

Nachhaltigkeitsbericht 2025

 **VIVAWEST** 2025

Nachhaltigkeitsbericht der Vivawest GmbH

INHALT

4 1 Allgemeine Informationen

- 4 1.1 Berichtsgrundlage
 - 5 1.2 Corporate Governance
 - 12 1.3 Strategie und Geschäftsmodell
 - 21 1.4 Wesentlichkeitsanalyse
-

35 2 Klimawandel

- 35 2.1 Strategisches Management
 - 45 2.2 Management wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen
 - 51 2.3 Kennzahlen und Ziele
-

60 3 Eigene Belegschaft

- 60 3.1 Management wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen
 - 67 3.2 Kennzahlen und Ziele
-

71 4 Unternehmensführung

- 71 4.1 Management wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen
 - 74 4.2 Kennzahlen und Ziele
-

76 Anhang

76 5 EU-Taxonomie-Verordnung

- 81 5.1 Übersicht
 - 81 5.2 Umsatzerlöse
 - 82 5.3 CapEx
 - 82 5.4 OpEx
-

1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

1.1 BERICHTSGRUNDLAGE

1.1.1 GRUNDLAGEN FÜR DIE ERSTELLUNG DER NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG

BP-1

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

Aufgrund der seitens der Europäischen Union (EU) erfolgten Einführung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und damit einer ursprünglich für das Berichtsjahr 2025 vorgesehenen verpflichtenden Berichterstattung für Unternehmen der Größenordnung von VIVAWEST hat das Unternehmen seinen letzten Nachhaltigkeitsbericht gemäß DNK für das Berichtsjahr 2024 veröffentlicht und sich parallel auf die Anforderungen der CSRD vorbereitet. Seitens der Europäischen Kommission wurde zwischenzeitlich eine Verschiebung der Berichtspflicht und eine Überarbeitung der geforderten Berichtsinhalte als Teil des „Omnibus I“-Pakets beschlossen. Während sich die Anpassungen der Berichtsinhalte derzeit noch in der Abstimmung befinden, wurde die Verschiebung der Berichtspflicht im April 2025 beschlossen („Stop-the-Clock“-Regelung) und seitens der Bundesregierung im Rahmen des Regierungsentwurfes zur Umsetzung der CSRD (CSRD-Umsetzungsgesetz) im September 2025 auch für Deutschland bestätigt. Somit sind – vorbehaltlich der noch ausstehenden finalen Verabschiedung der nationalen Gesetzgebung – Unternehmen der sogenannten 2. Welle (große, nicht kapital-

marktorientierte Gesellschaften) erstmals für das Jahr 2027 nachhaltigkeitsberichtspflichtig. Die allgemeinen Schwellenwerte für die Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD liegen nach erfolgreichem Abschluss des Trilogs im Dezember 2025 bei mehr als 1.000 Beschäftigten und einem jährlichen Nettoumsatz von über 450 Millionen €. Insofern unterliegt VIVAWEST der Berichtspflicht gemäß CSRD ab dem Geschäftsjahr 2027.

Bis dahin veröffentlicht VIVAWEST einen Nachhaltigkeitsbericht auf freiwilliger Basis und erstellt diesen vorbereitend auf die künftige CSRD-Berichtspflicht in Anlehnung an die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) mit Stand vom 10. Juli 2025 (Exposure Drafts 1.6) und der EU-Taxonomie vom 4. Juli 2025. Aufgrund des Vorbereitungscharakters sind noch nicht alle Anforderungen sowie erforderlichen Verknüpfungen abschließend bearbeitet.

Jegliche Kennzahlen im vorliegenden Bericht beziehen sich ausschließlich auf das Berichtsjahr 2025 und stellen keinen Vergleich zu vorangegangenen Berichtszeiträumen her.

Der Bericht wurde freiwillig einer begrenzten prüferischen Durchsicht unterzogen. Ziel dieser Durchsicht war es, frühzeitig Hinweise und Empfehlungen zu erhalten, um die Berichterstattung noch vor Eintritt der gesetzlichen Prüfungspflicht gezielt fortzuentwickeln und VIVAWEST bestmöglich auf die verpflichtende Prüfung vorzubereiten.

Die Berichtsinhalte werden durch die Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse definiert (siehe [Wesentlichkeitsanalyse](#)). Die Struktur des vorliegenden Berichtes orientiert sich an den ESRS.

Die jeweiligen Angabepflichten sind im Bericht entsprechend gekennzeichnet und farblich hervorgehoben. Die Mindestangabepflichten zu strategischen Konzepten bzw. Richtlinien (GDR-P), Maßnahmen (GDR-A), Parametern (GDR-M) sowie Zielen (GDR-T) sind jeweils in den zugehörigen Abschnitten in den themenspezifischen ESRS beschrieben. Eine darüber hinausgehende Kennzeichnung erfolgt nicht.

Die allgemeinen Anforderungen der ESRS 1 werden im Wesentlichen angewendet. Es werden lediglich gewisse Erleichterungen für Metriken in Bezug auf vereinzelte wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen innerhalb der eigenen Tätigkeiten sowie innerhalb der Wertschöpfungskette in Anspruch genommen, sofern diese nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu ermitteln sind. Für nachfolgende Berichtszeiträume wird geprüft, inwiefern die entsprechenden Metriken erhoben werden können.

Die Nachhaltigkeitserklärung wird auf konsolidierter Basis erstellt. Der Konsolidierungskreis stimmt mit dem Konzernabschluss der Vivawest GmbH überein.

Der Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigt vorwiegend den eigenen Geschäftsbereich sowie die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette. Die Hauptaktivitäten der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette werden insbesondere durch die identifizierten Auswirkungen, Risiken und Chancen (Impacts, Risks and Opportunities, kurz: IRO) abgedeckt. Die strategischen Konzepte bzw. Richtlinien (Policies), Maßnahmen (Actions) und Ziele (Targets) erstrecken sich aufgrund der wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte, die sich primär auf den eigenen Betrieb fokussieren, größtenteils nicht auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette. Einzelne Maßnahmen können Teile der vorgelagerten Wertschöpfungskette berücksichtigen und werden

bei den jeweiligen Maßnahmen entsprechend beschrieben.

1.1.2 SPEZIFISCHE INFORMATIONEN IM KONTEXT DER NUTZUNG VON PHASE-IN-OPTIONEN

BP-2

Unabhängig von der derzeit noch freiwilligen Nachhaltigkeitsberichterstattung nutzt VIVAWEST von den in ESRS 1 Anhang D aufgeführten, schrittweise einzuführenden Offenlegungspflichten die Phase-In-Optionen für ESRS 2 SBM-3 bezüglich quantitativer, finanzieller Auswirkungen aufgrund wesentlicher IRO gemäß der Anforderung 23 b sowie für ESRS EI-11 in Bezug auf die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen wesentlicher physischer und Übergangsrisiken sowie potenzieller klimabezogener Chancen.

1.2 CORPORATE GOVERNANCE

1.2.1 ROLLE DER VERWALTUNGS-, LEITUNGS- UND AUFSICHTSORGANE IN BEZUG AUF NACHHALTIGKEIT

GOV-1

Die Vivawest GmbH, Essen, ist nach dem dualistischen System bestehend aus Geschäftsführung und Aufsichtsrat organisiert. Eine Übersicht über die Zusammensetzung der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane (VLA-Organen) kann den beiden nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Aufsichtsrat der Vivawest GmbH

	Erstbestellung	Geschlecht	Arbeitnehmervertreter (AN)/ Anteilseignervertreter (AE)	Unabhängigkeit
Bärbel Bergerhoff-Wodopia	2013	w	AE	abhängig
Alexander Bercht	2017	m	AN	n.a.
Hans-Jürgen Best	2020	m	AE	unabhängig
Nadine Bloemers	2024	w	AN	n.a.
Frank Faulhaber	2013	m	AE	unabhängig
Michael Groll	2013	m	AN	n.a.
Michael Kalthoff	2022	m	AE	abhängig
Ralf Leidag	2013	m	AN	n.a.
Bertold Mrosek-Baischer (seit 1. Januar 2026)	2026	m	AN	n.a.
Katrin Oberholz	2024	w	AN	n.a.
Markus Pliska	2017	m	AN	n.a.
Dr. Jürgen-Johann Rupp	2019	m	AE	abhängig
Jörg Schneidinger (bis 31. Dezember 2025)	2013	m	AN	n.a.
Peter Schrimpf	2013	m	AE	abhängig
Carsten Spaeder	2023	m	AN	n.a.
Michael Vassiliadis	2018	m	AE	unabhängig
Thomas Wessel	2013	m	AE	abhängig

Geschäftsführung der Vivawest GmbH

	Erstbestellung	Geschlecht
Sandra Wehrmann (seit 1. Januar 2026), Vorsitzende der Geschäftsführung	2026	w
Uwe Eichner (bis 31. Dezember 2025), Vorsitzender der Geschäftsführung	2021	m
Karin Erhard	2023	w
Haluk Serhat	2020	m

VIVAWEST bewertet die Unabhängigkeit der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat in Anlehnung an die im Jahr 2022 veröffentlichten Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Die Arbeitnehmervertreter des Aufsichtsrats werden in

diesem Kontext nicht berücksichtigt und fließen auch nicht in die Berechnung des Anteils unabhängiger Aufsichtsratsmitglieder ein. Gemäß Empfehlung des DCGK (C.6) gelten Aufsichtsratsmitglieder als unabhängig, wenn sie unabhängig von der Gesellschaft und deren

Vorstand und unabhängig von einem kontrollierenden Gesellschafter sind. Da mehrere Mitglieder des Aufsichtsrats dem kontrollierenden Gesellschafter RAG-Stiftung zuzurechnen sind und zu diesem Amt explizit berufen wurden, ist die Unabhängigkeit für diese Mitglieder des Aufsichtsrats im engeren Sinne als eingeschränkt zu bewerten. Somit gelten 37,5 Prozent der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat als unabhängig. Damit entspricht die Zusammensetzung den Empfehlungen des DCGK (C.9).

Das Verhältnis von weiblichen zu männlichen Mitglieder der VLA-Organen liegt bei 4:15. Die geschlechtsspezifische Verteilung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

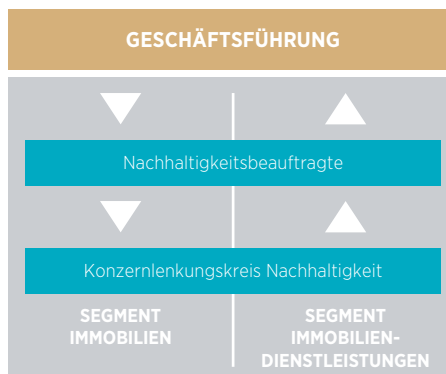
Verteilung nach Geschlecht

Geschlecht	Anteil
Weibliche Mitglieder der VLA-Organen	21,1 %
Männliche Mitglieder der VLA-Organen	78,9 %

Die Geschäftsführung der Vivawest GmbH besteht aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat wird paritätisch auf der Grundlage des Mitbestimmungsgesetzes von 1976 gebildet und setzt sich aus 16 nicht geschäftsführenden Mitgliedern zusammen, darunter acht Vertreter der Arbeitnehmer.

Bereits im Jahr 2013 hat VIVAWEST ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, das seither kontinuierlich und bedarfsgerecht weiterentwickelt wird. Heute ist das Nachhaltigkeitsmanagement fest in der Organisationsstruktur von VIVAWEST verankert.

Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements



Die Gesamtverantwortung für alle unternehmerischen Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit liegt bei der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft. Nachhaltigkeit ist für VIVAWEST integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells. Daher ist der für das Thema Nachhaltigkeit verantwortliche Fachbereich Nachhaltigkeits-/Innovationsmanagement organisatorisch dem Bereich Strategie zugeordnet. Dadurch wird sichergestellt, dass die erforderlichen Fähigkeiten und Fachkenntnisse vorliegen, um die erforderlichen strategischen Konzepte und Maßnahmen sowie das zugehörige Monitoring zur Bewältigung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen zu gewährleisten. Darüber hinaus werden ausreichende finanzielle Mittel für Schulungen und Weiterbildungen bereitgestellt, wodurch die Geschäftsführung sicherstellt, dass das entsprechende Expertenwissen im erforderlichen Maße zugänglich ist.

