

# Nachhaltigkeitsbericht

## 2024

# 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 nationalen Klimaschutzgesetzes zu erreichen und zugleich den wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen. Dabei bewegt sich VIVAWEST in einem Markt- und Wettbewerbsumfeld, das sich zunehmend dynamischer und differenzierter gestaltet. Die hohe Heterogenität des Wettbewerbsumfeldes und die steigenden regulatorischen Anforderungen machen sich hierbei fortlaufend bemerkbar. Externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und weggefallene Förderungsprogramme, übten im Berichtsjahr einen weiterhin hohen Druck auf Immobilieninvestoren aus. Zudem wird die Wohnungswirtschaft von tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderungen geprägt, die vor allem auf fünf Megatrends zurückzuführen sind. Dies sind die „Energie- und Mobilitätswende“, der „Wertewandel“, die „Migration und Integration“, die „demografische Entwicklung“ sowie die „Digitalisierung“. Im Ergebnis befindet sich auch die Wohnungswirtschaft in einer sogenannten Omnikrise.

Bedingt durch die Energie- und Mobilitätswende, verstärkt durch die in Teilen noch spürbaren Auswirkungen der Energie-

krise, wachsen vor allem in Bezug auf den Wohnungsbestand die Ansprüche an die Energieeffizienz, die Reduzierung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) sowie an ein ressourcenschonendes Vorgehen. Im Zuge des Wertewandels gilt es, einem veränderten Konsumverhalten, einem höheren Gesundheitsbewusstsein und der Pluralisierung der Lebensstile gerecht zu werden. Durch die Migration steigen die Anforderungen an die Integration in den Quartieren. Dies lässt sich beispielsweise durch die Nettozuwanderung im Jahr 2024 von schätzungsweise mehr als 400.000 Menschen verdeutlichen. Sozialer Zusammenhalt in der Nachbarschaft trotz vielfältiger Kulturen und ein sicheres Quartiersumfeld sind zentrale Bestandteile für eine hohe Wohnzufriedenheit. Aber auch die demografische Entwicklung – geprägt durch Urbanisierung, Seniorisierung und Singularisierung – verlangt Anpassungen im Wohnungsbestand und in den Quartieren. Die fortschreitende Digitalisierung fordert Veränderungen im Denken und Handeln aufgrund des sich ändernden Informations- und Kommunikationsverhaltens sowohl der Kunden als auch der Beschäftigten sowie weiterer Stakeholder. In diesem Zusammenhang bieten der gesellschaftliche Wandel und die damit einhergehenden veränderten Erwartungen und Bedarfe der Menschen unterschiedliche Chancen und Risiken, die den Ausgangspunkt für die strategischen Überlegungen von VIVAWEST darstellen. Den

Handlungsrahmen bildet das im Zuge der Strategie VIVAWEST 2030 fortentwickelte und verabschiedete Strategiehaus.

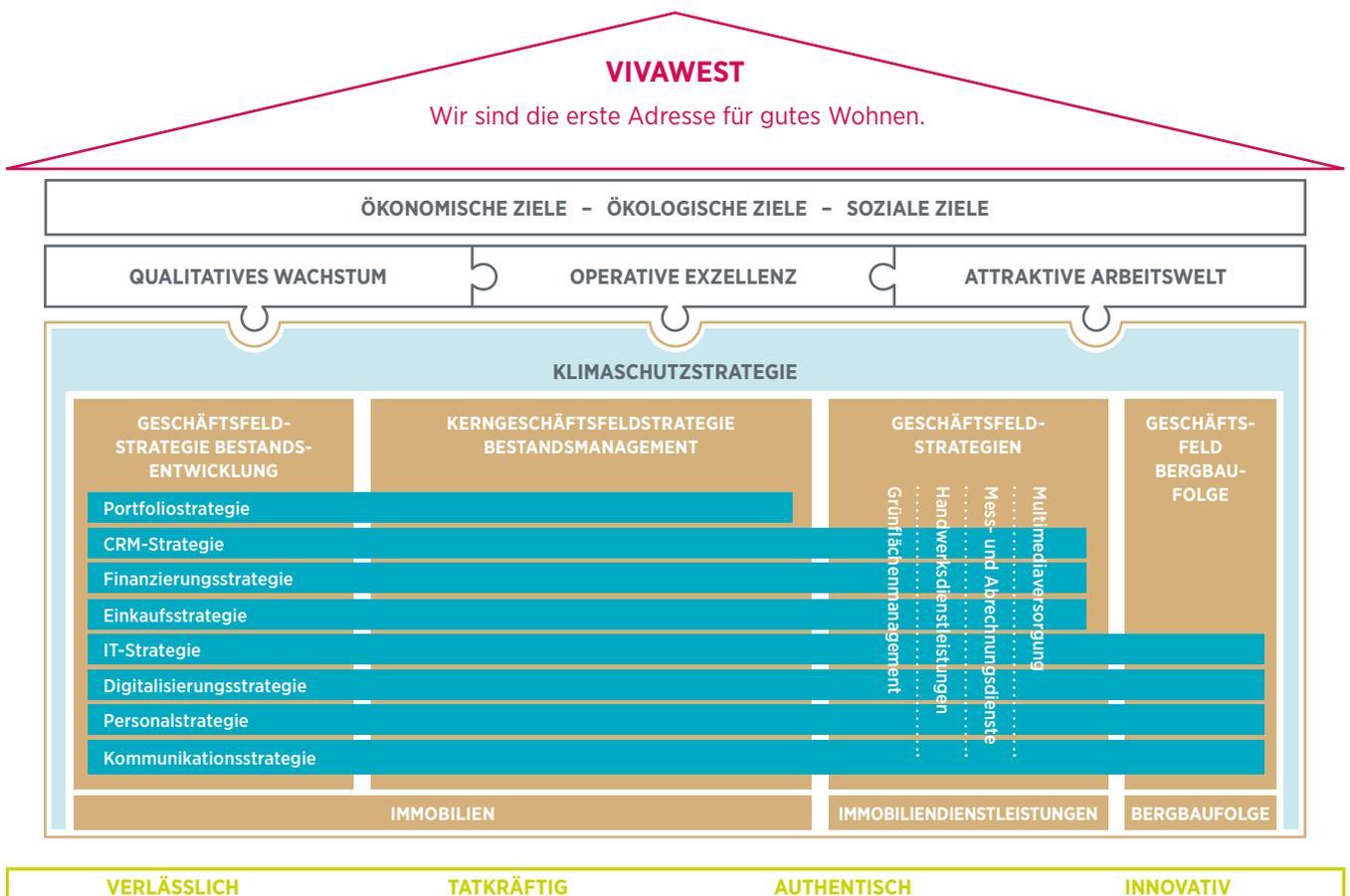
**DNK 1** Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und ganzheitlicher Quartiersentwickler ist sich VIVAWEST der gesellschaftlichen Verantwortung gegenüber Kunden, Mitarbeitenden und der Region bewusst. Mit der Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein, verfolgt VIVAWEST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

Um das nachhaltige Denken und Handeln sichtbar zu positionieren, wurden die Nachhaltigkeitsziele explizit als Elemente in das VIVAWEST-Strategiehaus aufgenommen. Nachhaltigkeit ist seit jeher ein integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen

Geschäftsmodells und der strategischen Ausrichtung von VIVAWEST, weshalb eine eigens formulierte Nachhaltigkeitsstrategie bewusst nicht ausgeprägt wurde, weil deren Inhalte in den Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien hinreichend abgebildet sind. Das vorhandene aktive Nachhaltigkeitsmanagement stellt die Realisierung der gesetzten Ziele sicher.

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

**Strategiehaus VIVAWEST**



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

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

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

Das Fundament der nachhaltigen Ausrichtung von VIVAWEST liegt in dem Selbstver-

ständnis, das durch vier Unternehmenswerte geprägt wird. Hiernach sind die Beschäftigten von VIVAWEST

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

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

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

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

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

#### NACHHALTIGKEITSZIELE

DNK 3

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

DNK 12

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

#### SOZIALE ZIELE

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

Zur Verwirklichung einer weltweit nachhaltigen Gesellschaft wurden im Jahr 2015 die Sustainable Development Goals (SDGs) durch die Vereinten Nationen (UN) im Rahmen der Agenda 2030 verabschiedet. Die insgesamt 17 Ziele mit 169 Unterzielen wurden entlang der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – entwickelt und bieten einen Orientierungsrahmen für die globalen Herausforderungen. Um diese ambitionierten Ziele erreichen zu können, muss jeder Einzelne in der Gesellschaft seinen Beitrag dazu leisten. Mit dem nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodell, den klar definierten Nachhaltigkeitszielen und einem konkreten Nachhaltigkeitsprogramm erbringt VIVAWEST fortlaufend einen wertvollen Beitrag. Um die für VIVAWEST wesentlichen SDGs zu identifizieren, wurde im Jahr 2022 eine umfassende Untersuchung im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt (Seite 6).

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

Die konsequente Umsetzung von Maßnahmen gewährleisten die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche. Der Umsetzungsstand des jeweiligen Nachhaltigkeitsprogramms wird jährlich transparent im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht (Seite 49).

#### AUFGABEN UND VERANTWORTLICHKEITEN

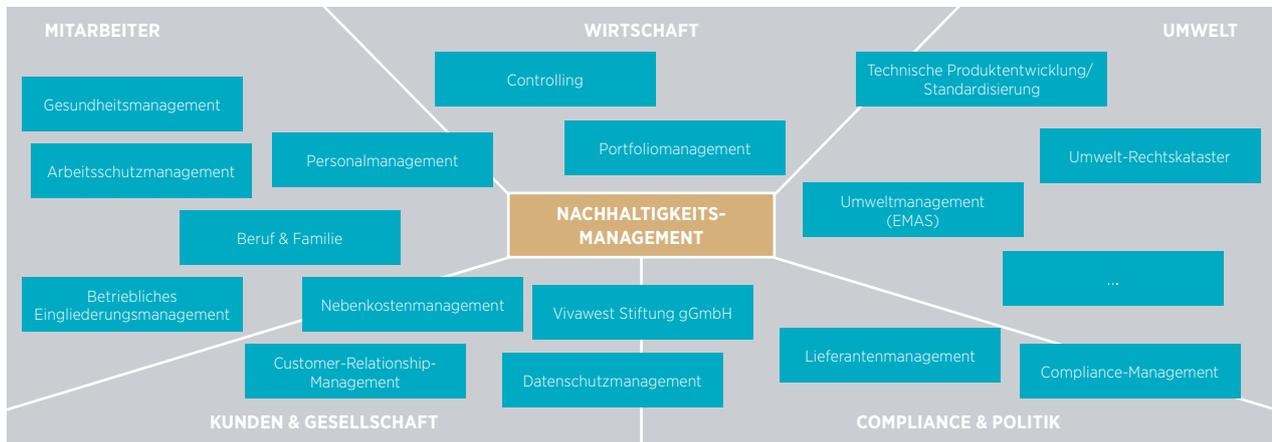
Bereits im Jahr 2013 hat der Vivawest-Konzern ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, das seither kontinuierlich und bedarfsgerecht weiterentwickelt wird. Heute ist das Nachhaltigkeitsmanagement fest in der Organisationsstruktur von VIVAWEST verankert. Die Gesamtverantwortung für alle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

**DNK 5**

Nachhaltigkeit betrifft als Querschnittsthema nahezu alle Bereiche von VIVAWEST. Demzufolge stellt das Nachhaltigkeitsmanagement eine unternehmensweite Aufgabe dar. Die Kernaufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements sind die Schaffung von Transparenz durch die jährliche Berichterstattung, die Abstimmung aller Aktivitäten sowie die fortlaufende Sensibilisierung für das Thema Nachhaltigkeit im Konzern. Im Zuge der konsequenten Umsetzung der Maßnahmen greifen die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche auf unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze zurück und unterliegen einem systematischen Monitoring.

**DNK 6**

Steuerung der Nachhaltigkeit über verschiedene Managementsysteme/-ansätze



**DNK 9 BETEILIGUNG VON ANSPRUCHSGRUPPEN**  
 VIVAWEST hat in verschiedenen internen Arbeitsgruppen im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses 2016 die nachfolgenden acht Anspruchsgruppen (Stakeholder) identifiziert und 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 Nachhaltigkeitsthemen aller Stakeholder werden systematisch im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert (siehe Matrix auf Seite 8), 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 umgekehrt auch stark durch die fünf Megatrends Energie- und Mobilitätswende, Wertewandel, Migration und Integration, demografische Entwicklung sowie Digitalisierung beeinflusst (Inside-out- und Outside-in-Perspektive). Die ökologische Verantwortung liegt vor allem in der Reduktion des Energieverbrauchs, der THG-Emissionen und des Ressourcenverbrauchs. Die soziale Verantwortung erfordert im Wesentlichen die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum

für alle Einkommensgruppen, die Entwicklung lebens- und liebenswerter Quartiere sowie die Sicherstellung interessanter und zukunfts-sicherer Arbeitsplätze.

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

Die Wesentlichkeitsanalyse wurde zuletzt im Jahr 2022 durchgeführt. Unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und konzernspezifischen Besonderheiten konnten insgesamt 37 Kriterien systematisch abgeleitet und hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit bewertet werden. Davon wurden 36 Kriterien als wesentlich eingeordnet. Lediglich das Kriterium „Parteispenden“ wurde für VIVAWEST als nicht wesentlich eingestuft. Aufgrund von zentralen Anforderungen wird aber auch dieses Kriterium in der aktuellen Berichterstattung aufgeführt. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse sind in einer Matrix auf Seite 8 zusammengefasst, welche die bewerteten Kriterien hinsichtlich ihrer Relevanz für die Stakeholder und für VIVAWEST abbildet.

