. Die Verankerung quantitativer Nachhaltigkeitsziele erfolgt derzeit nicht explizit, weil sich die Nachhaltigkeitsziele in den Unternehmenszielen widerspiegeln und somit systemimmanent in den Zielvereinbarungen berücksichtigt werden. Die jährliche Bewertung des Zielerreichungsgrades obliegt jeweils der nächsthöheren Führungskraft. Die Bewertung des Zielerreichungsgrades der Geschäftsführung der Vivawest GmbH obliegt dem Aufsichtsrat. Darüber hinaus besteht für die erste Führungsebene im Konzern sowie für die Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft ein Long-Term-Incentive-Programm (LTI) zur Bindung und Motivation der oberen Führungskräfte durch Schaffung langfristig orientierter Leistungsanreize.

In Zeiten der Energiekrise gehört es für VIVAWEST ebenfalls zum Verständnis von sozialer Verantwortung, die Beschäftigten bei der Bewältigung der zusätzlichen Belastungen durch die Inflation und die weltweit gestiegenen Energie- und Nahrungsmittelpreise zu unterstützen. Im Rahmen der Tarifabschlüsse im

GRI  
SRS-403-10 **Arbeitssicherheit**

**Unfallhäufigkeit**

Anzahl\*



\* Berechnet auf 1 Million Arbeitsstunden

Nach zwei Jahren starker Einschränkungen durch die Coronapandemie war das Berichtsjahr geprägt durch den Übergang in die „Normalität“. Im März 2022 konnte unter Wahrung der Abstands- und Hygieneregeln eine Rückkehr zum Regelbetrieb erfolgen. Um Ansteckungen im Unternehmen zu verhindern, wurden die Beschäftigten weiterhin gebeten, sich vor Arbeitsbeginn zu testen. Hierfür wurden seitens des Unternehmens die entsprechenden Coronatests kostenfrei zur Verfügung gestellt. Das Störfallreporting wurde aufgrund fehlender Produktivitätseinschränkungen im Mai 2022 eingestellt. Im Vergleich zu den Vorjahren haben sich – bedingt durch die Lockerungen im gesellschaftlichen Leben – deutlich mehr Beschäftigte mit COVID-19 infiziert. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der hohen Impfquote im Konzern waren keine schweren Verläufe zu verzeichnen.

Jahr 2022 wurden insbesondere die unteren Tarifgruppen gestärkt. Den Beschäftigten im Segment Immobiliendienstleistungen wurde eine Inflationsausgleichsprämie im Sinne des vom Bund auf den Weg gebrachten dritten Entlastungspakets gewährt.

Neben der gesetzlichen Rente haben die Beschäftigten den Anspruch einer betrieblichen Altersversorgung, mit welcher ein Beitrag für die Zukunftssicherung der Beschäftigten geleistet wird. VIVAWEST gewährt unmittelbare betriebliche Versorgungsleistungen nach Maßgabe der beitragsorientierten Versorgungsregelung des Bochumer Verbandes für arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusagen. Darüber hinaus können Beschäftigte im Wege einer Entgeltumwandlung eine zusätzliche Altersversorgung aufbauen.

Mögliche Zahlungen von Abfindungen werden individuell ausgehandelt und unterliegen somit keinen tarifvertraglichen oder betrieblichen Regelungen.

#### DNK 14 ARBEITNEHMERRECHTE (C10)

VIVAWEST ist ausschließlich in Deutschland tätig und zur Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Zudem ist VIVAWEST ein tarifgebundener Konzern. Die bestehenden Manteltarifverträge wurden im Jahr 2011 zwischen der IGBCE und den verschiedenen Gesellschaften im Konzern geschlossen. Darüber hinaus werden die Interessen der Belegschaft über Betriebsräte in den Einzelgesellschaften sowie durch die IGBCE vertreten.

Eine spezielle Förderung der Beteiligung der Belegschaft am Nachhaltigkeitsmanagement erfolgt nicht, da Nachhaltigkeit integraler Bestandteil des Geschäftsmodells ist. Im Zuge der Umsetzung nehmen alle Beschäftigten automatisch Einfluss auf die Ausgestaltung von Prozessen sowie Produkten und Leistungen. Darüber hinaus können Verbesserungsvorschläge über ein Ideenmanagement eingereicht werden. Eine Bewertungskommission entscheidet anschließend über die Prämierung der eingereichten Vorschläge. Organisatorisch werden die Mitarbeiterinteressen durch die Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Konzernlenkungsreis Nachhaltigkeit dauerhaft vertreten.

Nennenswerte mit den Arbeitnehmerrechten in Verbindung stehende Risiken sind nicht bekannt.

#### MITARBEITERFLUKTUATION (C11)

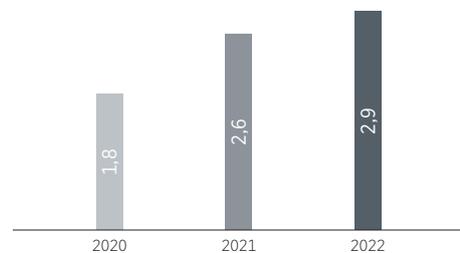
Die besondere Attraktivität von VIVAWEST als Arbeitgeber spiegelt sich in der weiterhin geringen Mitarbeiterfluktuation und einer langen durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit wider. Die Mitarbeiterfluktuationsquote in Deutschland liegt im Durchschnitt im zweistelligen Prozentwertbereich. Im Berichtsjahr haben 2,9 Prozent der Beschäftigten den Konzern eigeninitiiert verlassen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 15,5 Jahren.

DNK 14-16  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung

#### Mitarbeiterfluktuation

##### Mitarbeiterfluktuation

in Prozent



##### Betriebszugehörigkeit

in Jahren



#### Kunden und Gesellschaft

VIVAWEST übernimmt gegenüber ihren Kunden und der Gesellschaft eine hohe Verantwortung. Der Fokus aller Bemühungen liegt auf der Erfüllung der Kundenbedürfnisse, denn VIVAWEST will sich durch eine konsequente Kundenorientierung in Kombination mit einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis von ihren Wettbewerbern abgrenzen. Die Kontrolle der erfolgreichen Umsetzung der Aktivitäten im Rahmen des Customer-Relationship-Management (CRM) erfolgt über eine vierteljährliche

CRM-Berichterstattung sowie einen monatlichen CRM-Kundencenter-Bericht, während das gesellschaftliche Engagement vor allem über die gemeinnützige Vivawest Stiftung gGmbH gesteuert wird.

### PRODUKTVERANTWORTUNG

Das Thema Produktverantwortung und damit einhergehend die Kriterien Nebenkosten, Kundengesundheit und -sicherheit, Kundenzufriedenheit und -bindung sowie Schutz der Privatsphäre des Kunden wurden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse zusätzlich zum DNK als relevante Kriterien identifiziert.