Die Geschäftsführung hat zudem die Leiterin des Fachbereichs Nachhaltigkeits-/Innovationsmanagement als Nachhaltigkeitsbeauftragte benannt, welche die nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten 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 zusammen- setzt. Auf diese Weise wird eine ganzheitliche und segmentübergreifende Betrachtung aller wichtigen Nachhaltigkeitsthemen unter Berücksichtigung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen gewährleistet. Nachhaltigkeit betrifft als Querschnittsthema nahezu alle Bereiche von VIVAWEST. Demzufolge stellt das Nachhaltigkeitsmanagement eine unternehmensweite Aufgabe dar. Die Kernaufgaben des Nachhaltigkeitsmanagements sind die fortlaufende Sensibilisierung für das Thema Nachhaltigkeit im Konzern, die Schaffung von Transparenz durch die jährliche Berichterstattung unter Berücksichtigung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie die Abstimmung aller daraus resultierenden und darüber hinausgehenden Aktivitäten. Im Zuge der konsequenten Umsetzung der Maßnahmen greifen die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche auf unterschiedliche Managementsysteme und -ansätze zurück und unterliegen einem systematischen Monitoring.

Das Aufsichtsorgan der Gesellschaft stellt der Aufsichtsrat dar, der zur Wahrnehmung seiner Aufgaben verschiedene Ausschüsse bildet. Die Vorsitzenden dieser Ausschüsse berichten dem Aufsichtsrat über die Inhalte der Beratungen sowie über gefasste Beschlüsse.

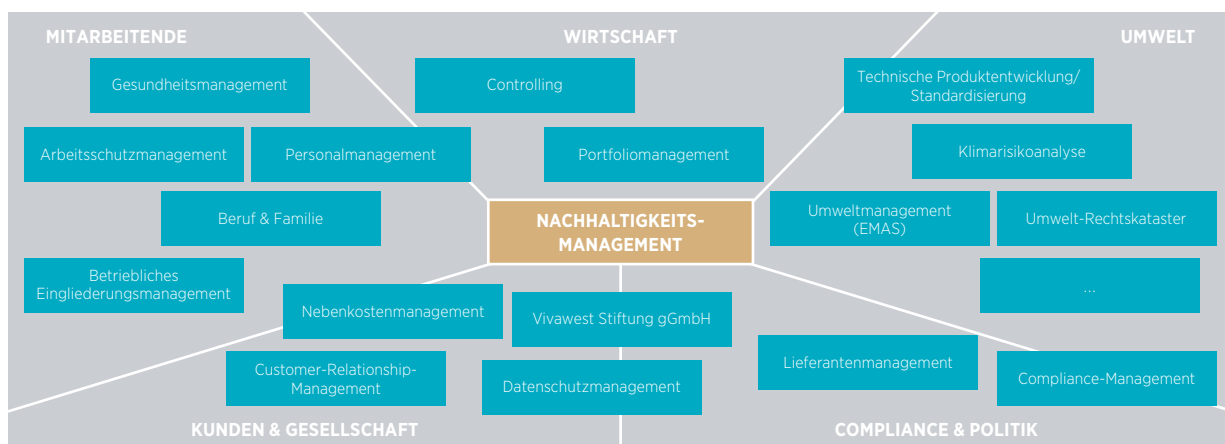
Gemäß § 107 des Aktiengesetzes nimmt der Prüfungs- und Investitionsausschuss eine zentrale Rolle ein. Er überwacht insbesondere den Rechnungslegungsprozess sowie die Wirksamkeit der internen Kontrollmechanismen, des Risikomanagements und des internen Revisionsystems. Darüber hinaus trägt er Verantwortung für die unternehmensinternen Compliance-Strukturen und ist maßgeblich in die Abschlussprüfung eingebunden.

Im Rahmen seiner Tätigkeit stellt der Ausschuss sicher, dass auch wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen angemessen berücksichtigt und überwacht werden. Diese sind in die bestehenden Risikomanagementprozesse eingebunden und gelten somit als integraler Bestandteil eines ganzheitlichen Kontroll- und Steuerungssystems.

Ein weiteres wesentliches Aufgabenfeld des Ausschusses wird künftig mit Vorliegen der Berichtspflicht die Begleitung und Bewertung des Prozesses der Nachhaltigkeitsberichterstattung sein. In diesem Zusammenhang kann der Ausschuss dem Aufsichtsrat Empfehlungen und Vorschläge unterbreiten, um die Integrität sowohl des Rechnungslegungsprozesses als auch der Nachhaltigkeitsberichterstattung sicherzustellen.

Folglich obliegt die Überwachung, Verwaltung und Beaufsichtigung von Auswirkungen,

Steuerung der Nachhaltigkeit über verschiedene Managementsysteme/-ansätze



Risiken und Chancen der Nachhaltigkeitsbeauftragten sowie dem Konzernlenkungskreis Nachhaltigkeit. In regelmäßigen Abständen werden diesbezüglich der Geschäftsführung die aktuellen Entwicklungen und neusten Informationen gemeldet.

Das Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen wurde in die bestehenden Governance-Systeme (Risikomanagementsystem, Internes Kontrollsystem (IKS), Compliance-Management-System und Internes Revisionssystem) von VIVAWEST integriert, sodass eine Überwachung im Rahmen der existierenden Managementsysteme sichergestellt ist.

Festgesetzte Nachhaltigkeitsziele werden im Rahmen eines Prozesses jährlich überprüft und fortgeschrieben.

Zusätzlich verfügt VIVAWEST über ein umfassendes Risiko- und Chancenmanagementsystem, welches durch einen Risikomanagementbeauftragten verantwortet wird und dessen Grundlagen in einer Konzernrichtlinie festgehalten und laufend aktualisiert werden. Zentraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das Risikokomitee, welches unter der Leitung der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft steht.

Im Rahmen der jährlichen Risikoidentifikation evaluieren der Risikomanagementbeauftragte und die Nachhaltigkeitsbeauftragte die Aufnahme von nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen in das Risikomanagement. Darüber hinaus werden die im Zuge der Risikoinventur identifizierten Risiken regelmäßig im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. Auf diese Weise wird eine enge Verzahnung von Risiko- und Nachhaltigkeitsmanagement sichergestellt.

Diese Verankerung im Unternehmen stellt sicher, dass die Geschäftsführung in Kenntnis über alle wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen gesetzt wird.

1.2.2 EINBEZIEHUNG DER NACHHALTIGKEITSBEZOGENEN LEISTUNG IN ANREIZSYSTEME

GOV-2

Der Aufsichtsrat erhält zur Stärkung der Unabhängigkeit eine Festvergütung.

Die Geschäftsführung der Vivawest GmbH erhält eine leistungsorientierte Vergütung. Sie ist an das Erreichen quantitativer Unternehmensziele und individueller, überwiegend qualitativ geprägter Ziele geknüpft. Zu den quantitativen Unternehmenszielen zählen die Finanzkennzahlen EBITDA¹ und FFO². Die weiteren, überwiegend qualitativ geprägten Ziele werden kollektiv und individuell sowie in Bezug auf den jeweiligen Verantwortungsbereich und die persönliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Unternehmensstrategie sowie der operativen Teilziele der verschiedenen Ressorts festgelegt.

Darüber hinaus besteht für die Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft ein Long-Term-Incentive-Programm (LTI) zur Schaffung langfristig orientierter Leistungsanreize.

Grundsätzlich spiegeln sich die Nachhaltigkeitsziele in den Unternehmenszielen wider, werden somit systemimmanent in den Zielvereinbarungen berücksichtigt. Im Gegensatz zum Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung ESG-Ziele festgelegt. Diese orientieren sich an den gemäß der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten ESRS-Themenfeldern und setzen sich aus vier quantitativen Komponenten zusammen. Neben der Treibhausgasreduzierung im Bestandsportfolio und der energieeffizienten Gebäudemodernisierung (ESRS E1) wird auch die zukunftsorientierte Mitarbeiterentwicklung (ESRS S1) sowie gesetztes- und richtlinienkonformes Verhalten (ESRS G1) betrachtet.

Die vier Komponenten der ESG-Ziele werden über jahresbezogen messbare Parameter konkretisiert, wie beispielsweise eine festge-

¹ EBITDA = Operatives Ergebnis vor Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen, Zinsen, Ertragsteuern und nach Bereinigungen

² FFO = Erfolg aus der Bestandsbewirtschaftung nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien

legte Mindestreduzierung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) im Vergleich zum Vorjahr.

Ziele der Geschäftsführung

ESG-Ziele	ESRS E1	Senkung der THG-Emissionen im Bestandsportfolio	Senkung der THG-Emissionen je m ² Wohnfläche in den Wohngebäuden um mindestens 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr
		Energieeffiziente Gebäudemodernisierung	Modernisierungsquote von mindestens 2,4 % des gemäß Klimaschutzstrategie zu ertüchtigenden Kernbestandes (inkl. Energieträgerwechsel)
	ESRS S1	Zukunftsorientierte Mitarbeiterentwicklung	Fort- und Weiterbildungstage je Beschäftigten von mindestens 0,8
	ESRS G1	Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	Geschulte Beschäftigte zur Korruptionsbekämpfung mehr als 80 % der relevanten Beschäftigten in den letzten drei Jahren

Diese Komponenten der Vergütung sind nicht einzeln gewichtet, sondern gehen mit einem Faktor in die Gesamtberechnung der qualitativen Ziele ein. Folglich ist der relative Anteil der erfassten Vergütung, der an klimabezogene Erwägungen geknüpft ist, für die Mitglieder der Geschäftsführung nicht separat auswertbar.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse und der Risikoanalyse nach dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) werden regelmäßig die negativen Auswirkungen von VIVAWEST identifiziert und geprüft, ob entsprechende Prozesse zur Einhaltung der Sorgfaltspflicht implementiert sind. Die Vorgaben im Rahmen des Lieferkettensorgfaltspflichtenprozesses werden erfüllt.

1.2.3 ERKLÄRUNG DER SORGFALTPFLICHT

GOV-3

VIVAWEST hat einen Sorgfaltspflichtenprozess etabliert, der sicherstellt, dass Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert, überwacht und gesteuert werden.

Erklärung der Sorgfaltspflicht

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Absätze in der Nachhaltigkeitserklärung
Einbettung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	ESRS 2, GOV-1; GOV-2; SBM-3
Einbeziehung betroffener Interessengruppen	ESRS 2, SBM-2; IRO-1; ESRS S1-2
Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen auf Mensch und Umwelt	ESRS 2 IRO-1, IRO-2
Ergreifen von Maßnahmen zur Bewältigung negativer Auswirkungen auf Menschen und die Umwelt	ESRS 2 SBM-3, ESRS E1-1, E1-4, E1-5; ESRS S1-2; S1-3; ESRS G1-2
Überwachung der Wirksamkeit dieser Maßnahmen	ESRS E1-6, S1-4, G1-3

1.2.4 RISIKOMANAGEMENT UND INTERNE KONTROLLEN DER NACHHALTIGKEITSBERICHT-ERSTATTUNG

GOV-4

VIVAWEST verfügt über ein etabliertes Risikomanagementsystem und IKS, welches im Zuge der Ausrichtung auf die CSRD sukzessive um die nachhaltigkeitsbezogenen Aspekte ergänzt wurde respektive wird. Die übergeordnete Verantwortung liegt bei der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft.

Sämtliche Tätigkeiten, die im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung erforderlich sind, liegen in der Verantwortung des Fachbereichs Nachhaltigkeits-/Innovationsmanagement. Hierzu gehört unter anderem die Identifikation der IRO im Rahmen der Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse (siehe [ESRS 2 IRO-1](#)).

Die hierbei identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken sowie in Risiken invertierte Chancen werden mit dem **Risikomanagement** abgeglichen und dem bestehenden Risikoinventar zugeordnet. Bei Bedarf werden neue Risiken aufgenommen. Dies erfolgt in enger Abstimmung zwischen den für die jeweiligen Bereiche zuständigen Risikobeauftragten und dem Risikomanagementbeauftragten. Ein etwaiger CSRD-Bezug eines Risikos aus dem Risikoinventar wird in dem entsprechenden Risikosteckbrief sowie in weiteren Dokumenten des Risikomanagements dokumentiert. Die Aufnahme eines neuen Risikos in das Risikoinventar ist bislang nicht erforderlich gewesen. Einige Risiken des Risikoinventars wurden im Hinblick auf die nachhaltigkeitsbezogenen Aspekte geschärft.

Zukünftig werden die Ergebnisse der zu aktualisierenden Wesentlichkeitsanalyse in die bestehenden Governance-Systeme Risikomanagement und IKS überführt.