Aufgrund der aktuell laufenden Ausrichtung der Berichterstattung auf die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die für VIVAWEST zukünftig relevant sein werden, werden die Ergebnisse aus der Wesentlichkeitsanalyse aus dem Berichtsjahr 2022 zunächst unverändert

fortgeschrieben. Mit der erstmaligen Berichterstattung gemäß CSRD wird die Wesentlichkeitsanalyse gemäß CSRD, welche künftig ebenfalls im Zwei-Jahres-Rhythmus durchgeführt werden wird, Basis für die Bestimmung der relevanten Nachhaltigkeitsthemen sein.

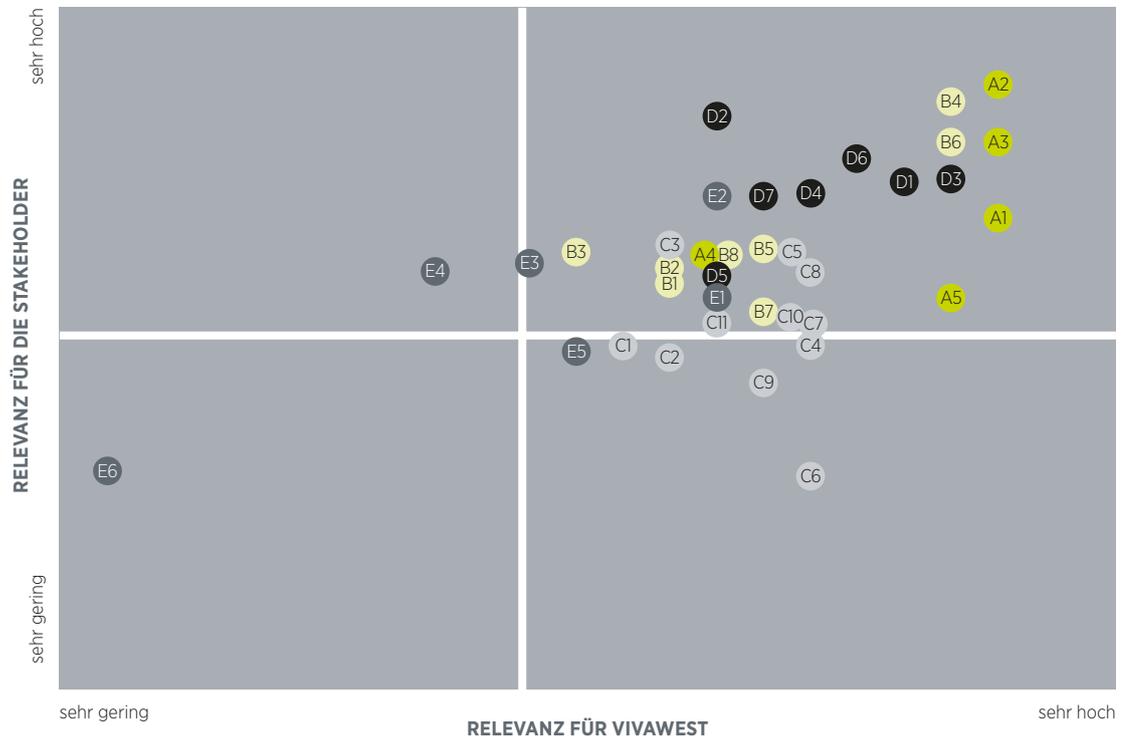
Die Darstellung der Entwicklung von VIVAWEST in Bezug auf diese Nachhaltigkeitskriterien und damit verbundene soziale und ökologische Chancen und Risiken ist Teil der jährlichen Berichterstattung und damit Gegenstand der Ausführungen zu den Nachhaltigkeitskriterien und deren Leistungsindikatoren. Schlussfolgerungen,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

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

In der Gesamtbewertung und in Anbetracht der bestehenden hohen Risikotragfähigkeit des Konzerns sind keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern erkennbar.

Eine detaillierte Beschreibung des Risikomanagements bei VIVAWEST ist im aktuellen Finanzbericht dargestellt.

**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	Mitarbeervielfalt
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 3 SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS**

Bezogen auf die seitens der Vereinten Nationen verabschiedeten Sustainable Development Goals zur Realisierung einer weltweit nachhaltigen Gesellschaft hat VIVAWEST im Jahr 2022 die fünf der 17 Ziele identifiziert, auf die durch die eigene Geschäftstätigkeit ein wesentlicher Einfluss genommen werden kann und wird.

**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 ihren 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 Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IGBCE) vertreten werden, zu berücksichtigen. Zur Achtung der Menschenrechte orientiert sich VIVAWEST an den gesetzlichen Regelungen, hier insbesondere am Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) sowie am Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance und dem Verhaltenskodex für Lieferanten.

**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 liebenswerten 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 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.

**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 nur gemeinsam mit anderen Sektoren, 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.

**KONTROLLE UND BERICHTERSTATTUNG**

DNK 7

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

**Nachhaltigkeit bei VIVAWEST folgt einem klassischen Regelkreis**



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 sowie die Eco-Management and Audit Scheme-Auditierung (EMAS-Auditierung) für die ökologische Dimension.

Die Inhalte der Berichterstattung 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, gibt es zu allen berichteten Nachhaltigkeitsindikatoren Steckbriefe, in denen die Anforderungen an die Datengrundlage und -erhebung dokumentiert sind. Im Sinne der Vergleichbarkeit beziehen sich die relevanten Kennzahlen grundsätzlich auf die vergangenen drei Geschäftsjahre und werden entsprechend jährlich fortgeschrieben. 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 III.

Gemäß der CSRD wird VIVAWEST erstmalig gesetzlich dazu verpflichtet, einen entsprechenden Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen und zu veröffentlichen. VIVAWEST hat bereits frühzeitig im Jahr 2023 damit begonnen, sich intensiv mit den deutlich erhöhten Anforderungen an die künftige Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß der CSRD und den damit verbundenen Vorgaben des European Sustainability Reporting Standard (ESRS) zu beschäftigen. Des Weiteren arbeitet VIVAWEST in einem Arbeitskreis unter der Leitung des Verbandes der Wohnungs-

und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) gemeinsam mit weiteren Unternehmen der Branche einheitliche Sichtweisen auf die teilweise unzureichend formulierten Anforderungen, um transparente und vergleichbare Berichtsinhalte zu definieren.

## 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 an den Kennzahlen Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA) und Funds From Operations (FFO)) sowie die Wertsteigerung des Konzerns (gemessen an den Kennzahlen Gross Asset Value (GAV) und Net Asset Value (NAV)) durch eine 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 werden als wichtige Kriterien in dem Entscheidungsprozess berücksichtigt. Aufgrund der Anforderung, einen klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 zu erreichen, wurde der Betrachtungszeitraum hierauf abgestimmt, sodass eine zeitliche Priorisierung der Maßnahmen bis zum Jahr 2045 vorliegt. Die Ergebnisse werden herangezogen, um die Investitions- und Instandhaltungsmittel gezielt zu allokalieren sowie strategiekonforme Desinvestitionen im Sinne der qualitativen Verbesserung der Portfoliostruktur zu planen. Darüber hinaus werden im Rahmen des Strategieentwick-

lungsprozesses 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 jährlich im Juni der Prozess der Mittelfristplanung, die einen Planungszeitraum von fünf Jahren und einen Prognosezeitraum von weiteren fünf Jahren umfasst. In diesem Rahmen werden die strategischen Ziele in operative Ziele überführt, die die Basis für die Steuerung der Geschäftsaktivitäten bilden.

Die wirtschaftliche Leistung des Konzerns ist detailliert im Finanzbericht 2024 dargestellt. Im Sinne einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung werden die als wesentlich identifizierten ökonomischen Kriterien und die damit verbundenen Indikatoren im nachfolgenden Abschnitt erläutert.

#### GRI WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG (A1) SRS-201-1

Der Vivawest-Konzern konnte die positive Geschäftsentwicklung auch im Geschäftsjahr 2024 trotz aller Herausforderungen im Zusammenhang mit den aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen fortsetzen. Die gute Entwicklung im Segment Immobilien wird dabei getragen von den stabilen Erträgen aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge der laufenden Portfoliumschichtung angefallenen Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb. Zusammen mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die finanziellen Erwartungen an den Konzern übertroffen werden.

Mit einem Gesamtumsatz in Höhe von 1.015 Millionen Euro erzielte der Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2024 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 452 Millionen Euro. Beide Kennzahlen lagen aufgrund der guten Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien über dem im Konzernlagebericht 2023 prognostizierten Niveau (982 Millionen Euro

beziehungsweise 442 Millionen Euro) und über den Vergleichswerten des Vorjahres (994 Millionen Euro beziehungsweise 433 Millionen Euro).

Die branchentypische Kennzahl FFO, die als finanzwirtschaftliche Größe den Erfolg aus der Bestandsbewirtschaftung nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien misst, lag mit 278 Millionen Euro ebenfalls deutlich über dem prognostizierten Wert (259 Millionen Euro) und über dem Vorjahreswert in Höhe von 267 Millionen Euro. Mit 6.982 Millionen Euro lag der NAV zum 31. Dezember 2024 um 424 Millionen Euro über dem Wert zum Ende des Vorjahres. Der NAV beziffert das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns und berücksichtigt neben dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Nettofinanzschulden des Konzerns zum Rückzahlungswert sowie die Rückstellungen für Pensionen und langfristige Verpflichtungen aus dem Segment Bergbaufolgemanagement. Die Zunahme resultiert aus dem Werteffekt des Immobilienportfolios durch den positiven Saldo aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen sowie der im Berichtsjahr weiter verbesserten Bewirtschaftungsperformance.

## Wirtschaftliche Entwicklung

### Umsatz

in Millionen Euro



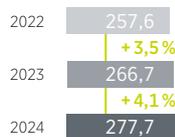
### Bereinigtes EBITDA

in Millionen Euro



### Funds From Operations (FFO)

in Millionen Euro



### Net Asset Value (NAV)

in Millionen Euro



## BESTANDSENTWICKLUNG (A2)

DNK 5-7  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung

Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien stehen für VIVAWEST die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Mit einem Wohnungsbestand von 118.549 Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 2024 verfolgt VIVAWEST das Konzept einer langfristigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen in Form von (energetischen) Modernisierungen, qualitativ hochwertigen Neubaumaßnahmen sowie zielgerichteten Desinvestitionen hohe Priorität haben. Mit 48,13 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche liegen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestan-

des erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 43,82 Euro (2023) beziehungsweise 39,07 Euro (2022). Der seit Jahren kontinuierliche Anstieg der technischen Ausgaben in den Bestand unterstreicht den hohen Stellenwert der nachhaltigen Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern.

## Investitionen

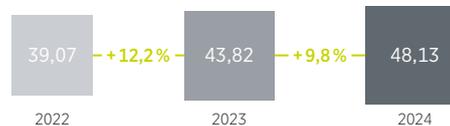
### Investitionen in den Immobilienbestand

in Millionen Euro



### Technische Ausgaben

Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Insgesamt lagen die investiven Ausgaben in den Immobilienbestand mit 410,4 Millionen Euro jedoch unterhalb der Investitionsziele.

Trotz der rückläufigen Neubauinvestitionen in der Branche infolge der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bleibt der Neubau bei VIVAWEST ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells und trägt maßgeblich zur nachhaltigen Steigerung der Portfolioqualität im Rahmen des qualitativen Wachstums des Konzerns bei. So wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2024 um 642 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen sowie zwei Großtagespflegeeinrichtungen für Kinder erweitert. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt mehr als 1.800 Wohneinheiten im Bau. Eine Vielzahl von Erwerbsoportunitäten wurde einer umfassenden qualitativen und ökonomischen Bewertung unterzogen und auf die Möglichkeit einer nachhaltigen Bewirtschaftung in Verbindung mit einer angemessenen Rendite geprüft. Im Berichtsjahr konnte VIVAWEST jedoch keine

den Anforderungen entsprechenden Wohnungsbestände erwerben.

### Bestandsentwicklung

#### Wohnungsbestand

Wohneinheiten



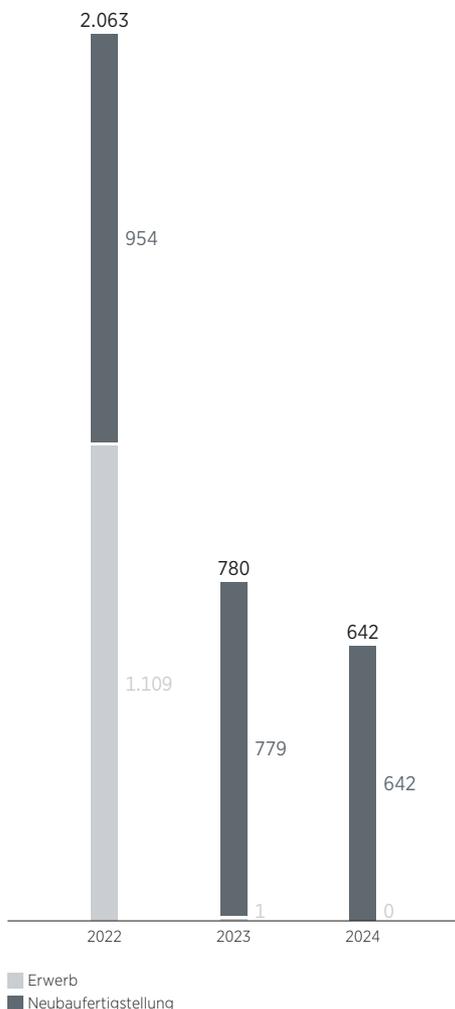
#### Modernisierungen

Wohneinheiten



#### Bestandszugang

Wohneinheiten



Mit Modernisierungsinvestitionen von 195 Millionen Euro wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres von 173 Millionen Euro erneut gesteigert. Hiermit wurden Gebäude mit 1.725 Wohneinheiten energetisch modernisiert und darüber hinaus 536 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Damit beträgt der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen im Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2024 64,9 Prozent, das sind 1,0 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Neubauten sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da diese bereits den aktuellen energetischen Standards entsprechen. Zudem wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.367 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten im Rahmen der energetischen Optimierung sind das Aufbringen von Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierungen, der Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau von Heizungsanlagen auf Basis regenerativer Energieträger. Im Sinne der Dekarbonisierung wurden darüber hinaus in weiteren Gebäuden mit zusammen 157 Wohnungen fossile Heizungsanlagen durch moderne Wärmepumpen ersetzt (reiner Energieträgerwechsel).