Unternehmensspezifikum

#### NEBENKOSTEN (D1)

Während VIVAWEST auf die Miete unmittelbar Einfluss nehmen kann, besteht auf die Wohnnebenkosten nur mittelbarer Einfluss. Ziel des Nebenkostenmanagements ist es, durch eine effektive und effiziente Bestandsbewirtschaftung die Nebenkosten möglichst gering zu halten beziehungsweise ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis zu erreichen sowie ein hohes Maß an Transparenz und Fairness zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr betragen die monatlichen Betriebskosten durchschnittlich 2,06 Euro pro Quadratmeter. Die geringe Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr ist auf Preisadjustierungen für die Pflege der Außenanlagen und Versicherungen zurückzuführen.

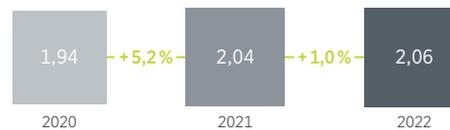
Über die Höhe des Heizenergieverbrauchs entscheidet vor allem das Nutzungsverhalten der Mieter. Dennoch versucht VIVAWEST mit vielfältigen Maßnahmen, die Kosten für den Verbrauch der Heizenergie zu senken (siehe B4, Seite 20). Neben der Verbrauchskomponente spielen aber auch die Energiepreise eine entscheidende Rolle. Diese sind aufgrund der durch den Ukraine-Konflikt bedingten Energiekrise im Berichtsjahr extrem gestiegen. Durch die Beschaffung erforderlicher Gasmengen in zwölf Monatstranchen und eine damit einhergehende Streuung von Preisrisiken konnte der enorme Kostenanstieg für die VIVAWEST-Mieter gedämpft werden. Aufgrund des zeitlichen Versatzes der Abrechnungen zeigt sich der Effekt aus der Energiekrise allerdings vornehmlich im Jahr 2024. Für das Berichts-

jahr lagen die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten bei 0,90 Euro pro Quadratmeter, insofern ist der Preisanstieg mit 13,9 Prozent gegenüber der deutschlandweiten Situation vergleichsweise moderat. Für das darauffolgende Jahr wird der Preisanstieg aller Voraussicht nach jedoch signifikanter ausfallen.

### Nebenkostenentwicklung

#### Durchschnittliche monatliche Betriebskosten

in Euro pro Quadratmeter



#### Durchschnittliche monatliche Heizkosten

in Euro pro Quadratmeter



**Anmerkung:** Angaben gemäß Jahresabschluss, die tatsächlich abgerechneten Betriebs- und Heizkosten können hiervon abweichen.

#### KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT (D2)

Bedingt durch die Coronapandemie ist die Kundengesundheit ganz wesentlich in den Fokus gerückt und hat zu deutlich mehr Achtsamkeit gegenüber den Mitmenschen geführt. Um den Mietern den Alltag zu erleichtern und diejenigen unter ihnen zu unterstützen, die aufgrund ihres Alters oder einer Vorerkrankung besonders gefährdet sind, hat VIVAWEST eine Reihe von Hilfsangeboten in den Quartieren bereitgestellt und führt diese seither konsequent fort. Die Angebote werden unter den Kriterien D6 und D7 beschrieben.

Zum gesunden Wohnen gehören viele verschiedene Aspekte. Die Grundlage für gesundheitlich unbedenklichen Wohnraum ist aber vor allem die Verwendung geeigneter Baustoffe, deren Einsatz auch über den Bedarf an Primärenergie entscheidet, der für die Gebäudeerstellung notwendig wird. Gleichzeitig sind sie wichtige Parameter für den Endenergieverbrauch sowie das Wohnklima und bestimmen den erforderlichen Aufwand für

GRI  
SRS-301-1

die Baustofftrennung im Falle eines Abrisses. Mit der sukzessiven Erweiterung und Pflege eines Baustoffkatalogs trägt VIVAWEST diesem Thema Rechnung. Die Erkenntnisse und Innovationen rund um Baustoffe sowie ihre technischen und ökologischen Eigenschaften sollen in den Baustoffkatalog aufgenommen und fortgeschrieben werden. Darüber hinaus werden ökologische Aspekte auch in einem Bauteilkatalog berücksichtigt. Baustoff- und Bauteilkatalog stehen insbesondere allen Planern und Bauleitern im Konzern online zur Verfügung. Während der Bauteilkatalog in Ausschreibungsunterlagen übernommen wird, verfügt der Baustoffkatalog über eine Informationsfunktion und gibt Orientierung.

**Unternehmensspezifikum**

**KUNDENZUFRIEDENHEIT UND -BINDUNG (D3)**  
VIVAWEST ist in hohem Maße kundenorientiert und entwickelt vor diesem Hintergrund das Leistungsbündel Wohnen zukunftsorientiert unter Berücksichtigung der sich ändernden Kundenbedürfnisse kontinuierlich weiter. Darüber hinaus werden die Prozesse laufend verbessert und ausgehend vom Bedarf der Kunden gedacht und optimiert.

Im Sinne einer hohen Kundenorientierung legt VIVAWEST viel Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung der Mieter aus acht regional verteilten Kundencentern mit insgesamt 15 Standorten vor Ort. Über sogenannte Quartiersmeister, die zu Sauberkeit, Ordnung und Sicherheit in den Quartieren beitragen und für die Kunden einen persönlichen Service vor Ort gewährleisten sollen, baut VIVAWEST die persönliche Präsenz in den Quartieren immer weiter aus. Ergänzend sorgen zwei zentrale Servicecenter in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Das Kundenportal von VIVAWEST, für das auch hybride Applikationen

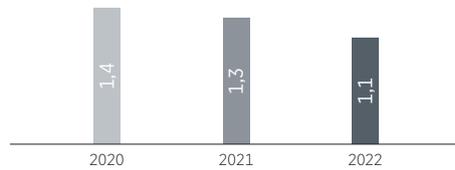
(Android und iOS) verfügbar sind, bietet allen Mietern einen kontaktlosen 24-Stunden-Online-Selfservice an sieben Tagen in der Woche. Im Zuge der Digitalisierung verändern sich die Bedürfnisse und Erwartungen der zunehmend digital affinen Kunden. Dies berücksichtigt VIVAWEST in ihrer Digitalisierungsstrategie, aus der eine umfassende Roadmap mit einer Vielzahl von Arbeitspaketen hervorgegangen ist. Der Einsatz von Chatbots für die Kommunikation mit Bestandskunden und Interessenten, ein digitaler Mietvertrag oder themenbezogene Erklärvideos für Kunden sind inzwischen Teil der digitalen Serviceleistungen von VIVAWEST. Im Jahr 2022 hat sich das VIVAWEST-Kundenportal als zukünftiger „Kontaktkanal Nr. 1“ weiter etabliert. Die Benutzer können den für sie passenden Kommunikationsweg mit VIVAWEST selbst einstellen und zwischen dem Kanal „Online“ via Kundenportal und „Briefversand“ wählen. Diese Funktionalität wurde im Berichtsjahr für Mieterhöhungen sowie Mahnungen erweitert und weitere Korrespondenzen werden im Folgejahr umgestellt. Darüber hinausgehende Neuerungen aus dem Jahr 2022 sind unter anderem die digitale Mieterzeitung, saisonale und kundenspezifische Informationen sowie die Mieterselbstablesung von Tarifzählern bei Ein- und Zweifamilienhäusern. VIVAWEST verfolgt hierbei eine konsequente Weiterentwicklung des Kundenportals im Sinne des Wohnen als Service-Ansatzes.