Ziel des **IKS** ist die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und verlässlichen externen Rechnungslegung einschließlich der künftig verpflichtenden und in den Konzernlagebericht zu integrierenden Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD sowie die Sicherstellung der in diesem Zusammenhang stehenden Sorgfaltspflichten im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und internen Vorgaben.

Zur Unterstützung der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts wurde ein Disclosure Management Tool eingeführt. Die Erarbeitung der Berichtsinhalte erfolgt bereichsübergreifend, sodass das Disclosure Management Tool im Zuge der vollständigen Erfassung der relevanten Berichtsdaten unterstützt. Die dort enthaltenen Freigabeprozesse sichern die Nachvollziehbarkeit und Richtigkeit der eingereichten Inhalte und bilden einen Bestandteil der Erweiterung des bestehenden IKS im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Darüber hinaus werden in den (Fach-)Bereichen, die direkt oder indirekt an der Erhebung der Datenbasis des Nachhaltigkeitsberichts beteiligt sind, neue nachhaltigkeitsbezogene Kontrollen implementiert, sofern dies erforderlich erscheint. Ziel ist es, in allen Unternehmensprozessen, die in Verbindung mit dem Nachhaltigkeitsbericht stehen, wirksame Kontrollmechanismen aufzubauen. Analog zum rechnungslegungsbezogenen IKS werden auch die nachhaltigkeitsbezogenen Kontrollen durch die Interne Revision auf ihre Wirksamkeit hin überprüft. Die Erfassung dieser Kontrollen befindet sich derzeit in der Erarbeitung.

Die Genauigkeit von Schätzwerten ist ausschließlich im Umweltteil des Nachhaltigkeitsberichts von Relevanz. Zur Sicherstellung konsistenter und belastbarer Ergebnisse werden vordefinierte Parameter innerhalb eines THG-Berechnungsmodells verwendet. Manuelle Eingaben werden dabei weitgehend vermieden.

1.3 STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL

1.3.1 STRATEGIE, GESCHÄFTSMODELL UND WERTSCHÖPFUNGSKETTE

SBM-1

Geschäftsmodell und Strategie

VIVAWEST 2030

VIVAWEST bewirtschaftet als eine der führenden Wohnungsanbieterinnen in Nordrhein-Westfalen (NRW) und als eine der größten Vermieterin in Deutschland rund 119.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und bietet unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ etwa 300.000 Menschen in circa 100 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause.

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

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

Den konzeptionellen Rahmen hierfür bildet das im Zuge der Strategie VIVAWEST 2030 fortentwickelte und verabschiedete Strategiehaus.

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

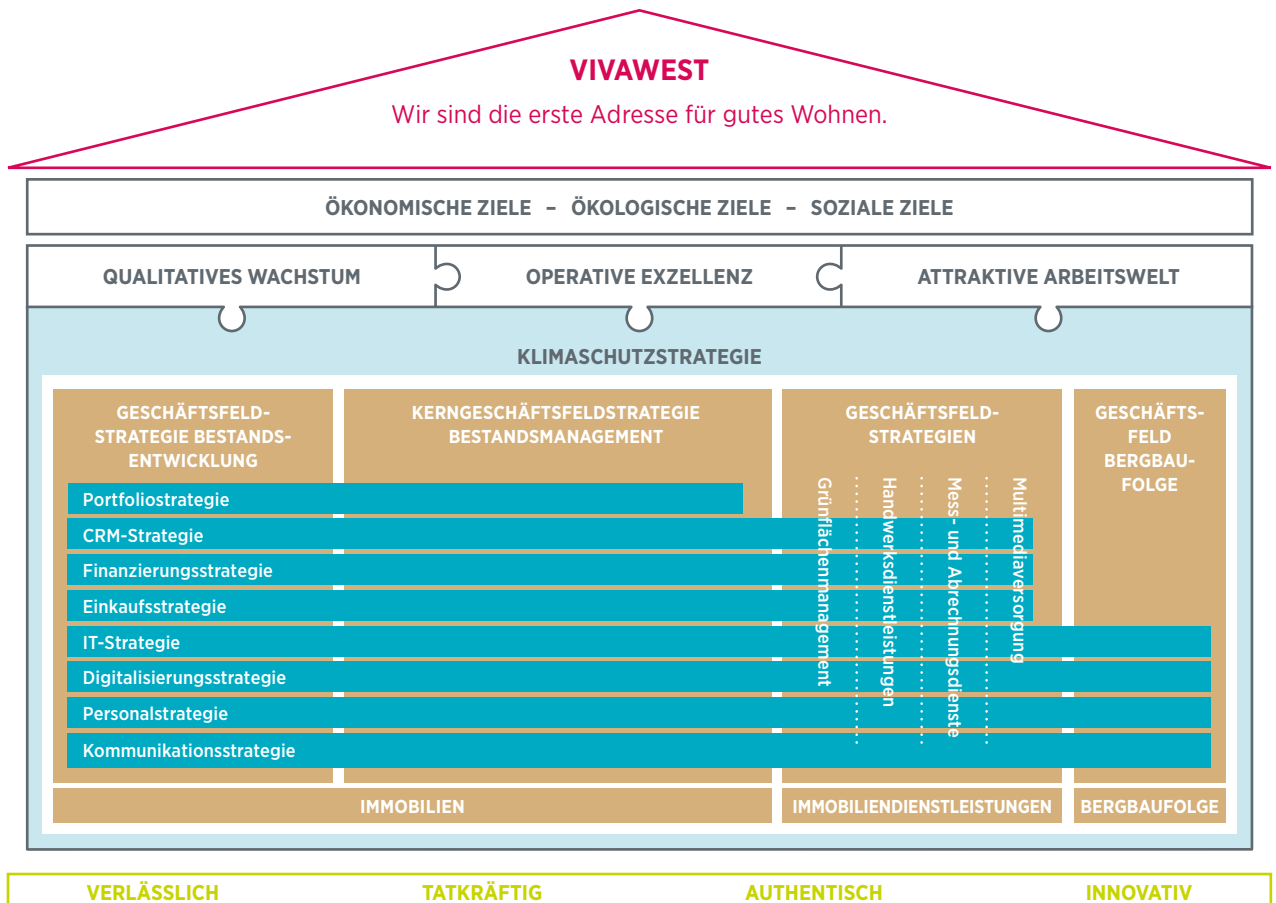
Um das nachhaltige Denken und Handeln sichtbar zu positionieren, wurden die Nachhaltigkeitsziele explizit als Elemente in das Strategiehaus VIVAWEST aufgenommen. Nachhaltigkeit ist seit jeher ein integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells und der strategischen Ausrichtung von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

Der Weg zur Erreichung der Vision lässt sich anhand der drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfade qualitatives Wachstum, operative Exzellenz und attraktive

Arbeitswelt beschreiben, welche die strategischen Ziele auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen. Die zeitgleiche und kombinierte Verfolgung der drei Entwicklungspfade ist dabei entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie.

Im Zentrum des Strategiehauses stehen die wohnungswirtschaftlichen bzw. 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 Funk-

Strategiehaus VIVAWEST



tionsstrategien 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. Für das Jahr 2026 ist die Weiterentwicklung der Strategie zu **VIVAWEST 2035** vorgesehen. Von besonderer Relevanz ist die Klimaschutzstrategie, welche in [ESRS E1-1](#) und [ESRS E1-4](#) näher erläutert wird.

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

- ▶ **verlässlich**, indem sie verantwortung voll 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.

Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette von VIVAWEST gliedert sich in die Bereiche vorgelagerte Wertschöpfungskette, eigener Geschäftsbereich und nachgelagerte Wertschöpfungskette, welche jeweils unterschiedliche Aktivitäten und Akteure aufweisen. Der eigene Geschäftsbereich ist in die beiden Segmente Immobilien

und Immobiliendienstleistungen unterteilt, wobei innerhalb des Segments Immobilien zwischen dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement sowie dem Geschäftsfeld Bestandsentwicklung differenziert wird.

Im Segment Immobilien nimmt der Konzern alle branchenüblichen Wertschöpfungsstufen wahr, die einer aktiven Bewirtschaftung von Wohnimmobilien zuzuordnen sind. Im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement stehen die langfristige Bewirtschaftung sowie laufende und geplante Instandhaltung von Wohngebäuden zur Generierung dauerhafter und stabiler Mieterlöse im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten. Durch intensive Modernisierungsmaßnahmen und attraktive Neubauprojekte sowie durch Verkäufe von Immobilien unter anderem zur Verbesserung 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. VIVAWEST verfügt 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 wohnungsnah Dienstleistungen an (siehe [Produkte und Dienstleistungen](#)).

VIVAWEST ist regional tätig und arbeitet in den vorgelagerten Wertschöpfungsstufen vor allem mit regionalen Partnern zusammen. Hierzu gehören insbesondere Rahmenvertragspartner für sämtliche Lieferungen und Leistungen, aber auch Hersteller und Anbieter von Rohstoffen, Materialien, Komponenten und Maschinen, Transportdienstleistungsunternehmen, (Groß-)Handelspartner, Totalunter-

Matrix zur Wertschöpfungskette von VIVAWEST

	AKTIVITÄTEN	AKTEURE
VORGELAGERTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE	<ul style="list-style-type: none"> • Rohstoffgewinnung • Materialherstellung (Baustoffe) • Komponentenherstellung (Bauteile) • Maschinenherstellung (vor allem für opGs) • Transport und Distribution • Planung von Neubauprojekten (Bestandsgrundstücke oder erworbene bzw. zu erschließende Grundstücke) • Baudurchführung von Neubauprojekten (Bestandsgrundstücke oder erworbene bzw. zu erschließende Grundstücke) • Planung/Bauleitung von Einzel- und Großmodernisierungen • Baudurchführung von Einzel- und Großmodernisierungen • Wartung, Instandhaltung und andere Dienstleistungen • Energiegewinnung (Strom und Wärme) • Energieverteilung und -bereitstellung (Strom und Wärme) 	<ul style="list-style-type: none"> • Rahmenvertragspartner sowie andere Hersteller und Anbieter von Rohstoffen, Materialien, Komponenten und Maschinen • Transportdienstleistungsunternehmen • (Groß-)Handelspartner • Totalunternehmer, Architekten und andere Beteiligte von Neubauprojekten • Rahmenvertragspartner, Bauunternehmer und andere Beteiligte von Modernisierungen • Rahmenvertragspartner, Handwerksunternehmen und andere Beteiligte der Wartung und Instandhaltung • Fremdkapitalgeber • Energielieferanten • Sonstige strategische Partner und Lieferanten
EIGENER BETRIEB	<p>BESTANDSENTWICKLUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung von Akquisitionen (Bestand und Neubau) • Bauplanung/-leitung von Neubauprojekten (Bestandsgrundstücke, erworbene bzw. zu erschließende Grundstücke) • Planung/Bauleitung von Einzel- und Großmodernisierungen • Immobilienvertrieb <p>BESTANDSMANAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermietung • Bewirtschaftung • Instandhaltung (laufende und geplante) <p>IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grünflächenmanagement (Freiflächenservice, Baumservice/Verkehrssicherung und Projektgeschäft) • Handwerksdienstleistungen (Instandhaltung und Einzelmodernisierungen) • Mess- und Abrechnungsdienste • Multimediaversorgung 	<p>BESTANDSENTWICKLUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitarbeitende • Kaufinteressenten • Verkäufer (Bestandsimmobilien) <p>BESTANDSMANAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitarbeitende • Mietinteressenten <p>IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitarbeitende
NACHGELAGERTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE	<ul style="list-style-type: none"> • (Wohnungs-)Nutzung • Abriss, Recycling oder Entsorgung 	<ul style="list-style-type: none"> • Kunden • Verwertungsunternehmen

nehmer, Architekten und andere Beteiligte von Neubauprojekten, Bauunternehmer und andere Beteiligte von Modernisierungen, Handwerksunternehmen und andere Beteiligte der Wartung und Instandhaltung, Fremdkapitalgeber sowie Energielieferanten im Sinne der Gewinnung, Verteilung und Bereitstellung insbesondere von Strom und Wärme.

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 Geschäftspartner 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 ökologische und soziale Themen ebenfalls eine wichtige Rolle. Die wichtigsten Lieferanten von VIVAWEST lassen sich in die Kategorien Baudienstleistungen und Materialbereitstellung unterteilen. Zur Bewirtschaftung der eigenen Bestände setzt VIVAWEST auf eine enge Partnerschaft mit seinen Lieferanten, welche durch gegenseitiges Vertrauen und Offenheit geprägt ist. VIVAWEST bietet und erwartet Integrität und Zuverlässigkeit sowie wirtschaftlich, rechtlich und ethisch korrektes Verhalten in der gesamten geschäftlichen Verbindung.