Im Zuge von Modernisierungen und Neubauvorhaben berücksichtigt VIVAWEST die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden Nachfrage nach barrierearmen und generationsübergreifenden Wohnkonzepten. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 waren insgesamt 17,9 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entweder barrierearm, schwellenlos oder rollstuhlgerecht. Das entspricht einer Erhöhung um 1,2 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

#### MIETENENTWICKLUNG (A3)

Infolge der intensiven Portfolioumschichtung 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

DNK 5-7  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung

Unter-  
nehmens-  
spezifikum

die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete zum Bilanzstichtag von 6,68 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr auf 6,92 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

### 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 intensive Modernisierungsmaßnahmen und attraktive Neubauprojekte sowie durch ergänzende Erwerbe und Verkäufe von Wohnungen 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 Unterschied zu vielen Wettbewerbern verfügt VIVAWEST über eigene technische Bereiche und erbringt im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen erhebliche Leistungen über alle wesentlichen Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 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 konzern-eigene Gesellschaften wohnungsnaher 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 Kunden 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 gerecht werden.

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 im Zuge der Auswahl von Lieferanten und Geschäftspartnern auch soziale und ökologische Kriterien berücksichtigt, zu deren Einhaltung sich die Lieferanten und Geschäftspartnern über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und den Verhaltenskodex für Lieferanten 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, schwerwiegenden 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 28) 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 seit dem 1. Januar 2024 geltenden Anforderungen des LkSG und der daraus resultierenden Auswirkungen für den Konzern wurden frühzeitig die

notwendigen Maßnahmen umgesetzt. Weitere Informationen hierzu sind unter E3 „Menschenrechte in der Lieferkette“ (Seite 46) aufgeführt.

**FINANZIERUNG (A5)**

Zur Finanzierung der deutlich erhöhten Investitionsbedarfe, die zur Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 notwendig sind, bleibt das Thema „Grüne Finanzierungen“ relevant. 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 Taxonomie-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.

**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 Kreditanstalt für Wiederaufbau (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 gewinnen zinsgünstige Förderdarlehen vor dem Hintergrund stark gestiegener Kapitalmarktzinsen zunehmend an Bedeutung. Insbesondere die Landesförderung nahm daher im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert ein.

**Finanzierung**

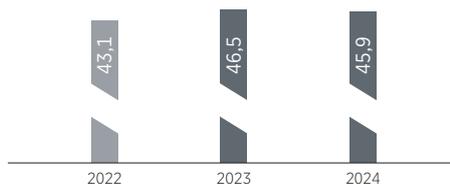
**Fremdkapitalverzinsung**

in Prozent



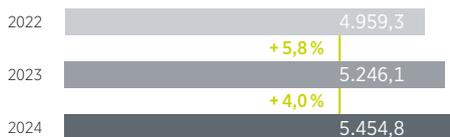
**Loan to Value (LTV)**

in Prozent



**Restkapital**

in Millionen Euro



Der Vivawest-Konzern hat Neuaufnahmen und Prolongationen von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsausläufen im Wesentlichen langfristig (re-)finanziert. Aufgrund des deutlichen Zinsanstiegs insbesondere im Jahr 2023 sind benötigte Darlehen teilweise zunächst variabel verzinslich vereinbart worden. Diese Darlehen profitierten im Berichtsjahr überproportional von den Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank. Daneben wurden weiterhin Förderdarlehen aufgenommen, deren Zins frühzeitig

gesichert werden konnte. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr – wie auch bereits im Vorjahr – derivative Zinssicherungsmaßnahmen in Form von Forward Starting Payer Swaps durchgeführt. Durch diese Maßnahmen konnte der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten – trotz der seit dem Jahr 2022 massiv steigenden Langfristzinsen – mit 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr konstant gehalten werden. VIVAWEST strebt weiterhin eine ausgewogene Kreditgeberstruktur an. So sind neben den Groß- und Förderbanken auch lokale Sparkassen, Volksbanken und Kapitalsammelstellen wichtige Finanzierungspartner des Konzerns.

Die Kennzahl Loan To Value (LTV) setzt die Finanzverbindlichkeiten (hier inklusive Berücksichtigung der langfristigen Rückstellungen) in das Verhältnis zum Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (GAV). Diese auch als Verschuldungsgrad bezeichnete Kennzahl misst die Bonität eines Immobilienunternehmens. Infolge der Investitionsausgaben erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um 4,0 Prozent auf 5.454,8 Millionen Euro. Der GAV lag zum Jahresende mit 12.900,5 Millionen Euro über dem Vorjahreswert. Der Anstieg resultiert aus dem positiven Saldo aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen sowie infolge der verbesserten Bewirtschaftungsperformance. Entsprechend sank auch der LTV zum Geschäftsjahresende 2024.

## Ökologie

Die Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel und die notwendige ökologische Transformation sind gegenwärtig zum beherrschenden Thema geworden. Externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und weggefallene Förderprogramme, verstärken diese Herausforderungen für Wohnungsunternehmen immens. VIVAWEST ist sich ihrer ökologischen Verantwortung im Rahmen ihres nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells jedoch bewusst und strebt daher weiterhin einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 an.

Wie VIVAWEST diese Anforderungen erreichen will, ist in der im Jahr 2021 verabschiedeten Klimaschutzstrategie aufgezeigt. Die drei größten Hebel zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes stellen die Intensivierung der energetischen Modernisierung, die Dekarbonisierung der Energieversorgung sowie die Erstellung energieeffizienter Neubauten dar. Zur Ermittlung der Reduzierungspotenziale von Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 wurden für den gesamten Kernbestand, der für die langfristige Bewirtschaftung vorgesehen ist, mehrere Klimapfade (Basis-, Hybrid- und Dekarbonisierungspfad mit Varianten) erarbeitet. Der ausgewählte Dekarbonisierungspfad findet in den Modernisierungs- und Neubauprogrammen Berücksichtigung.

In diesem Zusammenhang beschäftigt sich VIVAWEST sehr intensiv mit dezentralen Energieversorgungskonzepten, welche neben der regenerativen lokalen Erzeugung von Wärme auch die Produktion sowie Nutzung von Strom mittels Photovoltaikanlagen zum Gegenstand haben. Die Umsetzung eines Mieterstrommodells wurde aufgrund der volatilen Strompreisentwicklung sowie der dynamischen regulatorischen Rahmenbedingungen zunächst zurückgestellt, wurde aber vor dem Hintergrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen erneut einer Überprüfung und Weiterentwicklung des Umsetzungsmodells unterzogen.

DNK 12

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

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

Neben der Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes verfolgt VIVAWEST als weiteres Ziel die Überführung des eigenen operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität, insbesondere durch Reduktion des gesamten Ressourcenverbrauchs.

Die zur Zielerreichung definierten Maßnahmen finden sich im Umweltprogramm von VIVAWEST, welches die ökologischen Inhalte des Nachhaltigkeitsprogramms (Seite 49) 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

DNK 11

GRI  
SRS-301-1

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 21) und B5 (Seite 22) dargelegt.

GRI SRS-303-3

Der Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten belief sich im Berichtsjahr auf 8.353 Kubikmeter und ist im Vorjahresvergleich um 9,2 Prozent gesunken. Eine standortbezogene Aufschlüsselung des Frischwasserverbrauchs ist der aktuellen Umwelterklärung zu entnehmen.

**Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen**

GRI SRS-303-3

**Frischwasserverbrauch\***  
in Kubikmeter



\* Nur eigene Verwaltungsgebäude

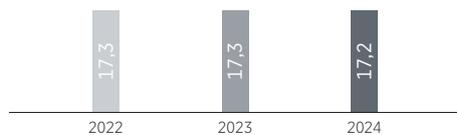
GRI SRS-301-1

**Bebaute Grundstücksfläche**  
in Millionen Quadratmeter



GRI SRS-301-1

**Versiegelungsgrad**  
in Prozent



VIVAWEST bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2024 rund 21 Millionen Quadratmeter bebaute Grundstücksfläche. Für die Bewertung der Inanspruchnahme von Fläche als Ressource ist der Versiegelungsgrad ein wichtiger Indikator. Durch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und Regenwassernutzung (432.688 Quadratmeter) oder Dachbegrünung (143.635 Quadratmeter) wirkt VIVAWEST nicht nur in Neubaugebieten, sondern auch in be-

stehenden Quartieren einer zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und trägt so zum Erhalt der Biodiversität in den Quartieren bei. Im Berichtsjahr weisen die Flächen von VIVAWEST einen Versiegelungsgrad von insgesamt 17,2 Prozent auf.

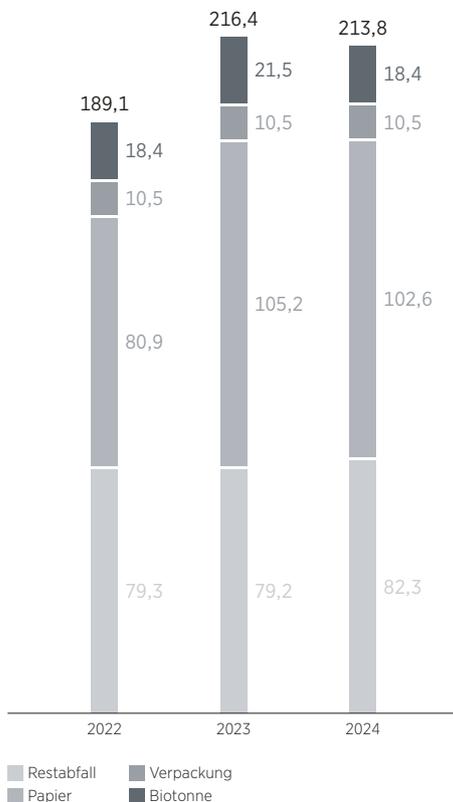
**ABFALLAUFKOMMEN (B2)**

GRI SRS-306-3

Um im Sinne der Kreislaufwirtschaft Ressourcen zu schonen, setzt VIVAWEST verschiedene Maßnahmen um. Das Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten betrug im Berichtsjahr 213,8 Tonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit eine Reduktion des gesamten Abfallaufkommens um 1,2 Prozent zu verzeichnen. Das Restmüllaufkommen hingegen ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Prozent gestiegen und macht im Berichtsjahr 38,5 Prozent des Gesamtabfallaufkommens aus. Das Mitarbeiterwachstum der letzten Jahre wird hierbei nicht berücksichtigt. 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 beauftragte Nachunternehmer. Die Menge der produktionsbedingten Abfälle im Segment Immobiliendienstleistungen, welche jedoch auftragsbedingt hohen Schwankungen unterliegen kann, betrug im Berichtsjahr rund 18.458 Tonnen.

Im Wohnungsbestand werden von VIVAWEST unterschiedliche Maßnahmen zur Verminderung des Abfallaufkommens durchgeführt. Hierzu zählt vor allem die systematische Aufklärung der Kunden in Bezug auf das Trennen der Haushaltsabfälle. Darüber hinaus sammelt VIVAWEST Erfahrungen aus dem Einsatz von Unter- beziehungsweise Niederfluranlagen. Das Müllvolumen in den Wohnungs-

beständen kann allerdings nicht detailliert erfasst werden, sodass Entwicklungen quantitativ nicht nachvollzogen werden können.

### 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 fortlaufend an den Anforderungen von Biodiversität und Klimaanpassung ausgerichtet. Darüber hinaus werden kontinuierlich neue ökologische Bausteine entwickelt. Im Nachhaltigkeitsprogramm von VIVAWEST befindet sich zudem eine Maßnahme zur Umgestaltung von insgesamt 400.000 Quadratmetern Rasen- in Biotopflächen bis zum Jahr 2027.

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

An den Verwaltungsstandorten werden ebenfalls verschiedene Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität umgesetzt. An den

Unternehmensspezifikum

Standorten Nordstern und Bergmannsglück wurden auch im Berichtsjahr wieder großflächige Wildblumenwiesen angelegt, in deren Nähe die angesiedelten Bienenvölker ein Zuhause finden. Zudem gab es im Berichtsjahr vierfachen Nachwuchs von artengeschützten Wanderfalken im Brutkasten auf dem Südbalkon des Nordsternturms.

**GRI** **ENERGIEVERBRAUCH**  
**SRS-302-4**

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 SAP-gestützten Energiecontrollings zurückgegriffen. Nur wenn diese nicht vorliegen, werden Endenergiebedarfe beziehungsweise -verbräuche anhand von Energieausweisen oder in den verbleibenden Fällen einer Gebäudetypisierung nach Baualterklassen als Quellen herangezogen. Für die Ermittlung von Verbrauchswerten zur Warmwasserbereitung werden, wenn keine realen Werte vorliegen, Pauschalwerte gemäß Empfehlung in der Arbeitshilfe 85 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) herangezogen. Seit dem Berichtsjahr 2022 erfolgt die Berechnung zudem auf Ebene der einzelnen Mietobjekte und nicht mehr auf Gebäudeebene. Hierdurch können unterschiedliche technische Ausstattungen innerhalb eines Gebäudes berücksichtigt werden, was beispielsweise bei Einzelmodernisierungen von Mietobjekten von Vorteil ist. Die Bezugsgröße für die Angabe relativer Werte ist – wie branchenüblich – die Wohnfläche. Die realen Endenergiewerte für die Heizung werden zudem klima-

bereinigt. Ein Ausweis nicht klimabereinigter Endenergieverbräuche erfolgt nachrichtlich. Eine Leerstandsbereinigung wird nicht vorgenommen.