Ein wichtiger Indikator zur Messung der Kundenzufriedenheit ist die Beschwerdequote, welche im Segment Immobilien zentral ausgewertet wird. Die Beschwerdequote ist mit 1,1 Prozent weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und im Vergleich der Vorjahre weiter gesunken. Die Kundenzufriedenheit zeigt sich ebenfalls in der durchschnittlichen Mietvertragsdauer, die im Berichtsjahr bei 13,3 Jahren liegt.

## Kundenzufriedenheit und -bindung

### (Mieter-)Beschwerdequote\*

in Prozent



\* Segment Immobilien

### Durchschnittliche Mietvertragsdauer

in Jahren



Um dem eigenen Anspruch der durchgängigen Kundenorientierung stets gerecht werden zu können, führt VIVAWEST in regelmäßigen Abständen modular aufgebaute Zufriedenheitsbefragungen durch. Die kontinuierliche Auswertung der Ergebnisse ermöglicht eine zeitnahe Identifikation von Verbesserungspotenzialen sowie die Ableitung konkreter Maßnahmen. Neben den Bestandskunden erfolgt auch eine explizite Zufriedenheitsbefragung der Neukunden von Bestandswohnungen und von Erstmietern in Neubauwohnungen. Darüber hinaus ermittelt VIVAWEST zweimal im Jahr die Zufriedenheit der Kundencenter mit der Durchführung der Grünflächenpflege und quartalsweise die Zufriedenheit der Mieter in Bezug auf die Erledigung von Kleinreparaturen in Mieterhand (KiM). Seit dem Berichtsjahr erfolgt die Mieterbefragung zur KiM-Zufriedenheit nicht mehr telefonisch, sondern online. Der Kanalwechsel hat aufgrund verschiedener Faktoren Einfluss auf die Zufriedenheitsquote. So konnte nachweislich festgestellt werden, dass bei der Online-Befragung die Fragen aufgrund der Anonymität kritischer beantwortet werden. Im Vergleich neigen die Mieter bei der telefonischen Befragung eher zu einer höflicheren Beantwortung und sind mit Kritik wesentlich zurückhaltender. Demnach lag die KiM-Zufriedenheitsquote im Berichtsjahr bei 73,0 Prozent und damit deutlich unter dem

Vorjahreswert von 92,7 Prozent. Ergänzend ist zu erwähnen, dass seit dem Berichtsjahr erstmalig der Jahresdurchschnittswert berichtet wird, während in den Vorjahren lediglich der Durchschnitt der ersten drei Quartale angegeben wurde.

Des Weiteren führt VIVAWEST Sonderbefragungen durch, beispielsweise um direktes Kundenfeedback in die Evaluierung von Pilotprojekten einfließen zu lassen. So wurde im Berichtsjahr beispielsweise eine Sonderbefragung zur Nutzung von Smart Home durchgeführt. Um dem eigenen Leistungsanspruch gerecht zu werden, ist VIVAWEST stets auch an externen Bewertungen interessiert. Erfreulich ist es in diesem Zusammenhang, dass VIVAWEST im Berichtsjahr bei einem Kundenzufriedenheits-Check durch FOCUS-MONEY als „fairer Vermieter“ bewertet wurde.

## SCHUTZ DER PRIVATSPHÄRE DES KUNDEN (D4)

Im heutigen digitalen Zeitalter erhält das Thema Datenschutz eine immer größere Bedeutung. Auch die Vielzahl von Berichterstattungen in den Medien führt zu einer zunehmenden Sensibilisierung im Umgang mit personenbezogenen Daten. Diese Entwicklung machte sich im Berichtsjahr im Zuge des Versands der Datenschutzinformationen zur Befragung des Zensus 2022 an diejenigen Mieter mit Teilinklusionsmieten bemerkbar. So lagen zum Stichtag 31. Dezember 2022 insgesamt 133 Datenschutzanfragen vor und damit 66,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Sinne der Transparenz weist VIVAWEST seit Einführung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Jahr 2018 die Anfragen zum Thema Datenschutz auch in der jährlichen Berichterstattung aus.

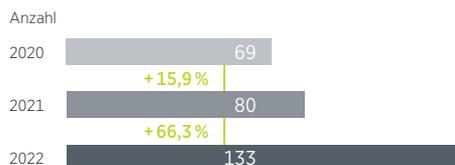
Durch eine nochmals gesteigerte Schulungstätigkeit konnte das Bewusstsein bei den Beschäftigten zum Thema Datenschutz weiter gesteigert werden. Im Berichtszeitraum ist eine Datenschutzverletzung bekannt geworden. Bei dieser Datenschutzverletzung handelte es sich um einen Cyberangriff auf einen Auftragsverarbeiter, der keine internen Prozessanpassungen notwendig machte. Bei der Landesbeauftragten für Datenschutz und

Unternehmensspezifikum

Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen (LDI NRW) wurde dieser Fall vorsorglich gemeldet, der ohne Restriktionen für VIVAWEST blieb.

### Schutz der Privatsphäre des Kunden

#### Datenschutzanfragen



### DNK 18 GEMEINWESEN

VIVAWEST leistet über unterschiedliche Aktivitäten einen positiven Beitrag zum Gemeinwesen in den bewirtschafteten Quartieren und nimmt ihre Verantwortung als verlässlicher Partner vor Ort wahr. Darüber hinaus beteiligt sich die Vivawest Stiftung gGmbH an zahlreichen sozialen Projekten und Initiativen zur Stärkung der Nachbarschaften in den Quartieren. Im Themenfeld Gemeinwesen werden daher die Kriterien Mieterstruktur, Entwicklung von Quartieren und das gesellschaftliche Engagement als wesentlich bewertet.

Unternehmensspezifikum

#### MIETERSTRUKTUR (D5)

VIVAWEST bietet für alle Einkommens- und Altersgruppen bezahlbaren Wohnraum an. Die Diversität der Mieterschaft spiegelt sich auch in der Vielzahl von Nationalitäten wider, denen VIVAWEST ein Zuhause bietet. Ergänzt wird das Wohnungsangebot von VIVAWEST sukzessive um höherwertige Neubauten, die nicht nur energieeffizient, sondern grundsätzlich barrierearm oder schwellenlos errichtet werden.