Die Endnutzer von VIVAWEST sind die Mieter (Kunden) der Wohnungen. VIVAWEST betreibt Wohnquartiere und schafft damit

einen sicheren und erholsamen Rückzugsort für breite Teile der Gesellschaft. Die Mieter (Kunden) haben die Erwartungen an faire und bezahlbare Mieten sowie sicheren und sauberen Wohnraum in einem gepflegten Quartier. Im Rahmen des Geschäftsfeldes Bestandsentwicklung werden zudem Immobilien veräußert. In diesem Fall sind die Kunden potenzielle Immobilienkäufer. Zu den wichtigsten Vertriebskanälen in diesem Zusammenhang gehören die eigene Website, Immobilienportale sowie Social Media. Zudem beinhaltet die nachgelagerte Wertschöpfungskette von VIVAWEST den Abriss vereinzelter Immobilien, um auf den Grundstücken Neubauprojekte durchzuführen oder diese zu veräußern. In solchen Fällen führen Verwertungsunternehmen das Recycling oder die Entsorgung von Baustoffen durch.

Produkte und Dienstleistungen

Im Geschäftsjahr 2025 war VIVAWEST im Sektor M (Dienstleistungen des Grundstücks- und Wohnungswesens) der NACE revision 2.1 tätig.

Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt VIVAWEST über ein breites Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen.

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

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten des Vivawest-Konzerns steht die langfristige Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement im Segment Immobilien zur Generierung dauerhaft stabiler Mieterlöse durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen. Im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung wird sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Kunden neben der Hauptleistung Wohnungsnutzung auch wesentliche Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen im Segment Immobiliendienstleistungen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH, (HVG)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON)) erbracht. Hierdurch ist VIVAWEST im Vergleich zu vielen Wettbewerbern in der Lage, ihren Kunden die wesentlichen Leistungen rund um das Wohnen aus einer Hand anzubieten.

Nachhaltigkeitsziele

Hinsichtlich der Definition von Nachhaltigkeit existieren verschiedene Sichtweisen. Während sich in der Wohnungswirtschaft in Deutschland primär das Verständnis im Sinne der Corporate Social Responsibility (CSR) mit den drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales etabliert hat, die in einem steten Zielkonflikt stehen, hat sich international vornehmlich die Denkweise mit den Themenfeldern Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance), kurz ESG, durchgesetzt. Letztere findet sich auch in der Struktur der themenspezifischen Standards der ESRS wieder.

Bereits im Jahr 2016 hat VIVAWEST generische Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet, welche vor dem Hintergrund der erhöhten Anforderungen des Klimaschutzes im Zuge der Weiterentwicklung der Strategie VIVAWEST 2030 einer kritischen Prüfung unterzogen und insbesondere mit Blick auf die herzustellende Klimaneutralität konkretisiert wurden. Diese werden im Laufe des Jahres 2026 im Zuge der Weiterentwicklung der Strategie 2035 erneut einer Überprüfung unterzogen, insbesondere vor dem Hintergrund der durch die CSRD bedingten Anpassungen und dem Anspruch einer weiterhin engen Verzahnung und Konsistenz der auf der einen Seite

Nachhaltigkeitsziele von VIVAWEST

 <p>ÖKONOMISCHE ZIELE</p>	 <p>ÖKOLOGISCHE ZIELE</p>	 <p>SOZIALE ZIELE</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Wertsteigerung des Konzerns durch zielgerichtete Allokation der Investitionsmittel • Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 • Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung • Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität 	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung • Fortführung des gesellschaftlichen Engagements • Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität für derzeitige und neue Beschäftigte

geforderten Berichtsinhalte der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD sowie auf der anderen Seite des Nachhaltigkeitsmanagements.

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

Die zur Erreichung der ökologischen Ziele definierten Maßnahmen finden sich im Umweltprogramm von VIVAWEST, welches die ökologischen Inhalte des Nachhaltigkeitsprogramms widerspiegelt. Zur Steuerung der Umweltaktivitäten greift VIVAWEST auf ein nach der europäischen Norm Eco-Management and Audit Scheme III (EMAS) zertifiziertes Umweltmanagementsystem zurück, das wichtiger Bestandteil des Nachhaltigkeitsmanagements von VIVAWEST ist. Zur Einhaltung der EMAS-Anforderungen wurden 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 wird die Funktionsweise des Umweltmanagementsystems jährlich intern geprüft. 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.

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 wurde jährlich transparent im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß DNK veröffentlicht und wird zur Sicherstellung einer weiterhin engen Verzahnung von Berichterstattung und Steuerung im Jahr 2026 ebenfalls einer Überprüfung unterzogen.

Die themenspezifischen konkreten Ziele und deren Zielerreichung sind jeweils in [ESRS E1](#), [ESRS S1](#) und [ESRS G1](#) beschrieben.

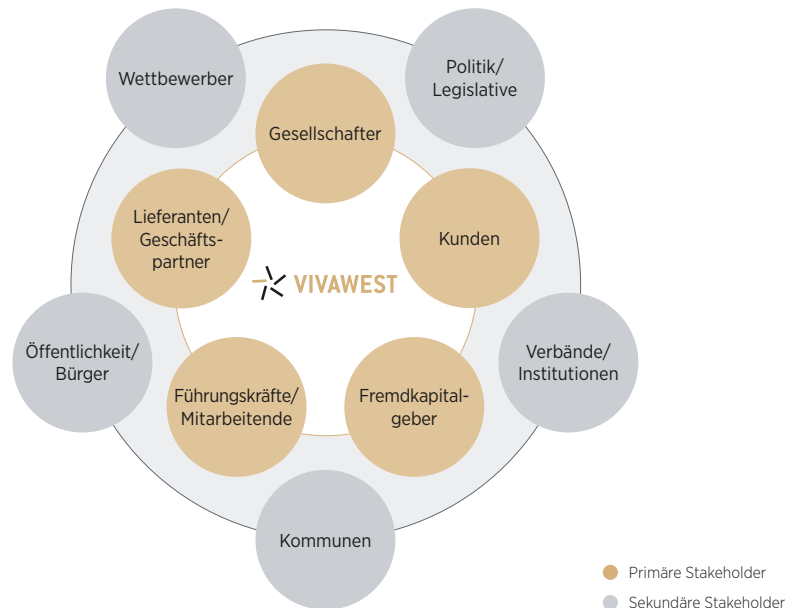
1.3.2 INTERESSEN UND STANDPUNKTE DER STAKEHOLDER

SBM-2

Beschreibung der primären Stakeholder

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

Stakeholder von VIVAWEST



Die primären Stakeholder sind folgende:

- **Gesellschafter** setzen sich aus RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, RAG Finanz-GmbH & Co. KG (RAG), Essen, sowie der Evonik Pensionstreuhand e.V. und Evonik Operations GmbH, Essen, (zusammen Evonik) zusammen.
- **Kunden** setzen sich aus Neukunden und Bestandskunden zusammen, die in etwa 100 Kommunen in Nordrhein-Westfalen wohnhaft sind.
- **Fremdkapitalgeber** setzen sich aus privaten und öffentlichen Fremdkapitalgebern zusammen.
- **Führungskräfte/Mitarbeitende** setzen sich aus der gesamten Belegschaft inklusive der Auszubildenden und Trainees sowie der betrieblichen Mitbestimmung und den Arbeitnehmervertretern im Aufsichtsrat zusammen.

- **Lieferanten/Geschäftspartner** setzen sich aus strategischen Partnern, Lieferanten, Dienstleistern und sonstigen Geschäftspartnern zusammen.

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

Die Ergebnisse aus den Stakeholder-Dialogen im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse sind nachvollziehbar und werden dementsprechend berücksichtigt. Wesentliche IRO werden zudem mit dem Risikoinventar abgeglichen und in das Risikoinventar überführt (siehe [ESRS 2 GOV-4](#)). Hieraus können Handlungsempfehlungen zur adäquaten Berücksichtigung der von den Stakeholdern angeführten Aspekte resultieren. Zudem ist es möglich, dass Interessen und Ansichten der Stakeholder in dem Geschäftsmodell und in der Strategie Berücksichtigung finden.

Information VLA-Organen

Zur Information der VLA-Organen hinsichtlich der Standpunkte der verschiedenen Interessenträger haben sich bei VIVAWEST verschiedene Formate etabliert und bewährt. So erfolgt der Austausch und die Weitergabe notwendiger Informationen im Rahmen von ordentlichen und außerordentlichen Gremiensitzungen, Quartalsberichterstattungen sowie regelmäßigen Austauschterminen zwischen der Vorsitzenden des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung. Zudem steht die Arbeitsdirektorin in einem regelmäßigen Dialog mit den Betriebsräten der Gesellschaften.

Die Einholung notwendiger Informationen und der Austausch zu relevanten Themen findet durch die Geschäftsführung in organisierten Sitzungen mit den jeweiligen (Fach-) Bereichen statt. Zur Berichterstattung im Kontext Nachhaltigkeit und Umweltmanagement nach EMAS sowie weiteren wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Themen wird die Geschäftsführung durch die Nachhaltigkeitsbeauftragte auf dem aktuellen Stand gehalten. Hierzu zählt auch die Vorstellung der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse und damit einhergehend die Interessen und Ansichten der primären Stakeholder, welche im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse bewertet wurden.

In der jährlichen Strategieklausur, an der die Geschäftsführung und die Bereichsleitungen teilnehmen, ist Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie stets fester Bestandteil des gemeinsamen Austausches.

1.3.3 WECHSELWIRKUNG WESENTLICHER IRO MIT STRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL SOWIE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

SBM-3

Wechselwirkungen

Die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST hat Auswirkungen auf das Geschäftsumfeld und wird umgekehrt durch externe Faktoren beeinflusst. Die in [ESRS 2 SBM-1](#) detailliert beschriebene Strategie **VIVAWEST 2030** bildet die Basis zur Berücksichtigung der relevanten

(Mega-)Trends und der sich stetig verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen in einem zunehmend dynamischerem und differenzierterem Markt- und Wettbewerbsumfeld. In den jeweiligen Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien von VIVAWEST werden die wesentlichen Themen berücksichtigt sowie erforderliche Maßnahmen (fort-)entwickelt und umgesetzt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Strategie **VIVAWEST 2035** im Jahr 2026 wird ein besonderer Fokus auf die Überprüfung und Sicherstellung der Zukunfts- und Widerstandsfähigkeit in diesen von besonderer Volatilität, Unsicherheit, Komplexität und Ambiguität (VUCA) gekennzeichneten Zeiten gelegt werden.

Durch wesentliche klimabezogene Faktoren wird das Geschäftsmodell von VIVAWEST sowie die damit verbundenen Entscheidungsfindungen in hohem Maße beeinflusst. Wie VIVAWEST die gesetzlich vorgeschriebene Klimaneutralität in Bezug auf den Gebäudebestand (Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom) trotz der damit einhergehenden Herausforderungen erreichen möchte, wird in der Klimaschutzstrategie aufgezeigt. Die Klimaschutzstrategie hat neben dem eigenen Betrieb einen Einfluss auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette und insbesondere auf die Energieversorgungsunternehmen, von welchen VIVAWEST die Energie für den Geschäftsbetrieb sowie für den Gebäudebestand bezieht.

In Bezug auf die eigene Belegschaft führen aktuell keine Einflussfaktoren zu einer Veränderung des Geschäftsmodells. Auf dem Thema Arbeitsschutz in der vorgelagerten Wertschöpfungskette liegt ein besonderer Fokus, da die Baustellen von VIVAWEST potenzielle Gefahrenquellen darstellen. Durch eine hohe Arbeitgeberattraktivität versucht VIVAWEST zudem Mitarbeitende langfristig zu binden sowie Fachkräfte zu gewinnen. Jegliche Themenfelder in Bezug auf die eigene Belegschaft werden in der fortlaufenden Weiterentwicklung der vorhandenen Personalstrategie berücksichtigt.

Die Unternehmensführung folgt dem übergeordneten „House of Governance“-Ansatz, welcher zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftigkeit beitragen soll. Da das Lieferanten- und Compliance-Management die Wertschöpfungskette maßgeblich beeinflussen, schafft VIVAWEST klare Strukturen durch Richtlinien und ergänzende Rahmenwerke.