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

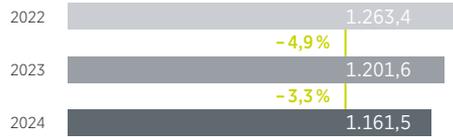
In diesen Werten ist eine Klimabereinigung um durchschnittlich 31,5 Prozent bezogen auf die Realverbräuche im Verbrauchsjahr 2023 enthalten. Da 72 Prozent der Objekte über Realverbrauchswerte berechnet werden, beträgt der Aufschlag durch die Klimabereinigung bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand 12,8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

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

### Endenergieverbrauch im Wohnungsbestand

#### Endenergieverbrauch

in Gigawattstunden



#### Endenergieintensität

in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche



Anmerkung: Heizenergie inklusive Warmwasser

Seit dem Jahr 2021 werden auch die Gewerbeobjekte von VIVAWEST hinsichtlich ihrer Endenergieverbräuche und der Endenergieintensität erfasst. Der Endenergieverbrauch für den Gesamtbestand der Gewerbeobjekte ohne Eigennutzung beträgt klimabereinigt 15,6 Gigawattstunden und damit rund 140,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche. Der reale, nicht klimabereinigte Wert beträgt lediglich 14,5 Gigawattstunden und 130,3 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche.

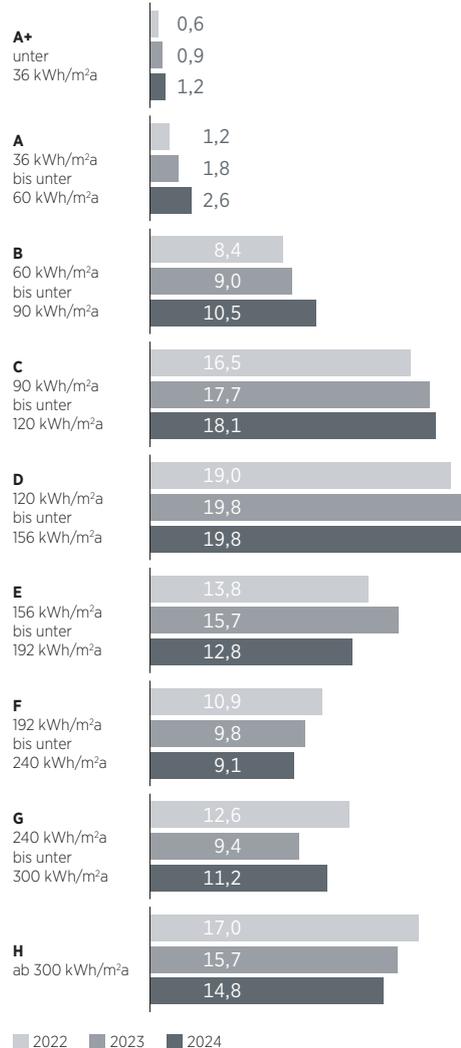
Unternehmensspezifikum

Der Wohnungsbestand von VIVAWEST lässt sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 in die nachfolgenden Energieeffizienzklassen aufteilen. Da im vorliegenden Bericht die branchenübliche Bezugsgröße für klimarelevante Kennzahlen die Wohnfläche ist, wurden die gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich in Gebäudenutzflächen (A<sub>N</sub>-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.

### Energieeffizienzklassen im Wohnungsbestand

#### Energieeffizienzklasse

in Prozent



Anmerkung: Darstellung des Energiebedarfs/-verbrauchs für Heizung und Warmwasser in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche.

#### 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 8.061 Megawattstunden und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 30,1 Prozent gestiegen. Die Endenergieintensität pro Quadratmeter Bürofläche liegt bei 135,1 Kilowattstunden.

GRI SRS-302-1

Im Vorjahresvergleich ist das ein Anstieg um 28,3 Prozent. Die Erhöhung des gesamten Endenergieverbrauchs liegt im Wesentlichen darin begründet, dass die Energieeinsparungen als Folge der Gasmangellage im letzten Jahr zugunsten eines höheren Aufenthaltskomforts wieder in großen Teilen zurückgenommen wurden, was zu einem erhöhten Heizverbrauch geführt hat.

Die Heizenergieverbräuche werden jeweils um einen spezifischen Klimafaktor für jeden Standort bereinigt. Der mittlere Korrekturfaktor im Jahr 2024 liegt bei 1,34, was einen Zuschlag von rund 34 Prozent auf den Realverbrauch bedeutet. Im Jahr 2023 lag der Klimakorrekturfaktor bei 1,30.

### Endenergieverbrauch in den eigenen Verwaltungsgebäuden

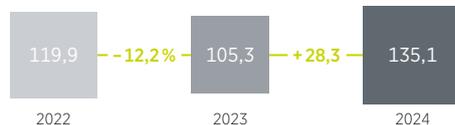
#### Endenergieverbrauch

in Megawattstunden



#### Endenergieintensität

in Kilowattstunden pro Quadratmeter Bürofläche



Der Fuhrpark von VIVAWEST umfasst im Berichtsjahr 1.087 mit Diesel oder Benzin betriebene Fahrzeuge, 144 Elektrofahrzeuge und 74 Hybridfahrzeuge. Darunter sind 348 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 3,5 Prozent zu verzeichnen. Bezogen auf die Elektrofahrzeuge liegt der Anstieg bei rund 24 Prozent und bei den Hybridfahrzeugen bei rund 4 Prozent. Diese Entwicklung ist auf die Überarbeitung der Dienstwagenrichtlinie von VIVAWEST unter Berücksichtigung der Dienstwagen-

besteuerung und der Ausstattung der Beschäftigten in den technischen Bereichen mit Elektrofahrzeugen 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. 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 Kunden und Quartiere in den rund 100 Kommunen in Nordrhein-Westfalen im Sinne eines guten Stadtklimas verlässlich, schnell und umweltfreundlich erreichen.

Im Berichtsjahr ist trotz Vergrößerung des Fuhrparks eine Reduktion des Treibstoffverbrauchs um 2,2 Prozent zu verzeichnen.

### Energieverbrauch im Fuhrpark

#### Treibstoffverbrauch

in Tausend Liter



### KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

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

THG-EMISSIONEN IM GEBÄUDEBESTAND (B6)  
Für die Berechnung der CO<sub>2</sub>- respektive THG-Emissionen von VIVAWEST 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

DNK 13

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 GEG und sehen eine Aufteilung mit und ohne Vorkette vor. In der Vorkette werden Emissionen erfasst, die 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 wurde aufgrund der gestiegenen Anteile an regenerativ erzeugtem Strom der vom Umweltbundesamt vorgeschlagene THG-Emissionsfaktor von 445 g CO<sub>2</sub>e/kWh (inklusive Vorkette) angesetzt, der 8,8 Prozent unter dem Vorjahreswert von 489 g CO<sub>2</sub>e/kWh liegt.

Neben der kontinuierlichen Fortentwicklung des Modells beschäftigt sich VIVAWEST darüber hinaus bereits sehr intensiv mit den Anforderungen der CSRD und hier insbesondere mit dem verpflichtenden ESRS E1 und den dort konkret geregelten Vorgaben zur Ermittlung der Energiemengen und Treibhausgasemissionen in einer Lebenszyklusbetrachtung sowie zur 1,5°-Zielkonformität des Pariser Klimaabkommens, um spätestens mit Inkrafttreten der Berichtspflicht die Vorgaben adäquat abbilden zu können.

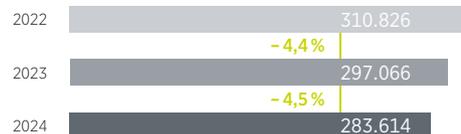
Im gesamten Wohnungsbestand wurde gemäß dieser Berechnungsgrundlage im

Berichtsjahr ein THG-Ausstoß von absolut 283.614 Tonnen (Scope 1 bis 3) verursacht. Das entspricht einer Reduktion um 4,5 Prozent im Vorjahresvergleich. Die relativen THG-Emissionen betragen 36,1 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche und somit 4,4 Prozent unter dem Vorjahreswert. Die deutliche Reduzierung im Berichtsjahr wird zum einen auf die konsequente Fortführung der energetischen Maßnahmen zurückgeführt und zum anderen ist das veränderten Verbrauchsverhalten der Kunden aufgrund der gestiegenen Energiepreise bedingt durch die Energiekrise weiterhin spürbar.

### THG-Emissionen und THG-Intensität im Wohnungsbestand

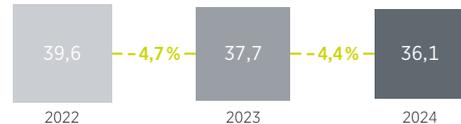
#### THG-Emissionen

in Tonnen



#### THG-Intensität

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche



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

(Scope 1 und Scope 2) bei 26,7 Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche liegen.

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. Die THG-Emissionen liegen für den Gewerbebestand bei rund 3.753 Tonnen (Vorjahr

4.399 Tonnen). Die THG-Intensität liegt bei 33,7 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche. Für die CO<sub>2</sub>-Emissionen (Scope 1 und Scope 2) sind absolut 3.137 Tonnen beziehungsweise relativ 28,2 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		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Heizung	146.232	147.608	126.448	72.471	60.528	72.685	41.981	39.919	38.718	260.684	248.055	237.851
Warmwasser	11.926	12.058	11.250	33.405	32.286	27.947	4.812	4.668	6.566	50.143	49.011	45.763
<b>Heizung und Warmwasser</b>	<b>158.158</b>	<b>159.666</b>	<b>137.698</b>	<b>105.876</b>	<b>92.814</b>	<b>100.632</b>	<b>46.793</b>	<b>44.587</b>	<b>45.284</b>	<b>310.826</b>	<b>297.066</b>	<b>283.614</b>

GRI  
SRS-305-1  
SRS-305-2  
SRS-305-3

#### 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		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Heizung	33,9	30,8	31,6	20,5	19,6	18,8	5,3	5,1	4,9	33,2	31,5	30,2
Warmwasser	5,2	4,9	5,4	6,0	6,0	4,8	0,6	0,6	0,8	6,4	6,2	5,8

GRI  
SRS-305-1  
SRS-305-2  
SRS-305-3

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

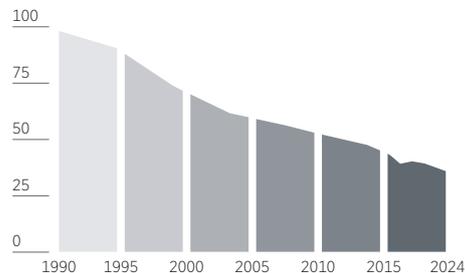
**DNK 5-7  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung**

Von 1990 bis Ende 2024 konnten die THG-Emissionen im Wohnungsbestand insbesondere durch energetische Modernisierungen, die Erneuerung veralteter Heizanlagen, den Abriss von energetisch schlechter Bausubstanz und den Neubau energieeffizienter Gebäude um 474.824 Tonnen reduziert werden. Dies entspricht einer Reduzierung der relativen THG-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche von 63,2 Prozent. Die von der Bundesregierung im Klimaschutzgesetz für den Sektor Gebäude geforderte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 stellt VIVAWEST, wie viele andere Wohnungsunternehmen, vor eine gewaltige Aufgabe. Die im Zuge der Umsetzung der Klimaschutzstrategie angestrebten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und Dekarbonisierung des Gebäudebestandes werden nach aktueller Einschätzung gleichwohl ausreichen, um die Reduktion auf 68,0 Prozent im Jahr 2030 als erstes Meilensteinjahr zu erreichen.

### Entwicklung der THG-Emissionen seit 1990

#### THG-Emissionen im Wohnungsbestand

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohnfläche



**Anmerkung:** Heizenergie inklusive Warmwasser

Im Rahmen der Klimaschutzstrategie wird neben der Fortführung der Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs insbesondere eine konsequente Dekarbonisierung aller Gebäude bis zum Jahr 2045 verfolgt. Durch die Umstellung auf ausschließlich regenerative Energieträger im direkten Einflussbereich, also der Eigenversorgung (Scope 1), strebt VIVAWEST 0 Kilogramm 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. Darüber hinaus bringt sich VIVAWEST in vielen Kommunen in die derzeit laufenden Projekte zur kommunalen Wärmeplanung ein. Auch kommt der fortlaufenden Sensibilisierung der Mieter, ihr Verbrauchsverhalten im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern, eine besondere Bedeutung zu. Vor allem gilt es die Sensibilität der Kunden, die im Zuge der Energiekrise durch die Umsetzung der Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig und mittelfristig wirksame Maßnahmen entstanden ist, in Zukunft aufrechtzuerhalten.

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

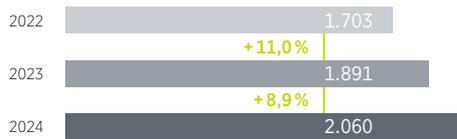
Seit vielen Jahren setzt VIVAWEST im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen bereits Dachsteine ein, die Luftschadstoffe neutralisieren. Durch die Beimischung eines Katalysators in der Endbeschichtung der verwendeten Betondachsteine werden mittels Fotokatalyse Stickoxide in ungefährliche Nitrate umgewandelt. Im Berichtsjahr wurden weitere 65.549 Quadratmeter Dachfläche im Bestand von VIVAWEST mit den sogenannten Climate-Dachsteinen eingedeckt. Damit beträgt die Fläche zum 31. Dezember 2024 im Gesamtbestand 616.796 Quadratmeter. Laut Berechnungen des Instituts für Technische Chemie der Universität Hannover werden damit jährlich 2.060 Kilogramm an schädlichen Stickoxiden in der Luft neutralisiert. Dies entspricht den Emissionen von 11,4 Millionen Kilometer Fahrleistung eines durchschnittlichen Diesel-Pkw der Schadstoffklasse Euro 5.