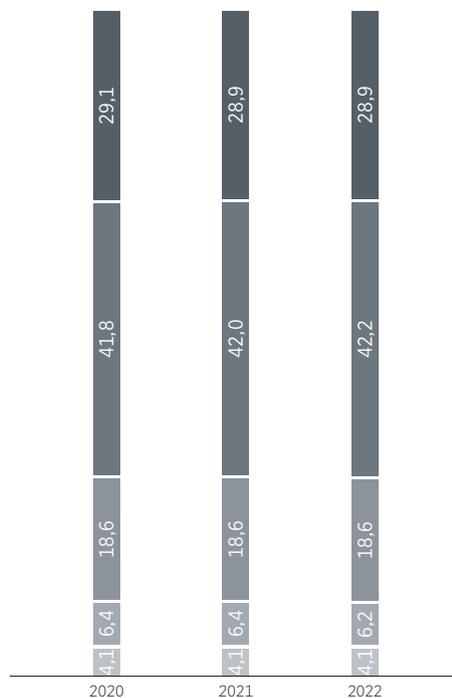
### Mieterstruktur

#### Nationalitäten



#### Haushalte

in Prozent



- Starter-Singles (18 bis 29 Jahre)
- Starter-Paare und -Familien (18 bis 29 Jahre)
- Singles (30 bis 64 Jahre)
- Paare und Familien (30 bis 64 Jahre)
- Senioren (ab 65 Jahre)

Die bewusste Segmentierung der Zielgruppen ermöglicht VIVAWEST eine Differenzierung in der Ausrichtung auf die jeweiligen Kundenbedürfnisse. Vor dem Hintergrund der Seniorisierung der Bevölkerung werden Barrieren im Bestand immer dort, wo es möglich ist, zum Beispiel im Zuge von Modernisierungen, reduziert. Das Angebot an Zusatzleistungen hat VIVAWEST durch eine Kooperation mit einem Hausnotrufanbieter ebenfalls zielgruppenspezifisch ergänzt.

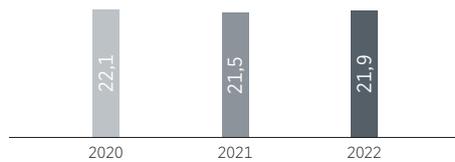
In Bezug auf Neuvermietungen von Neubauten sind vor allem die Starter-Haushalte mit einem Anteil von knapp über 34 Prozent überproportional im Vergleich zum Bestand vertreten. Insbesondere Wohnungen mit drei Räumen werden verstärkt von Paaren angemietet. Die Gruppe der Senioren (ab 65 Jahre) wird vornehmlich durch zielgruppenspezifische Quartiersneubauten angesprochen.

Um im Sinne der gesellschaftlichen Verantwortung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, spielt auch die Bereitstellung von mietpreisgebundenem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen eine wichtige Rolle. Zum Ende des Jahres 2022 beträgt die Preisbindungsquote 21,9 Prozent. Somit bietet VIVAWEST zum Stichtag insgesamt 26.033 preisgebundene Wohnungen an.

### Preisgebundener Wohnraum

#### Preisgebundener Wohnraum

in Prozent



gument sowie ausreichende Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen sind Themen, mit denen sich das Unternehmen intensiv auseinandersetzt. Dabei achtet VIVAWEST auf die Anforderungen und Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen, bindet lokale Akteure und Partner ein und setzt auf bewährte Netzwerke im Quartier.

Ein Schwerpunkt des sozialen Engagements von VIVAWEST sind die Schaffung und Förderung funktionierender Nachbarschaften. Dazu tragen derzeit 57 Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffpunkte bei, die von sozialen Trägern betrieben und von VIVAWEST über ihre Stiftung mit finanziellen Mitteln unterstützt werden. Gefördert werden sowohl Vereine aus der Mieterschaft als auch kleine, örtlich verwurzelte Träger, die mit viel Engagement und Kreativität aktiv sind und das nachbarschaftliche Miteinander stärken.

Im Frühjahr 2022 startete die Wohnraumkarte NRW, eine digitale Plattform der Landesregierung, auf der Kommunen freie Wohnungen für Menschen finden können, die aus der Ukraine geflüchtet sind. VIVAWEST unterstützt dieses Angebot mit Wohnungen aus dem eigenen Bestand. Die Unterbringung der Geflüchteten erfolgt durch die jeweilige Kommune.

Unternehmensspezifikum

#### ENTWICKLUNG VON QUARTIEREN (D6)

Bei VIVAWEST werden die Wohnquartiere im Zuge der aktiven Bestandsentwicklung ganzheitlich betrachtet und bewirtschaftet, um so qualitätsvollen Lebensraum für unterschiedliche Zielgruppen sowie einen Mehrwert für die Region zu schaffen. Neben durchgängig hohen baulichen und ökologischen Standards ist dabei eine Reihe spezifischer Anforderungen zu berücksichtigen, abhängig davon, in welchem Umfeld und für welche Zielgruppe(n) ein Quartier zukunftsfähig weiterentwickelt werden soll. Die von VIVAWEST übernommene Verantwortung für die Entwicklung von Quartieren geht weit über bauliche Standards hinaus: nachbarschaftliches Miteinander, soziale Ausgewogenheit, ehrenamtliches Enga-

### Entwicklung von Quartieren

#### Quartiere

Anzahl



#### Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffpunkte

Anzahl



Wie wichtig funktionierende Nachbarschaften sind, hat sich noch einmal mehr gezeigt, als die Coronapandemie das bisherige Leben verändert hat. Gerade in dieser außergewöhnlichen Zeit zeigte sich das gute Miteinander in den Quartieren über kleine und große Hilfsangebote. So haben die Quartiersmeister Apotheken- und Einkaufsdienste angeboten. Vielerorts waren „gute Geister“ unterwegs, die hilfsbedürftigen Menschen in verschiedenen Problemsituationen tatkräftig zur Seite gestanden haben. Und ganz im Sinne von „Aus der Not eine Tugend machen“ sind aus dieser Zeit neue nachbarschaftliche Projekte entstanden, die seither mit viel Engagement weitergeführt werden. Auch die in der von Quarantäne und Isolation geprägten Zeit entstandenen „Quartiersaktionen“ haben ihren festen Platz im sozialen Verständnis von VIVAWEST gefunden. So fanden im Jahr 2022 mehr als 50 Veranstaltungen, wie Konzerte, Bingo-Nachmittage, Lesungen, Falkner-, Zauber- und Feuershows sowie Fitness- und Bastelworkshops, statt. Die Vivawest Stiftung verstärkte ihre Unterstützung für karitative Organisationen, Vereine und Initiativen, die ihren Mitmenschen im Quartier oder Stadtteil Hilfe angeboten haben. Andere bereits seit vielen Jahren etablierte Formate, wie die Betreuung von Kindern in der Ferienzeit im Rahmen von Kinderferienprogrammen, konnten nach einer pandemiebedingten Pause im Berichtsjahr in Kooperation mit örtlichen Vereinen und Institutionen wieder aufgenommen werden.

Der Betreuungsbedarf für Kinder in Ballungsräumen ist jedoch nicht nur zur Ferienzeit sehr hoch. VIVAWEST leistet auch hier im Rahmen ihrer Quartiersentwicklung mit dem Bau von Kindertagesstätten einen Beitrag. So hat VIVAWEST unternehmensweit bereits 11 Großtagespflegen für 99 Kinder und 28 Kindertagesstätten mit 2.015 Betreuungsplätzen in Nordrhein-Westfalen errichtet.