Das Management der konkreten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen erfolgt über die in den themenspezifischen Standards dargestellten Inhalte.

Finanzielle Auswirkungen

Die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten wesentlichen Risiken oder Chancen wirken sich im Berichtsjahr weder auf die im Abschluss dargestellte Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage noch auf die Cashflows von VIVAWEST aus.

VIVAWEST nutzt zudem von den in ESRS 1 Anhang D aufgeführten, schrittweise einzuführenden Offenlegungspflichten die Phase-In-Option für SBM-3 bezüglich quantitativer, finanzieller Auswirkungen aufgrund wesentlicher IRO gemäß der Anforderung 23 b.

Widerstandsfähigkeit

In Bezug auf die Prüfung, inwiefern das Geschäftsmodell von VIVAWEST belastbar ist, wurden insbesondere die wesentlichen Risiken analysiert.

Die wesentlichen Risiken in den Themenfeldern Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Energie werden in der Klimaschutzstrategie von VIVAWEST berücksichtigt. Dies zeigt die langfristige Ausrichtung zur Schaffung eines klimaresilienten Gebäudebestandes auf und wirkt sich direkt auf die Investitionsentscheidungen von VIVAWEST aus. Nähere Informationen zur Resilienzanalyse in Bezug auf physische und transitorische Klimarisiken sind [ESRS E1-3](#) zu entnehmen.

Die wesentlichen Risiken der sozialen Dimension werden in den Handlungsfeldern adressiert und unter der Personalstrategie zusammengefasst ([ESRS S1-1](#), [ESRS S1-3](#),

[ESRS S1-4](#)), führen aktuell jedoch zu keiner Veränderung des Geschäftsmodells.

Die Widerstandsfähigkeit gegenüber wesentlichen Risiken in der Dimension Unternehmensführung wird durch den übergeordneten „House of Governance“-Ansatz sichergestellt ([ESRS G1-1](#)). Dieser gewährleistet eine integrierte Steuerung und frühzeitige Risikoeerkennung, um die Resilienz von Strategie und Geschäftsmodell zu stärken.

Ergänzend ist das Risikomanagement ([ESRS 2 GOV 4](#)) als Teil dieses Ansatzes darauf ausgerichtet, sämtliche wesentlichen Risiken im Geschäftsmodell zu berücksichtigen, die im Zuge der Wesentlichkeitsanalyse ([IRO-1](#)) identifiziert wurden.

1.4 WESENTLICHKEITSANALYSE

1.4.1 BESCHREIBUNG DES VERFAHRENS ZUR ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER WESENTLICHEN IRO UND WESENTLICHE BERICHTSPFLICHTIGE INFORMATIONEN

IRO-1

Um die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen ermitteln und bewerten zu können, sind – wie in [ESRS 2 SBM-1](#) und [ESRS 2 SBM-2](#) beschrieben – die bereits bestehenden Ausarbeitungen zu der Wertschöpfungskette und zu den Stakeholdern von VIVAWEST im Hinblick auf die regulatorischen Anforderungen der CSRD und den ESRS überarbeitet worden. Zur Vorbereitung auf die Stakeholder-Dialoge mit den primären Stakeholdern, in welchen die für VIVAWEST relevanten Nachhaltigkeitsaspekte zu identifizieren sind, wurde eine Themenliste (Longlist) mit diversen Nachhaltigkeitsaspekten festgelegt. Diese Longlist basiert auf den Inhalten der ESRS und wurde um branchenspezifische Aspekte unter Zuhilfenahme des bestehenden Nachhaltigkeitsberichts von VIVAWEST sowie externer Benchmarks ergänzt. Die Longlist wurde schließlich in eine Shortlist mit übergeordneten Themenfeldern überführt und diese den Offenlegungsanforderungen der ESRS zugeordnet.

Während der Durchführung der Stakeholder-Dialoge mit den primären Stakeholdern wurde auf Basis der Themenfelder der Shortlist eine Vielzahl an Auswirkungen, die VIVAWEST auf die Umwelt und die Gesellschaft hat oder haben kann, und Chancen und Risiken, die auf VIVAWEST einwirken oder einwirken können, identifiziert. Diese Auswirkungen, Risiken und Chancen wurden um weitere Nachhaltigkeitsaspekte ergänzt, welche durch das interne Risikomanagement hervorgebracht oder im Rahmen einer Desktoprecherche zu anderen Standards der Nachhaltigkeitsberichterstattung, wie dem Sustainability Accounting Standards Board (SASB) oder GRI, sowie zu wissenschaftlichen Untersuchungen, Studien und Analysen identifiziert und von einer beauftragten Beratungsgesellschaft validiert wurden. Hierdurch wurde eine vollständige Erfassung der IRO von VIVAWEST angestrebt.

Anschließend wurden die IRO in ein Bewertungsmodell überführt und klassifiziert. Zu den Klassifizierungen gehören insbesondere die Zuordnung zu den Themen und Unterthemen der ESRS, die Eigenschaft des IRO (positive/negative Auswirkung, Chance oder Risiko), die Verortung innerhalb der Wertschöpfungskette, die Zuordnung zu dem entsprechenden Geschäftsfeld von VIVAWEST, der Zeithorizont (kurz-/mittel-/langfristig) sowie die Wirkung (potenziell/tatsächlich). Anschließend wurden die IRO im Hinblick auf ihre Wesentlichkeit bewertet.

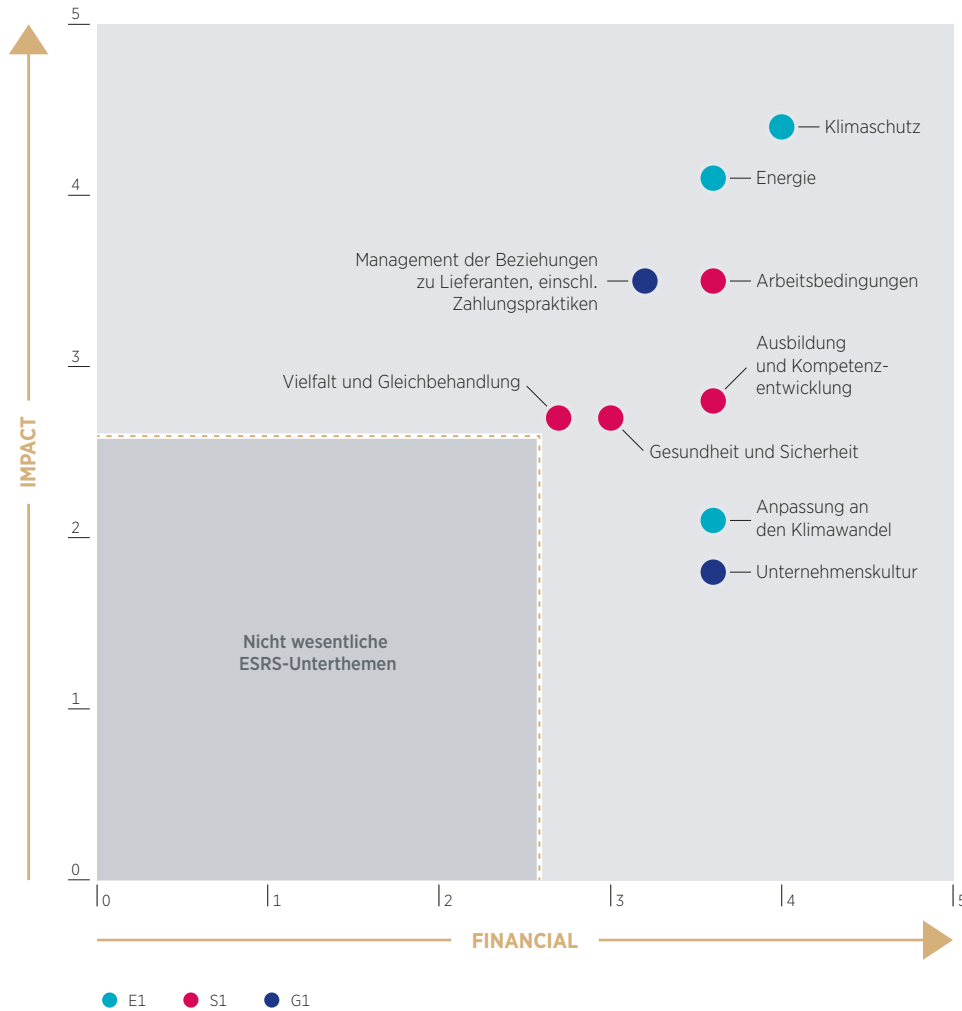
Die Bewertung von positiven und negativen Auswirkungen erfolgte anhand der Bewertungsmethodik der Impact Materiality, welche sich auf die Schwere und die Eintrittswahrscheinlichkeit der Auswirkungen fokussiert.

Die Schwere der Auswirkungen ergibt sich aus dem Ausmaß und aus dem Umfang sowie bei negativen Auswirkungen zusätzlich aus der Irreversibilität. Jedes der drei Kriterien wurde auf einer Skala von 1 bis 5 bewertet. Hierbei stellt eine Bewertung in Höhe von 5 das maximale Ausmaß, den maximalen Umfang oder die Irreversibilität dar.

Die Bewertung der Risiken und Chancen im Zuge der Financial Materiality stützt sich auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und das potenzielle finanzielle Ausmaß für VIVAWEST. Angelehnt an die Impact Materiality wurde auch hier eine qualitative Skala von 1 bis 5 verwendet. Hierbei stellt eine Bewertung in Höhe von 5 das maximale finanzielle Ausmaß dar.

Mittels der Berücksichtigung der Impact Materiality und der Financial Materiality wird das Prinzip der doppelten Wesentlichkeit gewahrt. Die Berichterstattung erfolgt auf Ebene der ESRS-Unterthemen, in welchen mindestens ein wesentliches IRO identifiziert wurde. ESRS-Unterthemen ohne wesentliches IRO sind nicht Gegenstand der Berichterstattung. Die wesentlichen IRO sind allesamt ESRS E1, ESRS S1 oder ESRS G1 zuzuordnen. Die Wesentlichkeitsschwelle wird sowohl für die Impact Materiality als auch für die Financial Materiality bei einem Wert von 2,6 und somit bei einem Wert über der Hälfte des maximal zu erreichenden Wertes festgesetzt („more likely than not“). Die Bewertung wurde durch eine interne Arbeitsgruppe validiert und mit einem externen Beratungsunternehmen einer kritischen Überprüfung unterzogen. Das Ergebnis der Bewertung wurde in einer Wesentlichkeitsmatrix (vgl. nachstehende Abbildung) auf Ebene der ESRS-Unterthemen visualisiert.

Wesentlichkeitsmatrix



Zusätzlich zu dem eigenen Geschäftsbereich umfasste die Ermittlung, Bewertung und Überwachung der IRO auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette. Die Berücksichtigung erfolgte in bestmöglicher Art, wenngleich die Kenntnisse über die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette bereits in Bezug auf Tier-1-Lieferanten, welche direkte Lieferanten und Geschäftspartner von VIVAWEST darstellen, begrenzt sind. Eine Konzentration auf bestimmte Tätigkeiten, Geschäftsbeziehungen oder geografische Gebiete aufgrund etwaiger, damit verbundenen negativen Auswirkungen ist nicht erforderlich. Ebenso wenig ist eine ge-

sonderte Priorisierung negativer Auswirkungen auf der Grundlage ihrer relativen Schwere und Wahrscheinlichkeit notwendig.

Die Sichtweisen und Interessen der primären Stakeholder wurden bei der Ermittlung der IRO berücksichtigt, um die Auswirkungen von VIVAWEST besser verstehen zu können. Die Einbindung erfolgte anhand von Stakeholder-Dialogen in geeigneten Formaten, welche aus den Stakeholder-Steckbriefen abgeleitet wurden (siehe [ESRS 2 SMB-2](#)). Die Interessen der Stakeholder **Kunden** und **Lieferanten/ Geschäftspartner** wurden im Rahmen von persönlichen Workshops anhand einer inter-

nen Sichtweise identifiziert, indem geeignete Mitarbeitende die Perspektive der Stakeholder übernahmen. Die Standpunkte der Stakeholder der **Gesellschafter** und **Führungskräfte/Mitarbeitende** hingegen wurden durch direkte Vertreter der Gruppen ebenfalls in persönlichen Workshops entgegengenommen, während mit direkten Vertretern der **Fremdkapitalgeber** Online-Interviews durchgeführt wurden.