**Unternehmensspezifikum**

**Sonstige klimarelevante Emissionen der Wohnungsbestände**

**Neutralisierte Stickoxide durch Climalife-Dachsteine**

in Kilogramm



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

GRI SRS-305-1

Die Verwaltungsstandorte von VIVAWEST weisen mit 1.418 Tonnen THG-Emissionen im Berichtsjahr eine Erhöhung von 48,1 Prozent auf. Dieser Anstieg ist vornehmlich darin zu begründen, dass die Energieeinsparungen als Folge der Gasmangellage im letzten Jahr zugunsten eines höheren Aufenthaltskomforts in großen Teilen zurückgenommen wurden, was zu einem erhöhten Heizverbrauch geführt hat. 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**

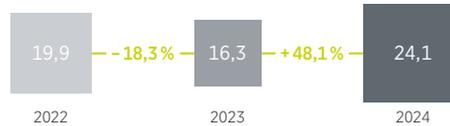
**THG-Emissionen**

in Tonnen



**THG-Intensität**

in Kilogramm pro Quadratmeter Bürofläche



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

Für den Fuhrpark ergibt sich für das Berichtsjahr ein CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 3.744 Tonnen. Demnach ist der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 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-305-5

An den Ladesäulen oder Wallboxen von VIVAWEST werden die Fahrzeuge mit 100 Prozent zertifiziertem Ökostrom beladen, wodurch keine weiteren CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen. Im Berichtsjahr ist insgesamt eine Strommenge von 415.089 Kilowattstunden zum Aufladen der Fahrzeuge verwendet worden.

GRI SRS-305-2

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

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

in Tonnen



GRI SRS-305-5

#### DNK 10 INNOVATIONS- UND PRODUKT-MANAGEMENT

Innovationen sind für VIVAWEST ein wesentlicher Bestandteil, um Nachhaltigkeitsthemen voranzutreiben und die Organisation sukzessive und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Wie in der Wohnungswirtschaft üblich, werden bei VIVAWEST keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Vielmehr bestehen vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und auf ihre Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren und in der Nutzung innovativer Technologien, welche zur Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 auf die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung oder Vermeidung von THG-Emissionen im Sinne der notwendigen Dekarbonisierung gerichtet sind. In diesem Zusammenhang lässt VIVAWEST ihre derzeit größte Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ in Dortmund wissenschaftlich begleiten. Im Rahmen eines Forschungskolloquiums mit unterschiedlichen Akteuren aus Wissenschaft und Wirtschaft sollen in insgesamt drei Realabläufen Handlungsfelder zum Thema „Quartier der Zukunft 2030+“ untersucht werden. Die Schwerpunkte liegen auf innovativen Mietmodellen und neuen Wohnformen, wie beispielsweise dem Small-Sized-Living, funktionierenden – auch digitalen – Nachbarschaften sowie Klimaresilienz und Mobilität, immer mit dem Fokus der Übertragbarkeit auf andere VIVAWEST-Quartiere.

Im Kontext des Megatrends Digitalisierung erfolgt zudem ein konsequentes Screening der am Markt agierenden PropTechs. Hierbei handelt es sich um Start-ups, deren Fokus auf der Immobilienbranche liegt. Seit dem Jahr 2017 wurden insgesamt 295 PropTechs einer Ersteinschätzung unterzogen. Davon entfallen 31 Prüfungen auf das aktuelle Berichtsjahr. Einige der innovativen Ansätze werden

in Pilotprojekten getestet, um im Umgang mit den neuen Technologien Erfahrungen zu sammeln und deren Mehrwert im Hinblick auf einen bestandsweiten Roll-out zu evaluieren. Dieses Vorgehen trägt auch dazu bei, die im Zuge der Digitalisierung notwendige Trial-and-Error-Kultur zu etablieren und die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST zu erhöhen.

#### 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.

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

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

Im Jahr 2016 startete im Segment Immobilienleistungen das Projekt „DGM Feldtest 400“, dessen Fokus auf der Erprobung eines digitalen Gebäudemanagementsystems lag. Insgesamt wurden in diesem Zusammenhang 389 Heizanlagen mit einer Technik zur zentralen Heizanlagenüberwachung und -steuerung ausgestattet. Im Rahmen des Projekts wurden die Funktionalitäten des Systems geprüft sowie definierte Dienste und Anwendungen getestet. Nach Abschluss des Feldtests und Evaluierung der Ergebnisse erfolgte im Jahr 2021 zunächst der Roll-out auf weitere 297 Anlagen mit einer Leistung von mehr als 100 Kilowatt sowie anschließend in einem weiteren Roll-out auf weitere 198 Anlagen in der Leistungsklasse von 70 bis 100 Kilowatt. In den Jahren 2022 und 2023 wurde das digitale Gebäudemanagement auf komplexere neue Heizanlagen auf Basis regenerativer Energien ausgeweitet. In diesem Zusammenhang wurden erste Wärmepumpen sowie pilothaft Photovoltaikanlagen an das digitale Gebäudemanagement angebunden. Im Jahr 2024 ist die Gebäudemanagementplattform, die sämtliche Anlagen auf einer zentralen Oberfläche abbildet, grundlegend neu aufgebaut worden. Das Datenmodell wurde angepasst, eine detaillierte Applikation zur Generierung automatisierter Störmeldungen geschaffen und eine Funktion zur Aufnahme von Photovoltaikanlagen bereitgestellt. In diesem Zuge wurde Ende des Jahres 2024 die Solarsiedlung in Gelsenkirchen-Schaffrath mit rund 60 Photovoltaikanlagen komplett in die Gebäudemanagementplattform aufgenommen. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe werden zudem fortlaufend die wesentlichen Optimierungspotenziale der technischen Betriebsführung der Heizanlagen im Konzern geprüft. Die Arbeitsgruppe erarbeitet weitere relevante Aspekte und Parameter zur Darstellung in der Gebäudemanagementplatt-

form, um den effizienten Heizanlagenbetrieb im Sinne einer professionalisierten Betriebsführung dauerhaft sicherzustellen und so eine Senkung des Primärenergieverbrauchs und die damit einhergehende Verringerung des THG-Ausstoßes zu erlangen. Für den Kunden wird zudem der Vorteil im Sinne einer nutzerorientierten und effizienteren Energieversorgung gewährleistet.

Der Einsatz regenerativer Energien hat bei VIVAWEST eine lange Tradition. An geeigneten Standorten setzt VIVAWEST bereits seit 1991 Solarthermie ein. Mit ihrer bereits zuvor erwähnten und 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. Im Berichtsjahr wurde zudem eine umfassende Ökobilanzierung mittels einer Software unter Berücksichtigung der Klimaauswirkungen verschiedener Varianten für ein Projekt in Dortmund durchgeführt. Des Weiteren gibt es Planungen für Neubaumaßnahmen in serieller Bauweise mit einer QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau).

DNK 13

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

Eine Auswahl von weiteren neu geplanten Pilotprojekten kann dem Nachhaltigkeitsprogramm entnommen werden (Seite 49).

## 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.

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.

Zum dritten Mal in Folge hat die Plattform kununu VIVAWEST auf Basis von Mitarbeiterbewertungen mit dem Siegel „Top Company“ ausgezeichnet. Darüber hinaus zeichnete das

Deutsche Innovationsinstitut für Nachhaltigkeit und Digitalisierung (diind) VIVAWEST mit dem Award „Arbeitgeber der Zukunft“ aus, da das Unternehmen modern, digital und innovativ aufgestellt ist und zeitgemäße Arbeitsbedingungen bietet.

### CHANCENGERECHTIGKEIT

DNK 15

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.

VIVAWEST hat im Jahr 2024 damit begonnen, die Regelwerke im Konzern zu harmonisieren. Sowohl auf betrieblicher Ebene als auch in Zusammenarbeit mit dem Tarifpartner IG BCE konnten bereits einige Regelungen vereinheitlicht werden.

### MITARBEITERVERIÄLT (C1)

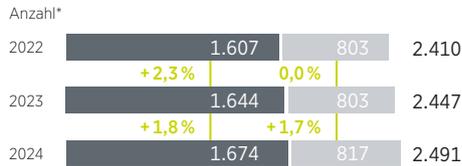
GRI  
SRS-405-1

Zum Abschluss des Berichtsjahres lag die Gesamtzahl der Belegschaft bei 2.491 einschließlich 176 Auszubildender. Aufgrund der überwiegend handwerklich geprägten Tätigkeiten im Segment Immobiliendienstleistungen beträgt der Frauenanteil im Konzern 32,8 Prozent. Im Segment Immobilien arbeiten annähernd gleich viele Frauen wie Männer. Zum Geschäftsjahresende sind 19,8 Prozent der Führungskräfte weiblich.

Der Anteil der Schwerbehinderten, die im Konzern beschäftigt sind, liegt mit 9,5 Prozent deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von 5,0 Prozent.

### Mitarbertervielfalt

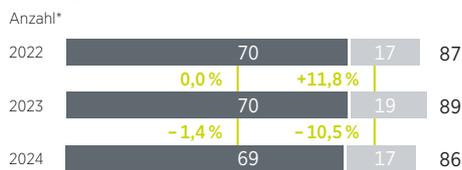
#### Belegschaft



\* Inklusive Auszubildende und Trainees

■ männlich ■ weiblich

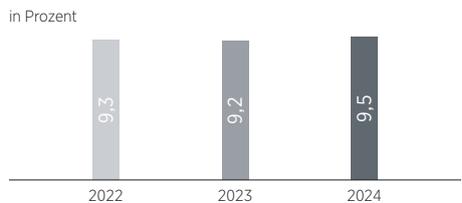
#### Führungskräfte



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

■ männlich ■ weiblich

#### Schwerbehindertenquote

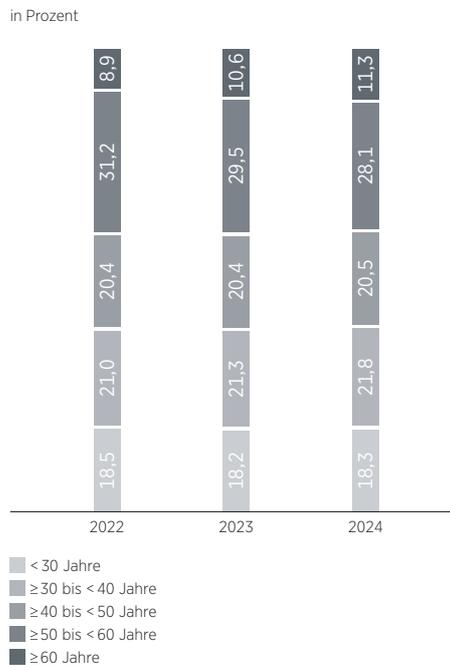


### Altersgruppen

#### Durchschnittsalter



#### Altersgruppe



**DNK 16** Das durchschnittliche Lebensalter der Beschäftigten unter Einbeziehung der Auszubildenden beträgt 43,7 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 die Tarifverträge Langzeitkonten in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen 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 236 verschiedenen Teilzeitmodellen geht das Unternehmen auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Beschäftigten ein. Derzeit nutzen 13,8 Prozent der Belegschaft die Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung. Das im Jahr 2023 ins Leben gerufene Netzwerk-konzept „Vernetzt bei VIVAWEST“, das einen Beitrag zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie leisten sowie veraltete Rollenbilder aufbrechen soll, wurde im Berichtsjahr weiter ausgerollt. Verschiedene Maßnahmen fördern

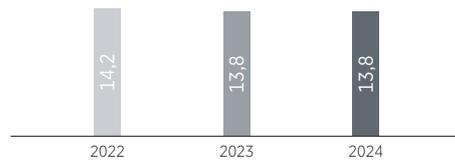
die Vielfalt bei VIVAWEST, um somit Entwicklungswege für engagierte Mitarbeitende zu gestalten und ein attraktiver Arbeitgeber in allen Lebensphasen zu sein. Unterschiedliche Zielgruppen erhalten durch das Netzwerkangebot die Möglichkeit, Erfahrungen auszutauschen, sich bei der Suche nach Lösungen zu unterstützen, sich gegenseitig zu stärken und von den jeweiligen Erfolgskonzepten zu profitieren.

Zur Unterstützung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie gab es im Berichtsjahr erneut die bereits etablierte Kinderferienbetreuung in den Sommerferien. Um insbesondere den Herausforderungen pflegender Angehöriger gerecht zu werden, kooperiert VIVAWEST seit 2022 mit einem professionellen Anbieter für Beratungs- und Unterstützungsleistungen im Bereich Pflege und haushaltsnaher Dienstleistungen.

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

**Beruf und Familie**

**Beschäftigte in Teilzeit**  
in Prozent



**GLEICHBEHANDLUNG (C3)**

Es ist das erklärte Ziel von VIVAWEST, keine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Stellenbewerberinnen und Stellenbewerber, Kundinnen und Kunden oder Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu benach-

teiligen 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.



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**

DNK 16

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.

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 den durch die Coronapandemie ausge-

lösten Digitalisierungsschub, bereits deutlich verändert. Maßnahmen wie Videokonferenzen, Kollaborationstools und Onlineschulungen sowie mobiles Arbeiten, insbesondere an den Verwaltungsstandorten, sind mittlerweile etabliert und werden umfassend genutzt. Das im Jahr 2022 implementierte Social Intranet wurde auch im Berichtsjahr im Rahmen vielfältiger Anwendungsmöglichkeiten intensiv genutzt und von den Beschäftigten gut angenommen. 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.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden hat bei VIVAWEST einen hohen Stellenwert. Ein zentrales Entwicklungsinstrument ist dabei das jährliche Mitarbeitergespräch. Seit dem Berichtsjahr werden die Mitarbeitergespräche im Segment Immobilien in einem neuen Format mit digitaler Vorbereitung und Dokumentation geführt und beinhalten eine strukturierte Kompetenzeinschätzung nach dem Kompetenzmodell von VIVAWEST. Die Mitarbeitergespräche ermöglichen eine gezielte Personalentwicklung und Nachfolgeplanung.