Im Zuge der Energie- und Mobilitätswende erfährt auch das Thema Elektromobilität in den Quartieren eine immer größere Bedeutung. Um zukünftig in den Quartieren entsprechende E-Ladestationen für die Mieter anbieten zu können, erfolgt die Vorrüstung von ausgewählter Ladeinfrastruktur im Zuge

von Neubau-, Modernisierungs- beziehungsweise geplanten Instandhaltungsmaßnahmen oder auch die komplette Errichtung auf Anfrage der Kunden.

#### GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT (D7)

Als Partner der Region engagiert sich VIVAWEST über das Kerngeschäft hinaus in unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen. Der Fokus liegt dabei auf sozialen, kulturellen und sportlichen Engagements.

Im Bereich Soziales wurde im Berichtsjahr fast eine Million Euro für Treffpunkte mit sozialen Angeboten in den Quartieren, zur Verbesserung der Lebensqualität in Siedlungen, zur Förderung des Ehrenamtes, für Integrationshilfen sowie projektbezogene und allgemeine Spenden zur Förderung funktionierender Nachbarschaften aufgewendet. Ein besonderes Highlight im Berichtsjahr war zudem die Neupflanzung von 10.000 Bäumen in Mülheim an der Ruhr zu einem eigenen VIVAWEST-Wald. Unter dem Motto „ein Baum für jeden digitalen Mietvertrag“ wurde ein Projekt ins Leben gerufen, um die Themen Digitalisierung und Klimaschutz zu verbinden.

Eine weitere Besonderheit im Berichtsjahr war die einmalige Unterstützung des Fußballclub Gelsenkirchen-Schalke 04 e.V. als neuer Trikotsponsor, nachdem dessen Partnerschaft mit dem bisherigen Hauptsponsor Gazprom aufgrund des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine beendet wurde. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen des 10. VIVAWEST-Marathons, der im Jahr 2022 wieder wie gewohnt, in dieser Form aber zum letzten Mal stattgefunden hat, ein Sonderlauf unter dem Motto „Gemeinsam für Frieden laufen“ angeboten.

Als unmittelbare Reaktion auf den Beginn des Ukrainekriegs hat VIVAWEST im Frühjahr 2022 einen Hilfstransport in Richtung Ukraine organisiert. Acht Mitarbeiter aus unterschiedlichen Bereichen des Konzerns mit entsprechenden Sprachkenntnissen hatten sich freiwillig gemeldet, um den Transport dringend benötigter Hilfsgüter für die vom Krieg betroffenen Menschen in die polnisch-ukrainische Grenzregion durchzuführen. Vor Ort wurden die Hilfsgüter vom Deutschen Roten Kreuz

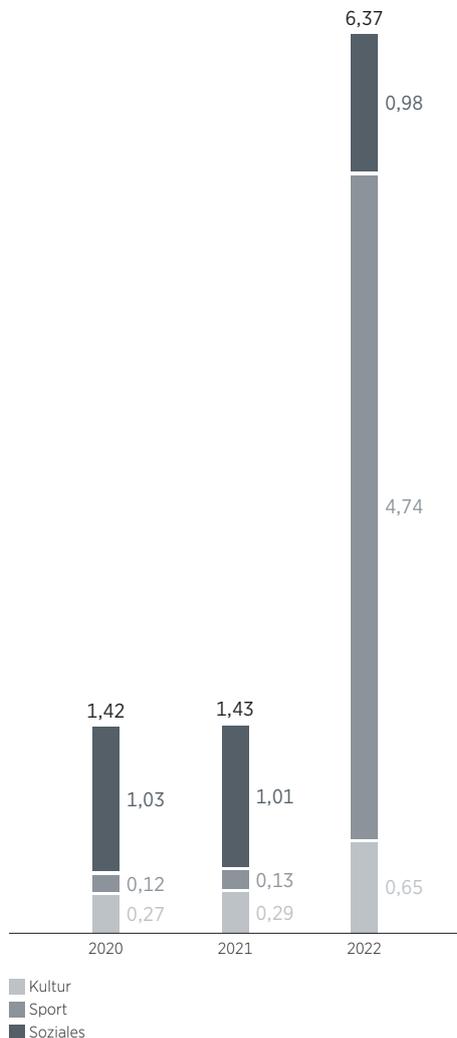
DNK 5-7  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung

verteilt. Zeitgleich beteiligte sich VIVAWEST in Kooperation mit weiteren wohnungswirtschaftlichen Verbänden an einem Spendenaufruf für die Menschen aus der Ukraine über die Plattform „Aktion Deutschland Hilft“.

Auch verschiedene Kulturveranstaltungen beziehungsweise Kulturangebote, wie das VIVAWEST Family Festival und die Extraliga, konnten nach der coronabedingten Zwangspause wieder für die Menschen in der Region angeboten werden. Für Besucher wieder geöffnet war zudem auch der Nordsternurm mit Museum und Besucherterrasse.

### Gesellschaftliches Engagement

**Aufwendungen**  
in Millionen Euro



### Compliance und Politik

VIVAWEST lebt vom Vertrauen der Kunden, Lieferanten und Geschäftspartner, Gesellschafter, Führungskräfte und Mitarbeiter sowie der Öffentlichkeit und Bürger. Deswegen ist Compliance bei VIVAWEST integraler Bestandteil der Unternehmenskultur. Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten sowie die Einhaltung der Menschenrechte haben für VIVAWEST höchste Priorität.

### GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN DNK 20

Die Integrität von VIVAWEST ist ein wichtiges Fundament für korrektes Wirtschaften und glaubwürdiges Handeln. Daher wird die ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit über ein Risikomanagementsystem, ein Compliance-Management-System, ein rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS), ein Tax-Compliance-Management-System sowie die Interne Revision sichergestellt. Das Risikomanagementsystem dient der systematischen Erfassung und Bewältigung möglicher positiver (Chancen) und negativer (Risiken) Abweichungen von den gesetzten Zielen durch zukünftige externe und interne Einflüsse. Der Risikomanagementprozess ist in die bestehenden Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Berichterstattungsabläufe auf allen Konzernebenen integriert. Im Compliance-Management-System sind alle Grundsätze und Maßnahmen zusammengefasst, die ein regelkonformes Verhalten aller Beteiligten sicherstellen und Verstöße gegen festgelegte Regeln verhindern sollen. Das IKS umfasst den Organisationsplan, die Einrichtungen und Abläufe der aufeinander abgestimmten innerbetrieblichen Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen, die im Unternehmen angewendet werden, um die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und der Geschäftspolitik zu unterstützen, die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung zu gewährleisten, den Wirkungsgrad der betrieblichen Prozesse zu sichern und zu erhöhen sowie Vermögen und Informationen zu schützen. Darüber hinaus erfolgt durch die Interne Revision eine regelmäßige Kontrolle der Organisationseinheiten und Prozesse im Unternehmen auf Ordnungsmäßigkeit.

Im Rahmen des Risikomanagements wurden keine nennenswerten mit dem gesetzes- und richtlinienkonformen Verhalten in Verbindung stehenden Risiken für den Konzern identifiziert. Explizit formulierte Nachhaltigkeitsziele oder -maßnahmen wurden im Nachhaltigkeitsprogramm nicht aufgenommen, da vor dem Hintergrund der Risikobewertung für das Thema kein expliziter Bedarf gesehen wird.