Der Einbezug der Stakeholder ermöglicht die Identifikation und die Ergänzung relevanter Aspekte und trägt somit zur Stärkung der bereits guten Wettbewerbsfähigkeit von VIVAWEST bei. Bei der Durchführung der Stakeholder-Dialoge unterstützte eine externe Beratungsgesellschaft.

Um die Zusammenhänge der ermittelten Auswirkungen und Abhängigkeiten mit den Risiken und Chancen bei der jeweiligen Identifizierung und Bewertung zu berücksichtigen, die sich aus den Auswirkungen und Abhängigkeiten ergeben können, wurden diese im Nachgang themenspezifisch untersucht. Insbesondere in Bezug auf die eigene Belegschaft wurden Zusammenhänge zwischen den Chancen und Risiken mit den Auswirkungen und Abhängigkeiten identifiziert.

Im Rahmen der nach Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse erfolgten Zuordnung sowie Integration der wesentlichen Risiken und invertierten Chancen zu den Risiken des bestehenden Risikoinventars wird sichergestellt, dass die Bewertungsergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse im Risikomanagement Berücksichtigung finden. Eine Priorisierung nachhaltigkeitsbezogener Risiken gegenüber

anderen Risiken des Risikoinventars erfolgt nicht. Vielmehr sind das jeweilige Bewertungsergebnis sowie die Möglichkeiten zur Durchführung von Abhilfemaßnahmen einschließlich der damit verbundenen Erfolgsaussichten ausschlaggebend für eine Priorisierung.

Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse werden über das Risikomanagement den jeweiligen Risikoverantwortlichen mitgeteilt, sodass diese bei Entscheidungsfindungen berücksichtigt werden können. Das IKS wird noch um zweckmäßige Kontrollen erweitert (siehe [ESRS 2 GOV-4](#)).

Das skizzierte Verfahren wurde erstmals für die Nachhaltigkeitsberichterstattung in Anlehnung an die regulatorischen Anforderungen der CSRD und der ESRS durchgeführt. Eine Validierung des Verfahrens und der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse ist für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehen.

1.4.2 WESENTLICHE IRO UND ANGABEPFLICHTEN, DIE VON DER NACHHALTIGKEITSERKLÄRUNG UMFASST SIND

IRO-2

VIVAWEST hat seine wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen mithilfe der doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert. Eine detaillierte Beschreibung der Vorgehensweise ist [ESRS 2 IRO-1](#) zu entnehmen.

In der nachstehenden Tabelle ist eine Übersicht der wesentlichen positiven und negativen Auswirkungen, Risiken und Chancen auf aggregierter Ebene sowie der dazugehörigen Angabepflichten dargestellt:

Übersicht der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

Ebene der IRO-Aggregation	Beschreibung	IRO-Art	Wertschöpfungskette			Geschäftsfeld				Auswirkung				Policy	
			Vorgelagert	Eigener Betrieb	Nachgelagert	Bestandsentwicklung	Immobilien-dienstleistungen	Bestandsmanagement	Own Operation	Potenziell (Gesellschaft)	Potenziell (Umwelt)	Tatsächlich (Gesellschaft)	Tatsächlich (Umwelt)		
E1 – UMWELT															
KLIMASCHUTZ															
Treibhausgas-emissionen im Gebäudebestand	Schrittweise Eindämmung des Klimawandels durch Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes (Heizung, Warmwasser und Allgemiestrom) unter Berücksichtigung hoher Transformationskosten	Pos. Ausw.		•		•						•			Klimaschutz-strategie
		Neg. Ausw.		•									•		
		Risiko		•		•					n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance													
Graue Emissionen	Hoher Energieverbrauch und Emission von Treibhausgasen durch die Herstellung von Baustoffen und Bauteilen in der vorgelagerten Wertschöpfungskette	Pos. Ausw.													
		Neg. Ausw.	•			•							•		
		Risiko													
		Chance													
Regulatorische Rahmenbedingungen	Aktives Fördermittelmanagement als Steuerungsinstrument für Investitionen in den Gebäudebestand im Spannungsfeld regulatorischer Unsicherheiten	Pos. Ausw.													
		Neg. Ausw.													
		Risiko		•		•					n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance	•			•					n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL															
Physische Klimarisiken und damit einhergehende Herausforderungen	Umsetzung geeigneter Anpassungslösungen im Gebäudebestand zur Begegnung physischer Klimagefahren und zum Schutz von Vermögenswerten	Pos. Ausw.													Klimaschutz-strategie
		Neg. Ausw.													
		Risiko		•		•		•			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance													
Transitorische Klimarisiken und damit einhergehende Herausforderungen	Bewältigung von durch globale, bundesweite und regionale Bemühungen zur Abmilderung des Klimawandels bedingten transitorischen Klimarisiken sowie Vermeidung der Entstehung von „stranded assets“	Pos. Ausw.													
		Neg. Ausw.													
		Risiko		•				•			n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance													

Ebene der IRO-Aggregation	Beschreibung	IRO-Art	Wertschöpfungskette			Geschäftsfeld				Auswirkung				Policy		
			Vorgelagert	Eigener Betrieb	Nachgelagert	Bestandsentwicklung	Immobilien-dienstleistungen	Bestandsmanagement	Own Operation	Potenziell (Gesellschaft)	Potenziell (Umwelt)	Tatsächlich (Gesellschaft)	Tatsächlich (Umwelt)			
ENERGIE																
Dekarbonisierung im Gebäudebestand	Verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien zur THG-Reduktion, Sicherung einer unabhängigen Energieversorgung und Förderung von Mieterstrommodellen	Pos. Ausw.		•		•						•			Klimaschutzstrategie	
		Neg. Ausw.														
		Risiko														
		Chance														
Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes	Umsetzung energetischer Modernisierungen zur Reduktion des Energiebedarfs im Gebäudebestand und der Umweltbelastung sowie Dilemma bestehend aus der Senkung der Energiekosten für die Kunden und der Mietpreiserhöhungen infolge der Modernisierungen	Pos. Ausw.		•		•		•		•			•			
		Neg. Ausw.		•				•					•			
		Risiko														
		Chance														
Sicherung einer klimaneutralen Energiebeschaffung	Verbindliche und kostengünstige Energieversorgung des Gebäudebestandes anhand von Rahmenverträgen für Energiedienstleistungen	Pos. Ausw.														
		Neg. Ausw.														
		Risiko														
		Chance	•					•		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.			
Bewertungsrisiken im Portfolio durch eine unzureichende energetische Performance von Gebäuden	Ausrichtung auf neue Bewertungsvariablen in Bezug auf das Portfolio zur Vermeidung von bilanziellen Abwertungen und einer daraus resultierenden negativen Beeinflussung von finanziellen Kennzahlen und von Finanzierungsbedingungen	Pos. Ausw.														
		Neg. Ausw.														
		Risiko	•	•		•		•		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.			
		Chance														

Ebene der IRO-Aggregation	Beschreibung	IRO-Art	Wertschöpfungskette			Geschäftsfeld				Auswirkung				Policy
			Vorgelagert	Eigener Betrieb	Nachgelagert	Bestandsentwicklung	Immobilien-dienstleistungen	Bestandsmanagement	Own Operation	Potenziell (Mensch)	Potenziell (Umwelt)	Tatsächlich (Mensch)	Tatsächlich (Umwelt)	
S1 – SOZIALES														
ARBEITSBEDINGUNGEN (ANGEMESSENE LÖHNE, VEREINBARKEIT VON BERUF UND PRIVATLEBEN, ARBEITSZEIT, SICHERE BESCHÄFTIGUNG, SOZIALER SCHUTZ)														
Angemessene Entlohnung und Benefits	Wertschätzende, angemessene und sichere Vergütung und Bereitstellung weiterer Benefits und Angebote	Pos. Ausw.		•					•	•				Personalstrategie: Weiterentwicklung der attraktiven Arbeitswelt
		Neg. Ausw.		•					•	•				Personalstrategie: Gestaltung eines proaktiven Demografie- und Nachfolgemana-gements
		Risiko		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben	Flexible Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung sowie Arbeitgeberangebote zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben	Pos. Ausw.		•					•	•				
		Neg. Ausw.		•					•	•				
		Risiko		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Sichere Beschäftigung	Sichere Beschäftigung zur Steigerung der Identifikation mit dem Arbeitgeber und Motivation der Belegschaft	Pos. Ausw.												Personalstrategie: Weiterentwicklung der attraktiven Arbeitswelt
		Neg. Ausw.												
		Risiko												
		Chance		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Ansprechende und zukunftsorientierte Unternehmenskultur	(Weiter-)Entwicklung einer zeitgemäßen Unternehmenskultur für aktuelle und zukünftige Beschäftigte	Pos. Ausw.												Personalstrategie: Weiterentwicklung der attraktiven Arbeitswelt
		Neg. Ausw.												
		Risiko		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance												
GESUNDHEIT UND SICHERHEIT														
Gewährleistung des Arbeitsschutzes und Förderung der Mitarbeitergesundheit	Sicherstellung eines angemessenen Arbeitsschutzes zur Verhinderung von Verletzungen der Beschäftigten und Minimierung von Kosten aufgrund von Arbeitsausfällen oder Reputationsschäden	Pos. Ausw.												Personalstrategie: Weiterentwicklung der attraktiven Arbeitswelt
		Neg. Ausw.		•					•	•				
		Risiko		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	

Ebene der IRO-Aggregation	Beschreibung	IRO-Art	Wertschöpfungskette			Geschäftsfeld				Auswirkung				Policy
			Vorgelagert	Eigener Betrieb	Nachgelagert	Bestandsentwicklung	Immobilien-dienstleistungen	Bestandsmanagement	Own Operation	Potenziell (Mensch)	Potenziell (Umwelt)	Tatsächlich (Mensch)	Tatsächlich (Umwelt)	
S1 – SOZIALES														
AUSBILDUNG UND KOMPETENZENTWICKLUNG														
Zukunftsorientierte Sicherstellung von qualifiziertem Personal	Fort- und Weiterentwicklung der Mitarbeitenden sowie aktive Fachkräfte-Rekrutierung für eine gut ausgebildete Belegschaft	Pos. Ausw.		•					•	•				Personalstrategie: Erhöhung der bedarfs- und zukunftsorientierten Personalentwicklung
		Neg. Ausw.												
		Risiko		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
VIELFALT UND GLEICHBEHANDLUNG (GESCHLECHTERGLEICHSTELLUNG, GLEICHER LOHN FÜR GLEICHE ARBEIT, BESCHÄFTIGUNG UND INKLUSION VON MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN, NICHTDISKRIMINIERUNG, BEKÄMPFUNG VON BELÄSTIGUNG)														
Chancengleichheit, Diversität, Verhinderung von Diskriminierung	Förderung der Chancengleichheit in der gesamten Belegschaft zur Stärkung der Diversität und Arbeitgebermarke sowie Verhinderung von Diskriminierung und Belästigung am Arbeitsplatz	Pos. Ausw.												Personalstrategie: Weiterentwicklung der attraktiven Arbeitswelt
		Neg. Ausw.		•					•	•				
		Risiko		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	

Ebene der IRO-Aggregation	Beschreibung	IRO-Art	Wertschöpfungskette			Geschäftsfeld				Auswirkung				Policy
			Vorgelagert	Eigener Betrieb	Nachgelagert	Bestandsentwicklung	Immobilien-dienstleistungen	Bestandsmanagement	Own Operation	Potenziell (Mensch)	Potenziell (Umwelt)	Tatsächlich (Mensch)	Tatsächlich (Umwelt)	
G1 – UNTERNEHMENSFÜHRUNG														
MANAGEMENT DER BEZIEHUNGEN ZU LIEFERANTEN, EINSCHLIESSLICH (UNFAIRER) ZAHLUNGSPRAKTIKEN														
Gestaltung partnerschaftlicher Lieferantenbeziehungen	Aufbau und Pflege von offenen, fairen und partnerschaftlichen Beziehungen zu Lieferanten	Pos. Ausw.	•			•							•	Beschaffungsrichtlinie
		Neg. Ausw.												
		Risiko												
		Chance	•			•				n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
UNTERNEHMENSKULTUR (EINSCHLIESSLICH KORRUPTIONSBEKÄMPFUNG UND BESTECHUNG, SCHUTZ VON WHISTLEBLOWERN UND TIERSCHUTZ)														
Starke Prozesse, klare Strukturen und verbindliche Richtlinien	Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs auf Basis verbindlicher Regeln und etablierter Governance-Grundsätze	Pos. Ausw.												Corporate-Governance-Ansatz „House of Governance“
		Neg. Ausw.												
		Risiko		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Integrität, regelkonformes Verhalten und verantwortungsvolle Unternehmensführung	Sicherstellung der Compliance durch die Beachtung aller Gesetze und Vorschriften und die aktive Verhinderung von Korruption und Bestechung	Pos. Ausw.												Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance
		Neg. Ausw.												
		Risiko	•	•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance												
Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen	Integration und Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen verbunden mit einem strukturierten Berichtswesen	Pos. Ausw.												Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung
		Neg. Ausw.												
		Risiko		•					•	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
		Chance												