Im Rahmen des Projekts „Zukunftssicherung des Geschäftsmodells (ZsG)“ wurde zum Jahresbeginn 2024 das Kundenmanagement organisatorisch neu aufgestellt, indem die bisherigen Rollen „Vermietung“ und „Kundenberatung“ zu einer Rolle „Kundenservice“ zusammengefasst wurden. Die mehr als 500 betroffenen Mitarbeitenden haben dabei ein hohes Maß an Flexibilität und Veränderungsbereitschaft bewiesen – wesentliche Eigenschaften in der heutigen schnelllebigen Arbeitswelt. Begleitet wurde die Reorganisation von einer Vielzahl von Schulungen, die durch eine digitale Lernwelt ergänzt wurden. Damit ist sichergestellt, dass alle notwendigen Informationen zu Systemen und Prozessen allen Mitarbeitenden zur Verfügung stehen.

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.

#### FORT- UND WEITERBILDUNG (C4)

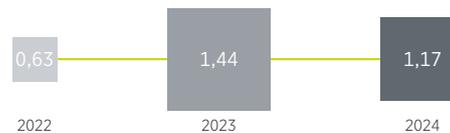
Mit gezielter Mitarbeiterentwicklung und -förderung begegnet VIVAWEST der demografischen Entwicklung und dem sich bereits deutlich abzeichnenden Fachkräftemangel. Zu den Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gehören zum Beispiel zielgruppen- und themenspezifische Seminare und Workshops, Einzelmaßnahmen als Training-on-the-Job sowie flankierende externe Weiterbildungs- und Individualmaßnahmen.

GRI  
SRS-404-1

#### Fort- und Weiterbildung

##### Fort- und Weiterbildungstage

Seminartage pro Beschäftigten



Im Berichtsjahr wurden durchschnittlich 1,17 Fort- und Weiterbildungstage pro Beschäftigten durchgeführt. Die Anzahl hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verringert. Über 80 Prozent der Weiterbildungsmaßnahmen im Rahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung im Jahr 2024 fanden in Form von internen Seminaren und Workshops sowie individuellen Unterstützungsprozessen in Form von Coachings statt. Den Schwerpunkt bildeten 23 gesellschafts- und bereichsübergreifende Veranstaltungen für Führungskräfte und Teamleitungen. Konzernweit wurden 15 Veranstaltungen digital durchgeführt. Die themen- und zielgruppenspezifischen externen Veranstaltungen (Fachtagungen, Kongresse, Lehrgänge und Seminare) zur gezielten fachlichen Weiterbildung der Mitarbeitenden

sowie der Führungskräfte wurden im Berichtsjahr zu rund 75 Prozent in Präsenz und zu rund 25 Prozent in digitaler Form durchgeführt.

Darüber hinaus unterstützte VIVAWEST im Geschäftsjahr die persönliche und fachliche Entwicklung ihrer Mitarbeitenden durch die Finanzierung von insgesamt 52 berufs begleitenden Fortbildungsmaßnahmen, Studien- und Lehrgängen.

**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 konnte bei VIVAWEST im Berichtsjahr in 17 verschiedenen Berufsbildern absolviert werden. Dazu zählen sowohl kaufmännische, technische als auch gewerblich-technische Berufe. Im Berichtsjahr wurden die Handlungsfelder des konzernweiten Ausbildungskonzeptes weiterverfolgt. Unter anderem fanden neue betriebliche Ausbilder- und Azubiworkshops und -schulungen zu unterschiedlichen Themen flankierend zur Umsetzung des Ausbildungsrahmenplans und des Rahmenlehrplans statt. Darüber hinaus wurde die Modernisierung des Beurteilungssystems für die Entwicklungsverläufe der Auszubildenden weiterverfolgt und in Pilotverfahren erfolgreich getestet. Beide Maßnahmen Schwerpunkte tragen dazu bei, die Ausbildung bei VIVAWEST an die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen anzupassen. Im gesamten Jahresverlauf fanden umfangreiche Ausbildungsmarketingmaßnahmen im gesamten Jahresverlauf unter regelmäßiger Prüfung der Zielsetzungen statt, um auch zukünftig die hohe Anzahl an Bewerbungen aufrechtzuerhalten. Um aus dieser Vielzahl die am besten geeigneten Bewerbenden herauszusuchen zu können, hat im Berichtsjahr die Arbeit an einem neuen Konzept des Bewerbungsverfahrens in der Ausbildung begonnen.

Insgesamt weist der Konzern eine Ausbildungsquote von 7,1 Prozent auf. Das Ausbildungsjahr 2024 begann in 10 verschiedenen Ausbildungsberufen für insgesamt 72 Auszubildende. Die Auszubildenden starteten mit der bewährten umfangreichen Einführungs-

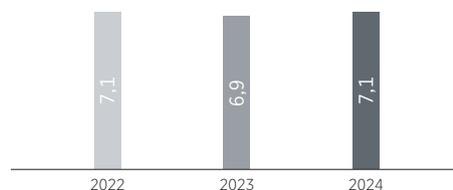
woche und lernten ihre Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner, die Ausbildungsstätten, die ersten Arbeitsschutzmaßnahmen sowie die Struktur der zukünftigen Ausbildungsabschnitte und Lernorte kennen. Außerdem wurden sie mit den notwendigen weiteren organisatorischen Gegebenheiten vertraut gemacht und in die digitalen Möglichkeiten eingewiesen, an Onlineschulungen und Unterweisungen teilzunehmen oder Projekte zu gestalten sowie die Ausbildungswerkstatt für die gewerblichen Ausbildungsberufe zu nutzen.

Im Berichtsjahr konnten insgesamt 48 Auszubildende ihre Ausbildung im Konzern erfolgreich abschließen.

### 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.

Über den aktuellen Stand des Projekts „Zukunftssicherung des Geschäftsmodells (ZsG)“ und die wesentlichen Erkenntnisse der Strategieklausur informierten sich rund 100 Führungskräfte und Vertreter der Mitbestimmung auf dem ManagementFORUM 2024 in Essen. In verschiedenen Formaten wurde über die Maßnahmen und Projekte sowie über die notwendige Veränderungsbereitschaft diskutiert.

Im Rahmen des Führungskräfte-Curriculums „Führen im Change“ wurden Konzernführungs-kräfte mit den Herausforderungen des Change-Managements und den Maßnahmen

der Change-Begleitung vertraut gemacht. Führungskräfte und Teamleitungen nahmen zudem an einer Trainingsreihe zum Thema „Wertschätzende Gesprächsführung“ teil.

#### GESUNDHEIT UND ARBEITSSICHERHEIT

**DNK 16** 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 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/Führungskräfte.

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. Neben den inzwischen etablierten Regelangeboten wurde ein Schwerpunkt auf Zielgruppenanalysen und zielgruppenspezifische Maßnahmen gelegt. Insbesondere die präventiven Gesundheitsangebote wurden priorisiert und um neue Maßnahmen erweitert. Das Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagementsystem wurde wissenschaftlich begutachtet und eine neue Evaluationsgrundlage zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen geschaffen.

Die Durchführung und Auswertung erster Belastungs- und Beanspruchungsanalysen im Segment Immobiliendienstleistungen ermöglichte es, tätigkeitsbezogene körperliche Langzeitfolgen zu erkennen und auf dieser Grundlage einen Katalog von Schutzmaßnahmen sowie entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen abzuleiten.

Des Weiteren wurde das Aufgabenfeld „Mentale Gesundheit“ inhaltlich und personell aufgebaut, um der zunehmenden Belastung der Mitarbeitenden Rechnung zu tragen. In diesem Rahmen wurde beispielsweise eine Gesundheitsbefragung zur Identifikation psychischer Belastungsfaktoren in operativen Geschäftsfeldern durchgeführt, um systematisch und fundiert Maßnahmen zur Reduktion dieser Belastungen umsetzen und evaluieren zu können.

Um die Führungskräfte für die hohe Relevanz der Themen Arbeitsschutz und psychische Gefährdungsbeurteilung weiter zu sensibilisieren, sind drei FührungskräfteDIALOGe durchgeführt worden. Hierbei stand mit Blick auf die gesunde und lebensphasenorientierte Führung insbesondere das Führen von Gesundheits-/Krankenrückkehrgesprächen im Fokus.

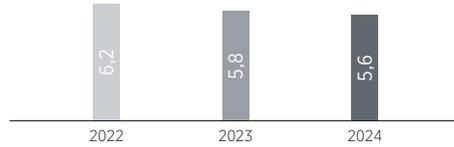
Gesundheits- und Arbeitssicherheitsthemen werden in einer Vielzahl unterschiedlicher Betriebsvereinbarungen behandelt. Exemplarisch können hierfür die Betriebsvereinbarungen für ein betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM) und die Betriebsvereinbarung Fahrrad-Leasing genannt werden. VIVAWEST erfüllte 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“.

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

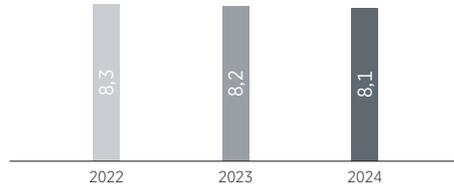
GRI  
SRS-403-10

**Gesundheitsförderung**

**Krankenquote ohne Langzeitkranke**  
in Prozent



**Krankenquote mit Langzeitkranken**  
in Prozent



DNK 15  
GRI  
SRS-403-4

**ARBEITSSICHERHEIT (C8)**

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

Die Arbeitsschutzmaßnahmen sind in einem aktiven Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS) dokumentiert und werden jährlich bei Bedarf konkretisiert oder erweitert. Alle Maßnahmen und Ziele dienen dazu, den Arbeitsschutz kontinuierlich weiterzuentwickeln und somit die Gesundheit der Beschäftigten dauerhaft zu schützen. Insbesondere der Prävention kommt ein besonderer Stellenwert zu. Die jährlichen Sicherheitsunterweisungen bilden hier einen wesentlichen Anteil 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 Gefahstoffkataster und auf die jeweiligen Tätigkeiten abgestimmte Gefährdungsbeurteilungen, die regelmäßig überprüft und aktualisiert werden, zur Verfügung. Quartalsweise finden Sitzun-

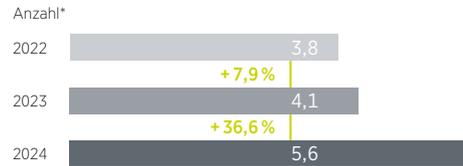
gen des Arbeitssicherheitsausschusses (ASA) statt. Zusätzlich sind Sicherheitsbeauftragte, Brandschutzbeauftragte, Ersthelfer und eine Schwerbehindertenvertretung benannt und werden regelmäßig geschult.

Ergänzt werden die Aktivitäten des Arbeitsschutzes um umfangreiche Maßnahmen zum Gesundheitsschutz. Exemplarisch sind hier Ergonomie-Workshops oder Hautschutzaktionen zu nennen, die unter Beteiligung der Beschäftigten stattfinden sowie die umfangreichen Vorsorgeuntersuchungen im Rahmen der arbeitsmedizinischen Betreuung.

Die Unfallhäufigkeit ist im Vorjahresvergleich gestiegen und liegt bei einer Anzahl von 5,6 berechnet auf eine Million Arbeitsstunden.

**Arbeitssicherheit**

**Unfallhäufigkeit**



\* Berechnet auf 1 Million Arbeitsstunden

GRI  
SRS-403-10

**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 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.

Zu den quantitativen Unternehmenszielen zählen die Finanzkennzahlen EBITDA und FFO. Die weiteren, überwiegend qualitativ ge-

DNK 8  
GRI  
SRS-102-35

prägen 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 für Führungskräfte 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 langfristiger Leistungsanreize.

Im Hinblick auf die angespannte gesamtwirtschaftliche Lage 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 von Tarifabschlüssen wird zwischen den Tarifparteien regelmäßig über eine den jeweiligen wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasste Erhöhung der monatlichen Vergütungen beziehungsweise darüber hinausgehende weitere Vergütungsbestandteile verhandelt.

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. Die Arbeitgeberbeiträge wurden im Berichtsjahr turnusmäßig überprüft und erhöht. 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.

#### ARBEITNEHMERRECHTE (C10)

VIVAWEST ist ausschließlich in Deutschland tätig und zur Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet. Zudem ist VIVAWEST ein tarifgebundener Konzern. Die gültigen Manteltarifverträge wurden seit Bestehen von VIVAWEST zwischen der IG BCE und den verschiedenen Gesellschaften im Konzern geschlossen, regelmäßig auf Aktualität überprüft und bei Bedarf angepasst. Darüber hinaus werden die Interessen der Belegschaft über Betriebsräte in den Einzelgesellschaften sowie durch die IG BCE vertreten.

Eine spezielle Förderung der Beteiligung der Belegschaft am Nachhaltigkeitsmanagement wird nicht als erforderlich angesehen, 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 im Segment Immobiliendienstleistungen eingereicht werden. Eine Bewertungskommission entscheidet anschließend über die Prämierung der eingereichten Vorschläge. Organisatorisch werden die Mitarbeiterinteressen durch die Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Konzernlenkungskreis 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

DNK 14

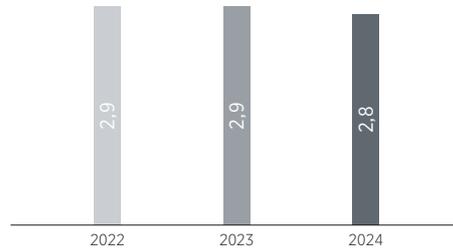
DNK 14-16  
Branchen-  
spezifische  
Ergänzung

haben lediglich 2,8 Prozent der Beschäftigten den Konzern eigeninitiiert verlassen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 15,4 Jahren.

### Mitarbeiterfluktuation

#### Mitarbeiterfluktuation

in Prozent



#### Betriebszugehörigkeit

in Jahre



### 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.

#### 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 2,23 Euro pro Quadratmeter. Die Reduktion im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf den Entfall der Umlage für die Fernsehversorgung sowie die Senkung der Winterdienstkosten durch den geringeren Bedarf zurückzuführen.