**KORRUPTIONSBEKÄMPFUNG (E1)**

Im Fokus des Compliance-Management-Systems stehen unter anderem die Verhinderung von Korruption sowie das Ziel, einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten. Die Leiterin des Fachbereichs Compliance steht als Compliance-Beauftragte für den Gesamtkonzern bei allen Compliance-relevanten Fragestellungen beratend zur Seite. Die Gesamtverantwortung liegt bei der Geschäftsführung der Vivawest GmbH.

Bei VIVAWEST sind die intern wie extern maßgeblichen Ge- und Verbote in übergeordneten Richtlinien wie dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance, der Richtlinie zum Umgang mit Zuwendungen und dem Lieferantenkodex dokumentiert. Zur Vertiefung der Regelwerke führt der Fachbereich Compliance Präsenzs Schulungen durch. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 24 Schulungen durchgeführt.

**Korruptionsbekämpfung**

**Geschulte Beschäftigte**



GRI SRS-205-1

Eine Prüfung auf Korruption erfolgt nur im Verdachtsfall. Eine systematische Prüfung aller Organisationseinheiten erfolgt nicht.

Unter Berücksichtigung der EU-Hinweisgeberrichtlinie 2019/1937, welche Ende des Jahres 2022 vom Bundestag im Zusammen-

hang mit dem Hinweisgeberschutzgesetz beschlossen wurde, wurde ein Hinweisgebersystem auf der Website von VIVAWEST zur Verfügung gestellt, welches eine anonyme Meldung von Verstößen gegen Gesetze oder die Werte von VIVAWEST ermöglicht.

**KORRUPTIONSFÄLLE UND BUSSGELDER (E2)**

In den vergangenen drei Jahren lagen keine bestätigten Korruptionsfälle vor. Daher wurden auch keine spezifischen Maßnahmen zur Korruptionsverhinderung ergriffen.

GRI SRS-205-3

Im Berichtsjahr gab es insgesamt vier Compliance-Verdachtsfälle. Zwei dieser Verdachtsfälle konnten bereits ausgeräumt werden und in einem Fall ist die Untersuchung aktuell noch nicht abgeschlossen. Der vierte Fall führte zu arbeitsrechtlichen Konsequenzen.

GRI SRS-419-1

**Korruptionsfälle**

**Compliance-Verdachtsfälle**



Im Rahmen des Risikomanagements wurden keine nennenswerten mit dem gesetzes- und richtlinienkonformen Verhalten in Verbindung stehenden Risiken für den Konzern identifiziert. Explizit formulierte Nachhaltigkeitsziele oder -maßnahmen wurden im Nachhaltigkeitsprogramm nicht aufgenommen, da vor dem Hintergrund der Risikobewertung für das Thema kein expliziter Handlungsbedarf gesehen wird.

**MENSCHENRECHTE**

DNK 17

Zur Sicherstellung der Einhaltung von Menschenrechten orientiert sich VIVAWEST an den international anerkannten Mindeststandards des UN Global Compact, den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) sowie dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance von

VIVAWEST, welcher durch die Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft im Jahr 2012 verabschiedet wurde und auf der VIVAWEST-Website öffentlich einsehbar ist. Im Sinne der Fortführung dieser Verantwortung beschäftigt sich VIVAWEST bereits seit dem Jahr 2021 mit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) sowie den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Konzern und setzt verschiedene Maßnahmen fortlaufend um. Das Gesetz wird für VIVAWEST zum 1. Januar 2024 bindend und dient als Grundlage zur Verbesserung der Einhaltung von dort definierten international anerkannten Menschenrechten und umweltbezogenen Pflichten entlang der Liefer- und Wertschöpfungskette sowie der Schaffung von Transparenz. Die Gesamtverantwortung für alle menschenrechtlichen Belange liegt bei der Geschäftsführung der Vivawest GmbH. Diese hat im Jahr 2021 die Leiterin des Fachbereichs Compliance im Bereich Geschäftsführungsbüro/Compliance als Menschenrechtsbeauftragte benannt, welche zukünftig die Aktivitäten rund um das Thema Menschenrechte sowie die im LkSG definierten umweltbezogenen Pflichten im Konzern bündelt und koordiniert. Eine explizit formulierte menschenrechtliche Grundsatzklärung befindet sich aktuell in finaler Abstimmung der involvierten (Fach-)Bereiche.

GRI  
SRS-412-3

#### MENSCHENRECHTE IN DER LIEFERKETTE (E3)

In den vorgelagerten Wertschöpfungsstufen arbeitet VIVAWEST vor allem mit regionalen Partnern zusammen, die den deutschen Rechtsvorschriften unterliegen. In den AGB, die von allen Vertragspartnern verbindlich anerkannt werden müssen, ist zudem geregelt, dass die oben genannten Standards, Anforderungen aus dem LkSG sowie der von VIVAWEST aufgesetzte Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten werden müssen. Hierin sind unter anderem Regelungen zu menschenrechtsbezogenen Aspekten, wie illegaler Beschäftigung, Schwarzarbeit, Arbeitssicherheit und Gefahrstoffen, getroffen.

GRI  
SRS-412-1/  
GRI  
SRS-414-1

Prüfungen im Hinblick auf soziale Aspekte, Menschenrechte oder menschenrechtliche Auswirkungen erfolgen derzeit jeweils im Ver-

dachtsfall. Eine systematische Prüfung von Organisationseinheiten oder Lieferanten erfolgt bisher nicht, jedoch werden mögliche Prüfmechanismen aktuell, auch unter Einbeziehung externer Best-Practice-Beispiele und softwarebasierter Lösungen, validiert. Folglich sind die Angaben zur Anzahl und zum Prozentsatz der geprüften Geschäftsstandorte und Lieferanten zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Unter Einsatz des Hinweisgeber-systems zur Erfüllung der EU-Hinweisgeber-richtlinie (siehe E1, Seite 46) ist ebenfalls die Möglichkeit zur anonymen Meldung von Verstößen gegen Menschenrechte sowie Verletzungen von im LkSG definierten umweltbezogenen Pflichten durch externe und interne Melder möglich.

#### MENSCHENRECHTSVERSTÖSSE (E4)

Im Berichtsjahr wurden, wie auch in den vergangenen Jahren, keine Menschenrechtsverstöße oder anderen negativen sozialen Auswirkungen festgestellt. Im Falle des Bekanntwerdens von erwiesenen Menschenrechtsverstößen durch einen Lieferanten würde die Geschäftsbeziehung mit sofortiger Wirkung von VIVAWEST beendet werden.