Angabepflichten

Angabepflicht	Beschreibung	Verweis
ESRS 2	ALLGEMEINE ANGABEN	
BP-1	Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung	BP-1
BP-2	Spezifische Informationen im Kontext der Nutzung von Phase-In-Optionen	BP-2
GOV-1	Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane in Bezug auf Nachhaltigkeit	GOV-1
GOV-2	Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogener Leistungen in Anreizsysteme	GOV-2
GOV-3	Erklärung der Sorgfaltspflicht	GOV-3
GOV-4	Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	GOV-4
SBM-1	Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	SBM-1
SBM-2	Interessen und Standpunkte der Stakeholder	SBM-2
SBM-3	Wechselwirkung wesentlicher IRO mit Strategie und Geschäftsmodell sowie finanzielle Auswirkungen	SBM-3
IRO-1	Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen IRO und wesentliche berichtspflichtige Informationen	IRO-1
IRO-2	Wesentliche IRO und Angabepflichten, die von der Nachhaltigkeitserklärung umfasst sind	IRO-2
ESRS E1	KLIMAWANDEL	
ESRS E1-1	Übergangsplan für die Eindämmung des Klimawandels	E1-1
ESRS E1-2	Klimabezogene Risiken und Szenarioanalyse	E1-2
ESRS E1-3	Resilienz in Bezug auf den Klimawandel	E1-3
ESRS E1-4	Strategisches Konzept bzw. Richtlinien in Bezug auf den Klimawandel	E1-4
ESRS E1-5	Maßnahmen und Mittel in Bezug auf den Klimawandel	E1-5
ESRS E1-6	Ziele in Bezug auf den Klimawandel	E1-6
ESRS E1-7	Energieverbrauch und Energiemix	E1-7
ESRS E1-8	THG-Bruttoemissionen	E1-8
ESRS E1-9	Durch Emissionszertifikate finanzierte Projekte zur Beseitigung oder Minderung von Treibhausgasemissionsgutschriften	E1-9
ESRS E1-10	Interne CO ₂ -Bepreisung	E1-10
ESRS E1-11	Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenziellen klimabezogenen Chancen	E1-11

Angabepflicht	Beschreibung	Verweis
ESRS S1	EIGENE BELEGSCHAFT	
ESRS S1-1	Strategische Konzepte bzw. Richtlinien in Bezug auf die eigene Belegschaft	S1-1
ESRS S1-2	Einbeziehung der eigenen Belegschaft und der Arbeitnehmervertreter, Vorhandensein von Kanälen, für die eigene Belegschaft zur Äußerung von Bedenken oder Bedürfnissen und Ansätze zu deren Behebung	S1-2
ESRS S1-3	Maßnahmen und Mittel in Bezug auf die eigene Belegschaft	S1-3
ESRS S1-4	Ziele in Bezug auf die eigene Belegschaft	S1-4
ESRS S1-5	Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens	S1-5
ESRS S1-8	Diversitätskennzahlen	S1-8
ESRS S1-9	Angemessene Entlohnung	S1-9
ESRS S1-10	Soziale Absicherung	S1-10
ESRS S1-12	Kennzahlen für Schulung und Kompetenzentwicklung	S1-12
ESRS S1-13	Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	S1-13
ESRS S1-14	Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	S1-14
ESRS S1-15	Vergütungskennzahlen	S1-15
ESRS S1-16	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	S1-16
ESRS G1	UNTERNEHMENSFÜHRUNG	
ESRS G1-1	Strategische Konzepte bzw. Richtlinien in Bezug auf die Unternehmensführung	G1-1
ESRS G1-2	Maßnahmen und Mittel in Bezug auf die Unternehmensführung	G1-2
ESRS G1-3	Ziele in Bezug auf die Unternehmensführung	G1-3
ESRS G1-4	Kennzahlen für Korruptions- oder Bestechungsfälle	G1-4
ESRS G1-6	Kennzahlen zu Zahlungspraktiken	G1-6

Liste der Datenpunkte in generellen und themenbezogenen Standards, die sich aus anderen EU-Rechtsvorschriften ergeben

Standard	Angabe	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmarkverordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nicht wesentlich	Verweis
DATENPUNKTE IM HAUPTTEIL DER NORM							
ESRS 2 GOV-1	Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind			•			GOV-1
ESRS 2 GOV-4	Erklärung zur Sorgfaltspflicht	•		•			GOV-4
ESRS 2 SBM-1	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen	•	•	•			SBM-1
ESRS 2 SBM-1	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien	•		•		•	
ESRS 2 SBM-1	Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen	•		•		•	
ESRS 2 SBM-1	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak			•		•	
ESRS E1-1	Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050				•		E1-1
ESRS E1-6	THG-Emissionsreduktionsziele	•	•	•			E1-6
ESRS E1-7	Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen	•					E1-7
ESRS E1-7	Energieverbrauch und Energiemix	•					E1-7
ESRS E1-8	THG-Bruttoemissionen in Scope 1, 2 und 3	•	•	•			E1-8
ESRS E1-9	Abbau von Treibhausgasen und Emissionsgutschriften				•	•	E1-9
ESRS E1-11	Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken			•			E1-11
ESRS E1-11	Standorte, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischen Risiko befinden		•				E1-11
ESRS E1-11	Aufschlüsselung des Buchwerts der Immobilien nach Energieeffizienzklassen		•				E1-11
ESRS E1-11	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen			•			E1-11
ESRS E2-4	Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird	•				•	
ESRS E3-1	Wasser- und Meeresressourcen	•				•	
ESRS E3-1	Politik für wassergefährdete Gebiete, einschließlich Gebiete mit hohem Wasserstress	•				•	
ESRS E3-4	Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers	•				•	
ESRS E4-5	Aktivitäten mit negativen Auswirkungen biodiversitätssensitive Gebiete	•				•	

Standard	Angabe	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nicht wesentlich	Verweis
ESRS E4-2	Politik für Gebiete in oder in der Nähe von biodiversitätssensiblen Gebiete	•				•	
ESRS E5-5	Nicht recycelte Abfälle	•		•		•	
ESRS E5-5	Gefährliche Abfälle und radioaktive Abfälle	•		•		•	
ESRS 2 IRO-2	Risiko von Vorfällen von Zwangsarbeit	•				•	
ESRS 2 IRO-2	Risiko von Vorfällen von Kinderarbeit	•				•	
ESRS 2 GDR-P	Verpflichtungen zur Menschenrechtspolitik	•		•			
ESRS S1-1	Verfahren und Maßnahmen zur Verhütung des Menschenhandels	•				•	
ESRS S1-1	Strategie oder ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen	•					S1-1
ESRS S1-2	Beschwerdemechanismus, einschließlich mitarbeiterbezogener Angelegenheiten	•					S1-2
ESRS S1-13	Quote der Arbeitsunfälle	•		•			S1-13
ESRS S1-13	Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage	•					S1-13
ESRS S1-15	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	•		•			S1-15
ESRS S1-15	Jährlicher Gesamtvergütungsanteil	•					S1-15
ESRS S1-16	Fälle von Diskriminierung	•					S1-16
ESRS S1-16	Menschenrechtsverletzungen	•		•			S1-16
ESRS S2-1	Prozesse und Maßnahmen zur Verhütung des Menschenhandels	•				•	
ESRS S2-1	Verhaltenskodex	•				•	
ESRS S2-3	Menschenrechtsverletzungen	•		•		•	
ESRS S3-2	Beschwerdemechanismus	•				•	
ESRS S3-3	Menschenrechtsverletzungen	•		•		•	
ESRS S4-2	Beschwerdemechanismus	•				•	
ESRS S4-3	Menschenrechtsverletzungen	•		•		•	
ESRS G1-1	Politiken im Einklang mit dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption	•		•			G1-1
ESRS G1-1	Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)	•		•			G1-1
ESRS G1-4	Verurteilungen und Geldstrafen für Verstöße gegen Gesetze zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung	•		•			G1-4
ESRS G1-4	Maßnahmen zur Bekämpfung von Verstößen gegen Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung	•		•			G1-4

Standard	Angabe	SFDR-Referenz	Säule-3-Referenz	Benchmark-verordnungs-Referenz	EU-Klimagesetz-Referenz	Nicht wesentlich	Verweis
METHODISCHE SPEZIFIKATIONEN DER AR ENTSPRECHEND DEN EU-RECHTSVORSCHRIFTEN							
ESRS 2 GOV-1	Geschlechterdiversität im Vorstand	•		•			GOV-1
ESRS E4-5	Bodendegradation, Wüstenbildung, Bodenversiegelung	•				•	
ESRS E4-5	Maßnahmen, die gefährdete Arten beeinträchtigen	•				•	
ESRS E4-2	Nachhaltige Landnutzung/Landwirtschaftspraktiken oder -politiken	•				•	
ESRS E4-2	Nachhaltige Praktiken oder Strategien für Ozeane/Meere	•				•	
ESRS E4-2	Maßnahmen zur Bekämpfung der Entwaldung	•				•	

2 KLIMAWANDEL

2.1 STRATEGISCHES MANAGEMENT

2.1.1 ÜBERGANGSPLAN FÜR DIE EINDÄMMUNG DES KLIMAWANDELS

EI-1

Strategie

VIVAWEST hat sich mit den Anforderungen an den Klimaschutz bereits sehr früh beschäftigt und im Jahr 2015 ihre sogenannte „Energetische Positionierung“ verabschiedet. In diesem Konzeptpapier wurden mit der Zielsetzung einer wirtschaftlichen und sozialverträglichen Umsetzung der Energiewende Ansatzpunkte entlang der Wertschöpfungskette erarbeitet und hinsichtlich ihrer strategischen Potenziale bewertet. Daraus wurden neun Handlungsfelder mit einer Vielzahl dahinterstehender Aktivitäten abgeleitet, die seither konsequent weiterentwickelt und umgesetzt werden. Dadurch konnte die Energieeffizienz fortlaufend erhöht und die THG-Emissionen deutlich reduziert werden.

Die mit Verabschiedung des KSG im Jahr 2019 einhergehende erhebliche Steigerung der gesetzlichen Anforderungen im Bereich des Klimaschutzes – nochmals verstärkt durch die erste Novellierung im Jahr 2021 – führt zu einer deutlichen Intensivierung des Spannungsfeldes zwischen der ökologischen Verantwortung, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der notwendigen Wirtschaftlichkeit der erforderlichen energetischen Maßnahmen. Die derzeit herrschende Omnikrise verschärft diesen Situation zusätzlich (vgl. nachstehende Abbildung).

In diesen Spannungsfeldern lag die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung der „Energetischen Positionierung“ zu einer Klimaschutzstrategie begründet, was im Rahmen der Fortentwicklung der Strategie VIVAWEST 2030 erfolgt ist (siehe [ESRS 2 SBM-1](#)).

Die Klimaschutzstrategie stellt den Übergangsplan für den Klimaschutz dar und zeigt auf, wie ein klimaneutral versorgter Gebäudebestand (Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom) im Jahr 2045 in Scope 1 und 2

erreicht werden soll. Scope 1 umfasst die direkten THG-Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen für Wärme und Warmwasser, wie beispielsweise Erdgas und Heizöl, während in Scope 2 die indirekten THG-Emissionen aus der Nutzung von Strom und Fernwärme ebenfalls für Wärme und Warmwasser erfasst werden.

In Scope 3 werden die THG-Emissionen der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette des Konzerns berücksichtigt. Diese sind aufgrund der für VIVAWEST geringeren Relevanz, insbesondere aber zunächst geringeren Beeinflussbarkeit nicht Gegenstand der im Jahr 2021 verabschiedeten Klimaschutzstrategie, werden jedoch im Rahmen der Weiterentwicklung der Strategie VIVAWEST 2035 im Jahr 2026 berücksichtigt werden.