Über die Höhe des Heizenergieverbrauchs entscheidet vor allem das Nutzungsverhalten der Kunden. Dennoch versucht VIVAWEST mit vielfältigen Maßnahmen, die Kosten für den Verbrauch der Heizenergie zu senken (siehe B4, Seite 21). Neben der Verbrauchskomponente spielt aber auch die Preisgestaltung der Energieversorger eine entscheidende Rolle. Im aktuellen Berichtsjahr ist die Entwicklung der Energiepreise trotz weiterhin spürbaren Auswirkungen der Energiekrise leicht rückläufig.

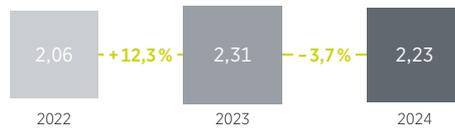
Für das Berichtsjahr lagen die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten bei 1,19 Euro pro Quadratmeter und damit bei einer Reduktion um 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Unternehmensspezifikum

## 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.

tiert 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 Kunden aus acht regional verteilten Kundencentern mit insgesamt 15 Standorten vor Ort. Über sogenannte Quartiersmeister, die für Sauberkeit, Ordnung und Sicherheit in den Quartieren sorgen 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 im Zuge der Umsetzung ihrer Digitalisierungsstrategie. Der Einsatz von Chatbots für die Kommunikation mit Bestandskunden und Interessenten sowie ein digitaler Mietvertrag sind inzwischen Teil der digitalen Serviceleistungen von VIVAWEST. Bis 2030 soll das VIVAWEST-Kundenportal der Kontaktkanal Nr. 1 werden. Bereits seit dem Jahr 2021 können Benutzer den für sie passenden Kommunikationsweg mit VIVAWEST selbst einstellen und zwischen dem Kanal „Online“ via Kundenportal und „Briefversand“ wählen. Darüber hinaus sind Anschreiben zu Mietanpassungen sowie weitere Vertragskorrespondenz, wie beispielsweise Mietbescheinigungen, im Kundenportal abrufbar. Auf der Seite Nebenkosten stehen dem Kunden zudem detaillierte Informationen zu Verbräuchen und Kosten sowie für ausgewählte Nebenkostenschlüssel digitale Belegkopien direkt auf der Seite zum Download bereit.

GRI  
SRS-301-1

## KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT (D2)

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 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 zukunftsorien-

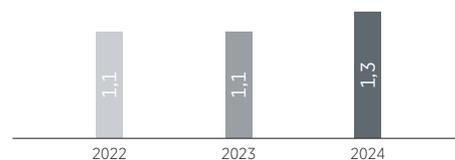
Ferner gibt es die Option einer digitalen Kündigung, welche eine papierlose Vertragsbeendigung direkt im VIVAWEST-Kundenportal erlaubt. Im Jahr 2024 wurde die Seite Nachrichten im VIVAWEST-Kundenportal umfassend modernisiert und um einige nützliche Funktionen erweitert. So können Nachrichten vom Kunden archiviert, als erledigt markiert sowie das Postfach umfassend gefiltert werden. Zudem erfolgte eine Überarbeitung der Immobiliensuche, sodass Bestandskunden unter bestimmten Voraussetzungen ein erweitertes Wohnungsangebot erhalten. VIVAWEST verfolgt 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 1,3 Prozent weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Kundenzufriedenheit zeigt sich ebenfalls in der durchschnittlichen Mietvertragsdauer, die im Berichtsjahr bei 13,5 Jahren liegt.

## Kundenzufriedenheit und -bindung

### (Mieter-)Beschwerdequote\*

in Prozent



\* Segment Immobilien

### Durchschnittliche Mietvertragsdauer

in Jahre



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 Kunden in Bezug auf die Erledigung von Kleinreparaturen in Mieterhand (KiM). Im aktuellen Berichtsjahr liegt die KiM-Zufriedenheitsquote bei 73,8 Prozent und somit unter dem Vorjahreswert von 76,3 Prozent.

Des Weiteren führt VIVAWEST Sonderbefragungen durch, beispielsweise um direktes Kundenfeedback in die Evaluierung von Pilotprojekten einfließen zu lassen. So wurde im Berichtsjahr eine Sonderbefragung zur Zufriedenheit der Kunden mit der Multimediaversorgung in einem ausgewählten Quartier durchgeführt. Eine weitere Sonderbefragung erfolgte im „Quartier der Zukunft 2030+“ in Dortmund zu den Anforderungen der Kunden hinsichtlich verschiedener Wohnformen, Arten der Mobilitätsnutzung und dem VIVAWEST-Kundenportal. 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 erneut 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. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 lagen insgesamt 126 Datenschutzanfragen vor und damit 11,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Sinne der Transparenz weist VIVAWEST seit Einführung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Jahr 2018 die

Unternehmensspezifikum

Anfragen zum Thema Datenschutz auch in der jährlichen Berichterstattung aus.

Im Berichtszeitraum sind drei Datenschutzverletzungen bekannt geworden. Hierbei handelte es sich um eine Verfehlung im Rahmen der Stammdatenpflege, welche jedoch kein Risiko für die betroffene Person darstellt. Bei den beiden weiteren Fälle gab es Beschwerden bei der LDI (Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen) zum falschen Umgang mit personenbezogenen Daten. Hierbei erfolgte in einem Fall eine unbeabsichtigte Übermittlung sowie in einem weiteren Fall die Veröffentlichung im elektronischen Handelsregister. Beide Verfahren sind aktuell noch nicht abgeschlossen.

### Schutz der Privatsphäre des Kunden

#### Datenschutzanfragen



nicht nur energieeffizient, sondern grundsätzlich barrierearm oder schwellenlos errichtet werden. Ferner wird ein signifikanter Anteil auch preisgebunden beziehungsweise preisgedämpft erstellt.

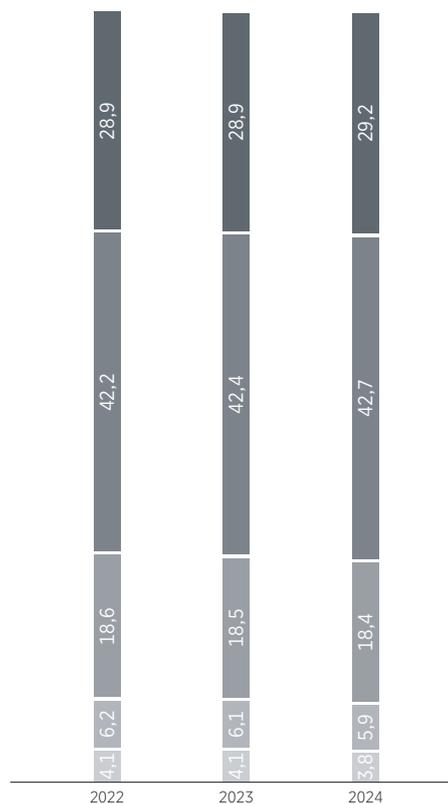
### Mieterstruktur

#### 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)

### 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

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 für Senioren 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 etwa 27 Prozent überproportional im Vergleich zum Bestand vertreten. Insbesondere Wohnungen mit drei Räumen werden verstärkt von Paaren und Familien 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 aktuellen Berichtsjahres beträgt die Preisbindungsquote 21,4 Prozent. Somit bietet VIVAWEST zum Stichtag insgesamt 25.368 preisgebundene Wohnungen an.

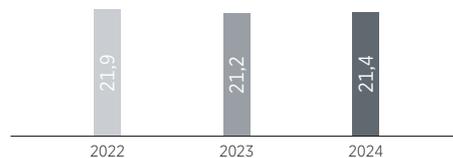
hohen baulichen und ökologischen Standards ist dabei eine Reihe spezifischer Anforderungen zu berücksichtigen, abhängig davon, in welchem Umfeld und für welche Zielgruppe(n) ein Quartier zukunftsfähig weiterentwickelt werden soll. Die von VIVAWEST übernommene Verantwortung für die Entwicklung von Quartieren geht weit über bauliche Standards hinaus: nachbarschaftliches Miteinander, soziale Ausgewogenheit, ehrenamtliches Engagement 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 58 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.

### Preisgebundener Wohnraum

#### Preisgebundener Wohnraum

in Prozent



### Entwicklung von Quartieren

#### Quartiere

Anzahl



#### Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffpunkte

Anzahl



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

Aus der Zeit der Coronapandemie sind neue nachbarschaftliche Projekte entstanden, die seither mit viel Engagement weitergeführt werden. Hierzu zählen vielfältige Quartiersaktionen, die ihren festen Platz im sozialen Verständnis von VIVAWEST gefunden haben. Die Vivawest Stiftung unterstützt Organisationen, Vereine und Initiativen bei der Planung und Durchführung von verschiedenen Angeboten im Quartier oder Stadtteil. Etablierte Formate, wie die Betreuung von Kindern in der Ferienzeit im Rahmen von Kinderferienprogrammen, konnten ebenfalls in Kooperation mit örtlichen Vereinen und Institutionen weiterhin angeboten werden.

Der Betreuungsbedarf für Kinder in Balgrüen 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 13 Großtagespflegen für 117 Kinder und 32 Kindertagesstätten mit 2.305 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.

Berichtsjahr wurden rund 300 ehrenamtliche Helfer unterstützt, die sich vor Ort in den Quartieren engagieren – zum Beispiel als Spielplatzpaten oder Naturbotschafter. Um die Wertschätzung dieser Arbeit zu verdeutlichen und die Vernetzung der Ehrenamtlichen zu fördern, veranstaltet VIVAWEST jährlich einen „Tag des Ehrenamtes“. Zudem erfolgte durch die Pflanzung von 5.000 Bäumen auf einer neuen Fläche in Bottrop-Kirchhellen eine Erweiterung der eigenen VIVAWEST-Wälder. Insgesamt bestehen die VIVAWEST-Wälder mittlerweile aus fast 23.000 Bäume.

Die Aufwendungen im sportlichen Engagement dienen der Unterstützung des Fußballclub Gelsenkirchen-Schalke 04 e.V. und der Borussia Dortmund GmbH & Co. KGaA. Im Rahmen der gemeinsamen Partnerschaft erhält VIVAWEST Unterstützung in der Begleitung und Durchführung von Aktionen in den Quartieren. Aufgrund der Reduzierung der Sponsoringausgaben für den FC Schalke 04 wurden die Aufwendungen im Bereich Sport im Vorjahresvergleich gesenkt.

Auch verschiedene Kulturveranstaltungen beziehungsweise Kulturangebote, wie das VIVAWEST Family Festival, die Extraschicht und das Klavier-Festival Ruhr, konnten erneut für die Menschen in der Region angeboten werden. Ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich waren das Museum und die Panoramaterasse des Nordsterturms. Das Angebot wurde von rund 9.500 Besuchern in Anspruch genommen.

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

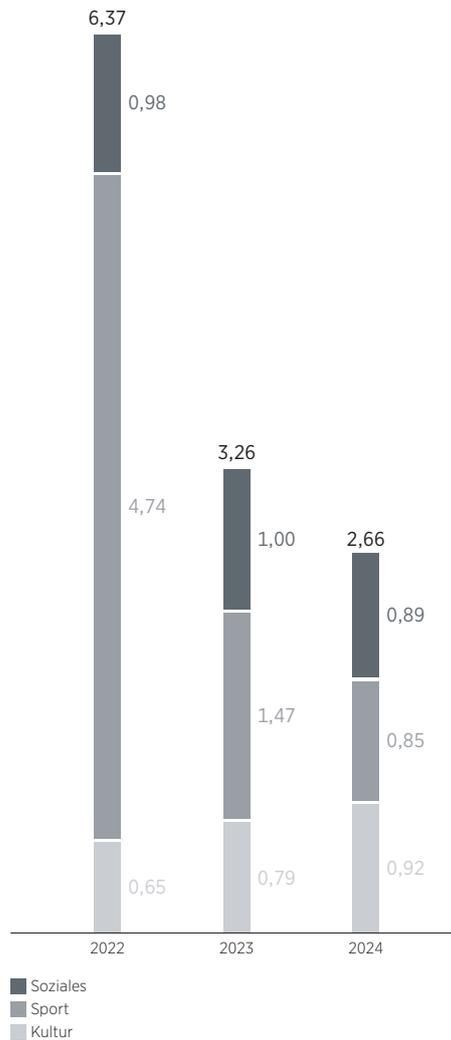
GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT (D7)

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 rund 0,9 Millionen 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. Im

## 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 gesetztes- 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.

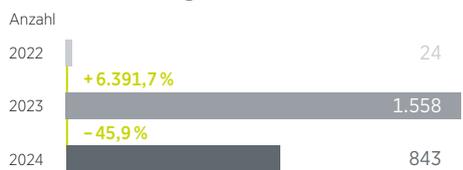
**KORRUPTIONSBEKÄMPFUNG (E1)**

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 Schulungen durch. In den vergangenen Jahren wurde die Anzahl der Präsenzschulungen aufgrund von Kontaktbeschränkungen im Rahmen der Coronapandemie auf ein Mindestmaß reduziert. Stattdessen wurde ein Format für Onlineschulungen entwickelt und eingesetzt, was den deutlichen Anstieg seit dem Jahr 2023 erklärt.

**Korruptionsbekämpfung**

**Geschulte Beschäftigte**



**GRI SRS-205-1** Eine Prüfung auf Korruption erfolgt nur im Verdachtsfall. Eine systematische Prüfung aller Organisationseinheiten erfolgt nicht.

Unter Berücksichtigung des Hinweisgeberschutzgesetzes wird ein Hinweisgebersystem auf der Website von VIVAWEST zur Verfügung gestellt, welches eine Meldung von Verstößen gegen Gesetze oder die Werte von VIVAWEST ermöglicht.

**KORRUPTIONSFÄLLE UND BUSSGELDER (E2)**

Im Berichtsjahr gab es einen bestätigten Korruptionsfall. Da es sich um den ersten erwiesenen Fall handelt, wurden keine spezifischen Maßnahmen zur Korruptionsverhinderung ergriffen.