Im Rahmen des Risikomanagements wurden keine nennenswerten mit den Menschenrechten in Verbindung stehenden Risiken für den Konzern identifiziert. Explizit formulierte Nachhaltigkeitsziele oder -maßnahmen wurden im Nachhaltigkeitsprogramm nicht aufgenommen, da aufgrund der regionalen Ausrichtung von VIVAWEST unter Berücksichtigung der hohen gesetzlichen Standards und vor dem Hintergrund der Risikobewertung für das Thema kein expliziter Bedarf gesehen wird. Zur adäquaten Berücksichtigung der Anforderung zur Überwachung der Einhaltung von Menschenrechten und der umweltbezogenen Pflichten in der Lieferkette hat im Berichtsjahr eine entsprechende Risikoanalyse stattgefunden. Hieraus erfolgten die Erstellung eines Risikosteckbriefs und die Aufnahme in das Risikoinventar von VIVAWEST. Das erklärte Ziel ist es, die Risiken und Verletzungen von Menschen- und Umweltrechten entlang der Lieferketten zu identifizieren, zu verhindern, zu beenden oder zumindest zu minimieren.

GRI  
SRS-414-2

**DNK 19 POLITISCHE EINFLUSSNAHME**

Die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST wird von einer Vielzahl gesetzlicher Rahmenbedingungen, zum Beispiel Gebäudeenergiegesetz, Klimaschutzgesetz, Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, Verordnung über Heizkostenabrechnung, CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz und EU-DSGVO sowie die Gesetzgebung im Wirtschafts-, Handels-, Steuer- und Unternehmensrecht, beeinflusst. Insgesamt ist festzustellen, dass in Politik und Gesellschaft in den vergangenen Jahren die Sensibilität für das Thema Wohnen deutlich zugenommen hat.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr aufgrund der Energiekrise einige Gesetze und Verordnungen zur Energiesicherung und zur Eindämmung der enorm gestiegenen Energiepreise seitens der Politik verabschiedet, die einen entsprechenden Einfluss auf die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST ausübten. Auch die Anpassungen der Förderlandschaft in Verbindung mit den deutlich gestiegenen Baukosten wirken sich unmittelbar auf die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten der Wohnungsunternehmen aus.

Ein weiterer Aspekt, der sich wesentlich auf die Unternehmen auswirken wird, sind die seitens der EU geplanten und verabschiedeten umfangreichen Regularien im Rahmen des European Green Deal, die mittels Schaffung von Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte die Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen und damit die Klimaneutralität bis 2050 gewährleisten sollen. Für VIVAWEST sind hier insbesondere die CSRD mit den dazugehörigen Standards (ESRS) sowie die EU-Taxonomie von entscheidender Bedeutung. Auch wenn nicht kapitalmarktorientierte Unternehmen in der vorliegenden Größenordnung erst für das Geschäftsjahr 2025 berichtspflichtig sind, beschäftigt sich VIVAWEST bereits sehr intensiv mit den damit einhergehenden Anforderungen, um die erforderlichen Anpassungsbedarfe zu identifizieren und entsprechend vorzubereiten.

**MITGLIEDSCHAFTEN (E5)**

VIVAWEST und ihre Belegschaft engagieren sich für die unternehmerischen Anliegen im Rahmen ihrer Mitgliedschaften in den interessenvertretenden Verbänden und Vereinen. Diese befinden sich ausschließlich in Deutschland und sind weder Regierungsorganisationen noch Parteien.

**PARTEISPENDEN (E6)**

Im Konzern wird die Förderung von Personen und Organisationen, mit der eigene unternehmensbezogene Ziele der Werbung oder Öffentlichkeitsarbeit verfolgt werden, über eine Sponsoring-Richtlinie geregelt. Spenden im Namen von VIVAWEST bedürfen je nach ihrer Höhe der Genehmigung durch die zuständigen Entscheidungsgremien. Die Spenden werden zentral von der Vivawest Stiftung gGmbH administriert.

Im Berichtsjahr wurden, wie auch in den Vorjahren, keine Spenden an politische Parteien geleistet.

**GRI  
SRS-415-1**

## Fazit für 2022

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 mit der anhaltenden Coronapandemie, dem Ukrainekrieg und der ausgelösten Energiekrise, der hohen Inflation sowie dem Zinsanstieg und der veränderten Förderkulisse teils ungeahnte Herausforderungen auf das Unternehmen ein.

Das deutlich gestiegene Interesse und die damit einhergehende Steigerung der zum Teil regulatorischen Anforderungen an Nachhaltigkeitsthemen waren im Berichtsjahr auch 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.

## Nachhaltigkeitsprogramm VIVAWEST (Stand 31.12.2022)

DNK 3

ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN
<b>ÖKONOMIE</b>				
Wertsteigerung des Konzerns durch zielgerichtete Allokation der Investitionsmittel	Wertorientierte Ausrichtung aller Geschäftsfelder gemäß der Strategie VIVAWEST 2030	laufend		
	Konsequente Umsetzung des Entwicklungspfades „qualitatives Wachstum“	laufend		
	Erhöhung des Integrationsgrades im Konzern	laufend		
Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung	Steigerung der Erlöse unter anderem durch eine marktübliche Entwicklung der Preise, insbesondere der Mieten	laufend		
	Erhöhung der „operativen Exzellenz“, vor allem durch die fortlaufende Optimierung aller Prozesse und Schnittstellen	laufend		
<b>ÖKOLOGIE (UMWELTPROGRAMM)</b>				
Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045	Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 167,4 Mio. Euro (2022); 194,3 Mio. Euro (2023)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2022: 141,4 Mio. Euro
	Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 341,9 Mio. Euro (2022); 337,4 Mio. Euro (2023)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2022: 295,3 Mio. Euro
	Erneuerung von Heizanlagen im Bestand gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 2,0 Mio. Euro (2022)	2022		Realisiertes Investitionsvolumen 2022: 4,6 Mio. Euro
	Durchführung von proaktiven Energieträgerwechseln von Heizanlagen gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 4,2 Mio. Euro (2022); 19,1 Mio. Euro (2023)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2022: 8,9 Mio. Euro
	Fortlaufende Senkung der THG-Emissionen je m <sup>2</sup> Wohnfläche in den Wohngebäuden um durchschnittlich mindestens 2,3 Prozent pro Jahr im Vergleich zum Vorjahr bis zum Jahr 2030	laufend		
	Überführung des digitalen Gebäudemanagements für eine effiziente Betriebsführung in den Regelbetrieb	2022		Weitere 300 Anlagen sind in das digitale Gebäudemanagement integriert und in den Regelbetrieb überführt worden. Zudem erfolgt die sukzessive Ausweitung auf die komplexeren Anlagen auf Basis regenerativer Energien.
	Sicherstellung eines effizienten Heizanlagenbetriebs im Zuge einer professionalisierten Betriebsführung	laufend		<b>NEU</b>
Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung	Einsatz von Climalife-Dachsteinen bei Dachneueindeckungen zur Reduzierung von Luftschadstoffen mit einem Jahresumfang von mehr als 40.000 m <sup>2</sup> Dachfläche in Abhängigkeit des Bauprogramms	laufend		Im Jahr 2022 wurden 57.725 m <sup>2</sup> Dachfläche mit Climalife-Dachsteinen eingedeckt.
	Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Standardfestlegung von Bauteilen und Baustoffen	2023		Die Kataloge zur Standardisierung werden vollständig neu aufgesetzt.
	Realisierung von Artenschutzprojekten bei Baumaßnahmen, insbesondere der Einbau von jährlich mehr als 150 Nistkästen im Rahmen des Nistkastenprogramms	laufend		Im Jahr 2022 wurden 289 Nistkästen eingebaut.