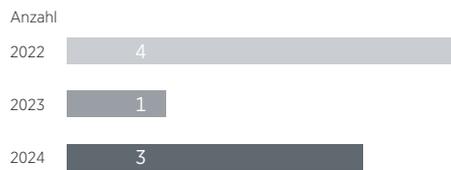
**GRI SRS-205-3**

Im Berichtsjahr gab es drei Compliance-Verdachtsfälle, bei denen sich ein Fall als unbegründet erwies. Bei den zwei weiteren Fällen kam es zu arbeitsrechtlichen Konsequenzen.

**GRI SRS-419-1**

**Korruptionsfälle**

**Compliance-Verdachtsfälle**



Im Rahmen des Risikomanagements wurden keine nennenswerten mit dem gesetz- 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 erstmalig im Jahr 2012 verabschiedet wurde und in der aktuellen Version 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 LkSG sowie den daraus resultierenden Auswirkungen auf den

Konzern und setzt verschiedene Maßnahmen fortlaufend um. Das Gesetz ist für VIVAWEST seit dem 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 bereits 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. Die Grundsatzerklärung „Menschenrechte und umweltbezogene Pflichten“ wurde in Abstimmung mit den involvierten (Fach-)Bereichen im Jahr 2023 finalisiert und durch die Geschäftsführung verabschiedet. Diese umfasst den gesamten Konzern und ist auf der VIVAWEST-Website veröffentlicht. Zudem hat die Geschäftsführung die „Richtlinie zur Einhaltung der Anforderungen aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG)“ verabschiedet, die im gesamten Konzern der VIVAWEST gilt.

Ein Beschwerdeverfahren nebst Verfahrensordnung wurde eingerichtet und wesentliche vertragliche Regelungen, insbesondere der „Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance“ sowie der „Verhaltenskodex für Lieferanten“ wurden LkSG-konform überarbeitet.

#### MENSCHENRECHTE IN DER LIEFERKETTE (E3)

**GRI SRS-412-3** In der vorgelagerten Lieferkette arbeitet VIVAWEST vor allem mit regionalen Partnern zusammen, die den deutschen und europäischen 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 menschen-

rechtsbezogenen Aspekten, wie illegaler Beschäftigung, Schwarzarbeit, Arbeitssicherheit und Gefahrstoffen, getroffen.

Eine Prüfung im Hinblick auf soziale Aspekte, Menschenrechte oder menschenrechtliche Auswirkungen ist im Sinne einer Risikoanalyse gemäß LkSG erfolgt. Weitergehende Prüfungen sowie explizite Prüfungen von Organisationseinheiten oder Lieferanten erfolgen derzeit lediglich im Verdachtsfall. Folglich sind die Angaben zur Anzahl und zum Prozentsatz der geprüften Geschäftsstandorte und Lieferanten nicht möglich. Unter Einsatz des Hinweisgebersystems zur Erfüllung des Hinweisgeberschutzgesetzes (siehe E1, Seite 45) ist jedoch die Möglichkeit zur 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, schwerwiegenden Menschenrechtsverstößen durch einen Lieferanten würde die Geschäftsbeziehung mit sofortiger Wirkung von VIVAWEST beendet werden.

Eine initiale Risikoanalyse wurde bereits im Jahr 2023 durchgeführt. Im Berichtsjahr erfolgte eine Überprüfung dieser Analyse. Die bisher getroffenen Maßnahmen wurden dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) auf Verlangen bereits dargelegt und erhaltene Anregungen wurden in der Folge berücksichtigt. Ein erster LkSG-BAFA-Bericht ist jedoch erst im Jahr 2025 einzureichen.

Aufgrund der Beschränkung der Geschäftstätigkeiten von VIVAWEST auf nationale Absatz- sowie Beschaffungsmärkte, verbunden mit den dort zu beachtenden gesetzlichen Anforderungen sowie etablierten Überwachungssystemen, ist das Risiko etwaiger Schutzrechtsverletzungen im Sinne des LkSG für VIVAWEST und die von ihr beauftragten Unternehmen als gering einzuschätzen. Das erklärte Ziel ist es, die Risiken und Ver-

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

**GRI SRS-414-2**

letzungen von Menschen- und Umweltrechten entlang der Lieferketten zu identifizieren, zu verhindern, zu beenden oder zumindest zu minimieren. Zur adäquaten Berücksichtigung der Anforderungen zur Einhaltung von Menschenrechten und der umweltbezogenen Pflichten in der Lieferkette wurde ein Risikosteckbrief erstellt, welcher in das Risikoinventar von VIVAWEST aufgenommen wurde.

Explizit formulierte Nachhaltigkeitsziele oder -maßnahmen wurden im Nachhaltigkeitsprogramm nicht aufgenommen, da vor dem Hintergrund der Risikobewertung für das Thema kein expliziter Bedarf gesehen wird.

#### DNK 19 POLITISCHE EINFLUSSNAHME

Die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST wird von einer Vielzahl gesetzlicher Rahmenbedingungen, zum Beispiel Bundes-Klimaschutzgesetz, Gebäudeenergiegesetz, Wärmeplanungsgesetz, Erneuerbare-Energien-Gesetz, Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, Verordnung über Heizkostenabrechnung und CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetz sowie die Gesetzgebung im Wirtschafts-, Handels-, Steuer- und Unternehmensrecht, beeinflusst.

Insgesamt ist festzustellen, dass in Politik und Gesellschaft die Sensibilität für das Thema Wohnen weiter deutlich zugenommen hat, sowohl in Bezug auf die große Zahl fehlender Wohnungen als auch hinsichtlich des notwendigen energetischen Umbaus des Wohnungsbestands.

Die weiterhin spürbaren Auswirkungen der Energiekrise sowie die Anpassungen der Förderlandschaft in Verbindung mit den deutlich gestiegenen Baukosten haben einen direkten Einfluss auf die Neubau- und Modernisierungstätigkeiten der Wohnungsunternehmen.

Ein weiterer Aspekt, der sich wesentlich auf die Unternehmen auswirken wird, sind die umfangreichen regulatorischen Anforderungen seitens der EU 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. VIVAWEST beschäftigt sich bereits sehr intensiv mit den damit einhergehenden Anforderungen, um die erforderlichen Anpassungsbedarfe zu identifizieren und entsprechend vorzubereiten (siehe Seite 11). Unter der Leitung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) erarbeitet VIVAWEST gemeinsam mit weiteren Unternehmen der Branche einheitliche Sichtweisen auf die gestellten Anforderungen.

#### 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 2024

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

Im Berichtsjahr wirken sich externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und weggefallene Förderprogramme, auf das Unternehmen aus. Trotz der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung wird sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045 hat VIVAWEST im Berichtsjahr die

energetische Modernisierung weiter vorangetrieben und die Errichtung energieeffizienter Neubauten fortgesetzt. Darüber hinaus wird durch gezielte Verkäufe von Wohnungen die positive Wertentwicklung sichergestellt. Auf diese Weise werden die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gesichert und das Fundament für die positive wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns gelegt.

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

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

## Nachhaltigkeitsprogramm VIVAWEST (Stand 31.12.2024)

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	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			
	Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045	Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung - Investitionsvolumen: 210,6 Mio. Euro (2024); 215,0 Mio. Euro (2025)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2024: 180,0 Mio. Euro
		Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung - Investitionsvolumen: 319,3 Mio. Euro (2024); 366,8 Mio. Euro (2025)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2024: 215,4 Mio. Euro
		Durchführung von proaktiven Energieträgerwechseln von Heizanlagen gemäß der aktuellen Mittelfristplanung - Investitionsvolumen: 9,5 Mio. Euro (2024); 17,6 Mio. Euro (2025)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2024: 8,3 Mio. Euro
		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		Im Jahr 2024 wurden die THG-Emissionen um 4,4 Prozent gesenkt.
	Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung	Sicherstellung eines effizienten Heizanlagenbetriebs im Zuge einer professionalisierten Betriebsführung	laufend		Aufschaltung 88 weiterer Anlagen sowie Weiterentwicklung der Gebäudemanagementplattform u. a. mit Schaffung einer Applikation zur Generierung automatisierter Störmeldungen und Aufnahme von Photovoltaikanlagen.
		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 2024 wurden 65.549 m <sup>2</sup> Dachfläche mit Climalife-Dachsteinen eingedeckt.
		Realisierung von Artenschutzprojekten bei Baumaßnahmen, insbesondere der Einbau von jährlich mehr als 150 Nistkästen im Rahmen des Nistkastenprogramms	laufend		Im Jahr 2024 wurden 318 Nistkästen eingebaut.
		Entwicklung einer energetischen Quartierslösung inklusive Überprüfung der Umsetzbarkeit eines KfW40-Standards sowie einer Holz-Hybridbauweise in der Quartiersentwicklung Münster-Angelmodde	2025		Es werden bis zu 450 Wohneinheiten geplant. Ein städtebaulicher Wettbewerb wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Projekt befindet sich aktuell in der Bauleitplanung.
Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung	Durchführung eines Pilotprojekts zur Erprobung einer Eisspeicherheizung in einem Bestandsquartier mit 175 Mieteinheiten in Köln-Wahnheide	2025		Die Projektfreigabe liegt vor, Baubeginn erfolgt in Q1/2025.	

- 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	Errichtung eines Quartiers mit 153 Mieteinheiten, Tagespflege sowie Wohngruppen mit einer energetischen Versorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaikanlage im Majolikaquartier in Rheinbach	2026		Der Baubeginn erfolgte im Q4/2023. Die Fertigstellung ist für Juni 2026 geplant.
	Umgestaltung von insgesamt 400.000 m <sup>2</sup> Rasenflächen im Wohnumfeld in Biotopflächen	2027		Insgesamt wurden bisher knapp 63.000 m <sup>2</sup> Wildblumenwiese angelegt. Dies entspricht einer Umsetzung von 15,6 % der geplanten Gesamtfläche.
	Darstellung von Schutzbereichen im digitalen Wohnumfeldplan bei allen Modernisierungsmaßnahmen	2024		Die Umsetzung ist planmäßig erfolgt. Die Darstellung wird zukünftig bei der Erstellung der Wohnumfeldpläne berücksichtigt.
	Durchführung einer umfassenden Ökobilanzierung anhand einer pilotenhaften Anwendung einer Software unter Berücksichtigung der Klimaauswirkungen verschiedener Varianten für das erste Baufeld der Westfalenhütte in Dortmund	2024		Die Durchführung einer Ökobilanzierung mit Berechnung der grauen Emissionen sowie der CO <sub>2</sub> -Emissionen des Gebäudebetriebs verschiedener Varianten ist erfolgt.
	Errichtung einer Kindertagesstätte in Modulbauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Dachbegrünung in St. Augustin	2025		Der Bauantrag wurde eingereicht und genehmigt. Das Projekt befindet sich im Bau, geplanter Fertigstellungstermin ist Anfang 2025.
	Realisierung einer Energieträgerwechselmaßnahme auf eine monoenergetische Wärmepumpe ohne weitere Ertüchtigung der Gebäudehülle mit anschließendem Monitoring im Wohnungsbestand in Recklinghausen, Cimbernstraße	2025		Die Umsetzung der Maßnahme ist planmäßig erfolgt. Das Monitoring findet fortlaufend statt.
	Erstellung eines Planungskonzeptes für den seriellen Neubau von 250 Wohneinheiten im Quartier Bergmannsgrün in Holz-Hybridbauweise, nach BEG 40+ Standard und QNG-Zertifizierung	2025		<b>NEU</b>
	Erneuerung von acht Kopfstellen zur Bereitstellung von Breitbandkabel-TV mit dem Ziel einer Stromverbrauchsreduzierung von über 50 Prozent	2025		<b>NEU</b>
	Erprobung einer anbieteroffenen Paketboxanlage an 12 Standorten im Bestand von VIVAWEST mit dem Ziel der Bündelung und Reduzierung von Transportwegen	2026		<b>NEU</b>
	Erprobung von klimaresistenten Staudenpflanzungen für verschiedene Standorte im Rahmen der Entwicklung eines nachhaltigen Pflanzkonzeptes mit Aufnahme in den Modulkatalog	2027		<b>NEU</b>
	Ermittlung der ökologischen Gesamtwertigkeit von 25 bestandstypischen Bäumen in VIVAWEST-Quartieren und Darstellung der Ergebnisse auf Infotafeln	2027		<b>NEU</b>
	Umsetzung der Neubaumaßnahme „Wedauer Gärten“ mit 122 Mieteinheiten in serieller Bauweise und QNG-Zertifizierung	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	Erarbeitung eines Konzeptes zur Umstellung von VIVAWEST auf einen klimaneutralen operativen Geschäftsbetrieb	2024 2025		Die Finalisierung des Konzeptes erfolgt in Abhängigkeit der Ausarbeitungen der Anforderungen gemäß CSRD.
	Erstellung eines Konzeptes zur Reduktion der THG-Emissionen um mindestens 10 % beim Lebensmittelverbrauch im Kantinenbetrieb durch Änderung der Speiseplangestaltung und durch entsprechende Menükennzeichnung	2024		Die Erstellung des Konzeptes ist erfolgt. Die Menükennzeichnung findet seit dem 01.11.2024 statt. Eine Auswertung hinsichtlich der Reduktion der THG-Emissionen findet im Jahr 2025 statt.
	Pflanzung von 20.000 Setzlingen klimaresistenter heimischer Laubgehölze durch die Mitarbeitenden von VIVAWEST im Rahmen der Errichtung eines VIVAWEST-Waldes	2024		Insgesamt wurden 22.900 Setzlinge gepflanzt.
	Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Dekarbonisierung der Energieversorgung des Verwaltungsstandortes Campus Nordstern	2025		Die Anforderungen sind definiert und die Erstellung des Konzeptes ist ausgeschrieben.
	Erstellung eines Maßnahmenkonzeptes gemäß EnEfG zur Reduzierung der Ressourcenverbräuche für die Verwaltungsstandorte von VIVAWEST	2026		<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		
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		
Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität für derzeitige und neue Beschäftigte	Fortsetzung des kulturellen Engagements unter anderem durch den Betrieb des Nordsterturms	laufend		
	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