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

- abgeschlossen
- in Bearbeitung
- in Vorbereitung

ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN
Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung	Überprüfung der Erstellung von energieautarken Mehrfamilienhäusern mit Angebot einer Energie-Flatrate-Miete	2020 2021 2022	✓	Die technische und planerische Prüfung am Standort Dormagen wurde stetig fortgeführt. Nach Abstimmung mit der zuständigen Kommune kommt es zu keiner Umsetzung am Standort Dormagen. Die Machbarkeit wurde jedoch erfolgreich geprüft, die Ergebnisse werden bei anderen Projekten berücksichtigt.
	Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes zur ökologischen Gestaltung und Pflege des Wohnumfeldes	2021 2022	✓	Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde im Rahmen eines ganzheitlichen Konzeptes für ein Roll-out im Gesamtbestand erarbeitet.
	Entwicklung eines energetischen Konzeptes zur Sektorkopplung für das Modellquartier 2030 in Dortmund-Huckarde (Bergmannsgrün)	2023	⚙️	Das energetische Konzept zur künftigen Wärmeversorgung liegt vor. Nach Untersuchung verschiedener Anlagenkonzepte wird die Variante mit Luft-Wasser-Wärmepumpen in Kombination mit PV-Anlagen empfohlen.
	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. Das Projekt befindet sich aktuell in der Bauleitplanung.
	Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes für eine möglichst CO <sub>2</sub> -neutrale Energieversorgung für das Quartier Gelsenkirchen-Erle, Görtzhof	2022	✓	Das Energiekonzept für das Quartier ist erstellt. Die Umsetzungsempfehlung sieht eine Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe, Dachbegrünung, Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen sowie mindestens KfW 55-Energiestandard vor.
	Erprobung des Einsatzes einer schallemissionsreduzierten Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage in Ahlen	2022 2023	⚙️	Die Anlage ist zum 01.09.2022 in Betrieb genommen worden und befindet sich seitdem im Monitoring. Die Ergebnisse liegen nach Abschluss der Heizperiode in Q2/2023 vor.
	Prüfung und Konzepterstellung für die Errichtung einer Kindertagesstätte in Modulbauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage und Dachbegrünung in St. Augustin	2023	📅	<b>NEU</b>
	Aufstellung von bis zu 100 DHL-Packstationen in den Wohnquartieren von VIVAWEST	2023	📅	<b>NEU</b>
	Durchführung eines Pilotprojekts zur Erprobung einer Eisspeicherheizung in einem Bestandsquartier mit 175 Mieteinheiten in Köln-Wahnheide	2025	📅	<b>NEU</b>
	Errichtung eines Quartiers mit 153 Mieteinheiten, Tagespflege sowie Wohngruppen mit einer energetischen Versorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlage im Majolikaquartier in Rheinbach	2026	📅	<b>NEU</b>
Umgestaltung von insgesamt 400.000 m <sup>2</sup> Rasenflächen im Wohnumfeld in Biotopflächen	2027	📅	<b>NEU</b>	

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

 abgeschlossen  
 in Bearbeitung  
 in Vorbereitung

ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN
Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität	Monitoring des Pilotprojekts zur Einführung von E-Pool-Fahrzeugen an den KC-Standorten	2023		Die Nutzungsdauer wird monatlich ausgewertet und fortgeschrieben. Die Nutzungsfrequenz ist erwartungsgemäß im Berichtsjahr weiter angestiegen. Zwei E-Pool-Fahrzeuge stehen den Beschäftigten ebenfalls am Standort Nordstern zur Verfügung.
	Durchführung eines Pilotprojekts zur Nutzung von E-Pool-Fahrrädern an ausgewählten KC-Standorten	2020 <del>2021</del> 2022		Eine Pilotierung von E-Pool-Fahrrädern wurde mehrfach geprüft. Eine Umsetzung der Maßnahme wird aufgrund der geringen Nutzerakzeptanz und der hohen erforderlichen Infrastruktur nicht als zielführend erachtet.
	Errichtung einer Trafostation im Parkhaus am Campus Nordstern mit einer Ausbaupkapazität von bis zu 100 Ladepunkten	2021 <del>2022</del>		Die Trafostation sowie die Ladepunkte sind installiert.
	Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung an den Standorten Bergmannsglückstraße (BMG) 30 und 35	2022 2023		Die Entscheidung einer Umsetzung zum Einbau von LED-Beleuchtung in den Büroräumen wurde vertagt.
	Erstellung eines Konzeptes zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen am Standort Nordstern	2022 2023		Das ausgearbeitete Konzept inklusive einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde erarbeitet. Aufgrund der aktuellen volatilen Rahmenbedingungen politischer Natur sowie begrenzter Kapazitäten am Markt wird derzeit die Umsetzbarkeit geprüft.
	Erarbeitung eines Konzeptes zur Umstellung von VIVAWEST auf einen klimaneutralen operativen Geschäftsbetrieb	2023		Das Konzept befindet sich in der Erarbeitung.
	Einsparung von 20 Prozent des bisherigen Gasverbrauchs an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST in der Heizperiode 2022/2023 im Vergleich zum Vorjahr	2023		<b>NEU</b>
<b>SOZIALES</b>				
Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung	Durchführung von Kundenzufriedenheitsanalysen	laufend		
	Dämpfung der Betriebs- und Heizkostenentwicklung für die Mieter durch konsequente Realisierung von Effizienzsteigerungen	laufend		<b>NEU</b>
Fortführung des gesellschaftlichen Engagements	Förderung von Nachbarschaften in Quartieren in einem Umfang von rund 700 Tsd. Euro	laufend		
	Stärkung des Ehrenamts in den Quartieren durch qualitative Unterstützung der Menschen sowie durch die Steigerung der Anzahl der Ehrenamtlichen	laufend		
	Initiierung und Unterstützung von Projekten zur Integration und zur Flüchtlingshilfe	laufend		
	Weiterführung des Sportsponsorings unter dem Motto – „VIVAWEST bewegt die Region“	laufend		
	Fortsetzung des kulturellen Engagements unter anderem durch den Betrieb des Nordsternturms	laufend		

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

- abgeschlossen
- in Bearbeitung
- in Vorbereitung

ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN
Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität für derzeitige und neue Beschäftigte	Weiterführung der Aktivitäten rund um das Thema Beruf und Familie	laufend		
	Beibehaltung des hohen Ausbildungsniveaus und Ausbildung über den Mittelfristzeitraum und Eigenbedarf hinaus	laufend		
	Fortsetzung und Weiterentwicklung des Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements	laufend		
	Fortführung der Personal- und Führungskräfteentwicklung, unter anderem durch KOLLEG-Maßnahmen und Fortbildungsmaßnahmen	laufend		

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

-  abgeschlossen
-  in Bearbeitung
-  in Vorbereitung