Die mit dem Ziel des klimaneutral versorgten Gebäudebestandes (Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom) im Jahr 2045 einhergehenden Veränderungen wirken sich auf alle Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien aus. Aus diesem Grund ist die Klimaschutzstrategie als symbolische „Wärmedämmung“ ergänzend in das Strategiehaus VIVAWEST eingefügt worden. Die Klimaschutzstrategie wurde von der Geschäftsführung genehmigt und verabschiedet und wurde dem Aufsichtsrat vorgestellt.

Konkretisierung der Zielsetzung

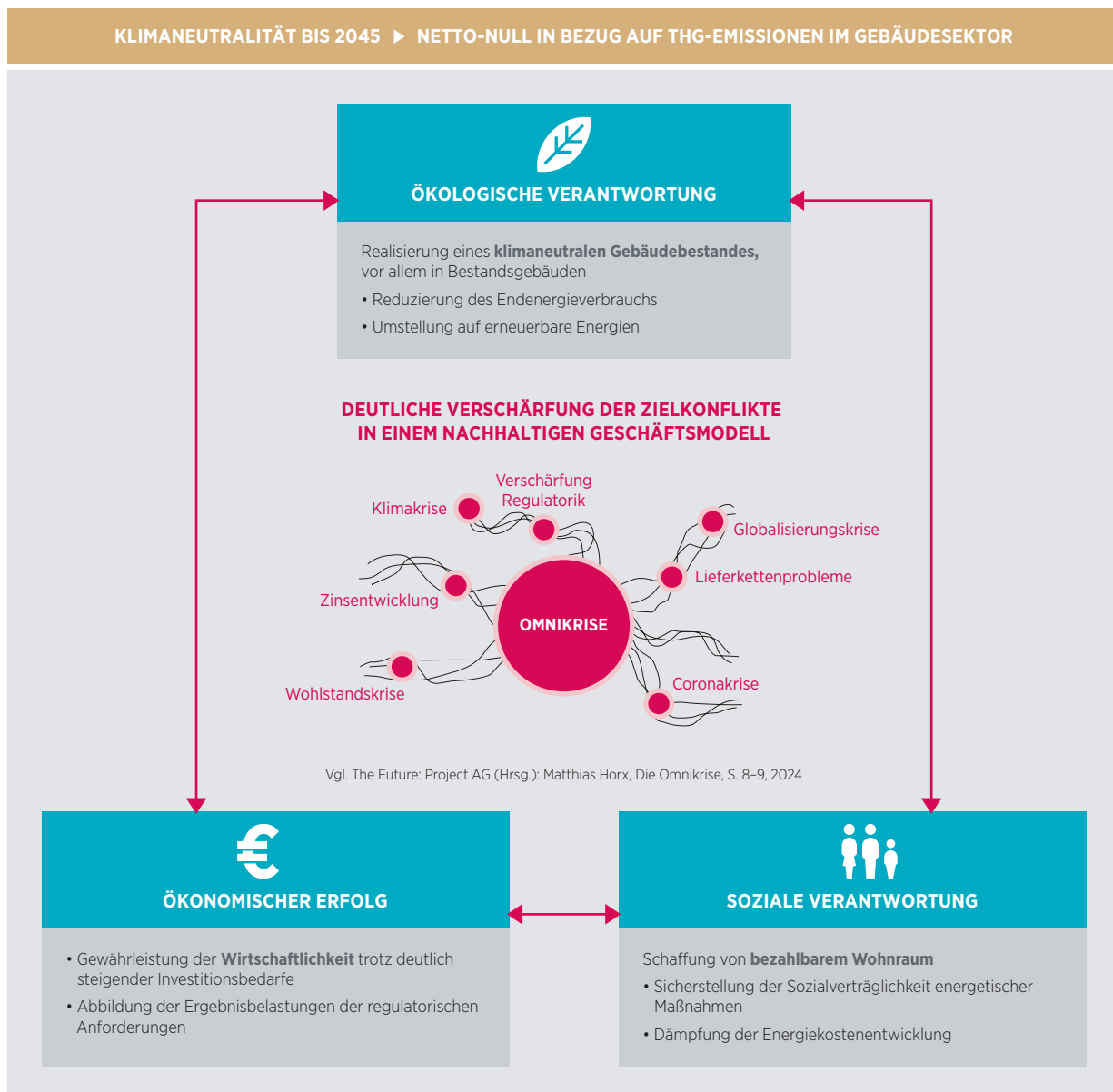
Gemäß KSG soll bis zum Jahr 2045 eine vollständige Reduktion der THG-Emissionen in Deutschland erreicht werden. Für den Gebäudesektor sind dies gemäß Quellprinzip im Wesentlichen die direkten THG-Emissionen für Heizung und Warmwasser (Scope 1). VIVAWEST ist sich ihrer ökologischen Verantwortung im Rahmen ihres nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells bewusst und strebt daher mittels vollständiger Dekarbonisierung der Wärmeversorgung ihres eigenversorgten Gebäudebestandes die Realisierung der Netto-Null in Scope 1 im Jahr 2045 an. Darüber hinaus leistet VIVAWEST über eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfes der Gebäude einen wesentlichen Beitrag zur

Reduzierung der THG-Emissionen der Energieversorger (Scope 2).

Ausgehend von dieser Zielsetzung hat VIVAWEST einen Klimapfad für den gesamten Gebäudebestand erarbeitet, der in den Modernisierungs- und Neubauprogrammen Berücksichtigung findet und die Entwicklung der THG-Emissionen bis zum Jahr 2045 visua-

lisiert (vgl. nachstehende Abbildung). Um die unternehmenseigenen Dekarbonisierungs- und Effizienzsteigerungsbemühungen herauszustellen, wird der direkte Einflussbereich von VIVAWEST in einer gesonderten Linie dargestellt. In dieser werden ausschließlich die energetischen Maßnahmen von VIVAWEST berücksichtigt und unterstellt, dass die Ener-

Zielkonflikte in einem nachhaltigen Geschäftsmodell



gieversorger bis zum Jahr 2045 die Dekarbonisierung nicht weiter vorantreiben. Auf diese Weise kann der Einflussbereich von VIVAWEST separat visualisiert werden. Der Dekarbonisierungspfad unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Maßnahmen der Energieversorger stellt den gesamthaften Klimapfad für den gesamten Gebäudebestand von VIVAWEST dar. In diesem wird in Anlehnung an die GdW Arbeitshilfe 85 unterstellt, dass die Energieversorger ihre Klimaziele gemäß KSG bis zum Jahr 2045 erreichen. Da derzeit jedoch einige Prognosen davon ausgehen, dass die Klimaziele seitens der Energieversorger bis zum Jahr 2045 nicht erreicht werden, wurde dies basierend auf dem „Projektionsbericht 2023 für Deutschland“ des Umweltbundesamtes ergänzend als Variante ermittelt.

Für das Jahr 2026 ist eine Fortentwicklung der Klimaschutzstrategie und damit einhergehend eine Weiterentwicklung der Klimapfadberechnung vorgesehen, welche unter anderem die Formulierung von Zwischenzielen für die Reduzierung der THG-Emissionen in den wesentlichen Meilensteinjahren beinhalten wird.

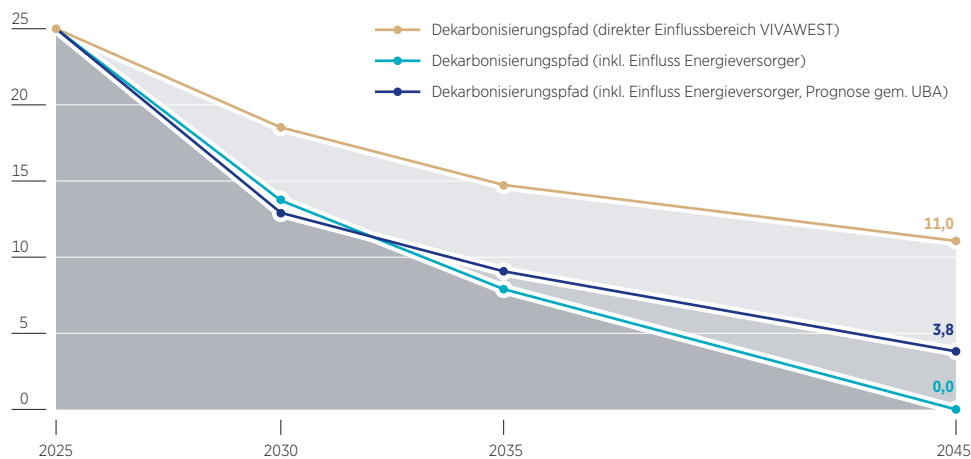
Vereinbarkeit mit europäischen Zielvorgaben

Die Vereinbarkeit dieser Ziele mit der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5°C gemäß Pariser Klimaabkommen wird im Zuge der Fortentwicklung der Klimaschutzstrategie validiert. Hierzu wurde ein spezifischer Dekarbonisierungspfad für die Wohnungswirtschaft ermittelt, welcher auf wissenschaftlichen Methoden beruhend durch das Fraunhofer-Institut für solare Energiesysteme ISE (ISE) hergeleitet wurde. Dieser basiert auf dem KSG in der Fassung vom 15. Juli 2024 mit seinem in § 1 festgelegten Ziel der Gewährleistung der Einhaltung europäischer Zielvorgaben auf Grundlage des Pariser Klimaziels und der dort formulierten Begrenzung des Anstiegs der globalen Erderwärmung auf möglichst 1,5°C und der Zielsetzung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Informationen dazu sind [ESRS E1-6](#) zu entnehmen.

Anhand der aktuellen Zielvorgabe ist das Geschäftsmodell und die Strategie von VIVAWEST mit dem Ziel der EU, bis zum Jahr 2050 Klimaneutralität zu erreichen, vereinbar. Die Realisierung eines klimaneutral versorgten

Klimapfad VIVAWEST

[CO₂e-Intensität in kg/m²a Wohn-/Nutzfläche]



Gebäudebestandes wird in Scope 2 allerdings maßgeblich von den Strom- und Fernwärmelieferanten abhängig sein, auf die VIVAWEST jedoch nur bedingt Einfluss nehmen kann.

Dekarbonisierungshebel

Die Ansatzpunkte zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs (Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom) liegen hierbei zum einen in der Senkung des Energiebedarfes durch eine deutliche Erhöhung der Effizienz der Gebäude sowie der Wärmeerzeugungsanlagen und zum anderen in der Umstellung der Energieversorgung auf regenerative Energien.

Die daraus abgeleiteten drei größten Hebel zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs stellen die Intensivierung der **energetischen Modernisierung**, die Dekarbonisierung der Energieversorgung durch den **Energieträgerwechsel von Heizanlagen** sowie flankierend die Erstellung **energieeffizienter Neubauten** dar. Hierbei handelt es sich um drei wesentliche Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie. Eine Ermittlung des jeweiligen Beitrags dieser Dekarbonisierungshebel zu den THG-Emissionsreduktionszielen ist derzeit nicht in fundierter Form möglich, da energetische Modernisierungen je nach vorhandenem Energieträger entweder mit oder ohne Energieträgerwechsel durchgeführt werden. Zudem trägt der energieeffiziente Neubau separat betrachtet nicht zu einer Reduktion von THG-Emissionen bei. Darüber hinaus wird in Verbindung mit der Veräußerung und dem Abriss von energetisch ineffizienten Immobilien der Energiebedarf des Portfolios sowie die THG-Emissionen in Scope 1 reduziert.

Finanz- und Investitionsplanung

Die Klimaschutzstrategie wird in Form einer konkreten objektbezogenen Planung im Rahmen der Portfoliostrategie in den folgenden drei Zeitscheiben realisiert, dem Budgetjahr und den vier Planjahren der Mittelfristplanung (5 Jahre) sowie den fünf Prognosejahren (in Summe 10 Jahre). Darüber hinaus gibt es eine sich anschließende Planung bis zum Jahr

2045, die noch nicht einer detaillierten Investitionsplanung unterliegt. Die für die drei größten Hebel zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs erforderlichen Investitionen und finanziellen Mittel werden im Rahmen der Mittelfristplanung und der verlängerten Mittelfristplanung entsprechend abgeleitet und jährlich validiert.

Für die Jahre 2026 bis 2035 sind – ohne Berücksichtigung von nicht auf eine energetische Verbesserung abzielenden Maßnahmenanteilen – Investitionsausgaben (CapEx) in Höhe von insgesamt 3.357,3 Millionen € für die Errichtung energieeffizienter Neubauten und die Durchführung energetischer Modernisierungen eingeplant. Die geplanten Betriebsausgaben (OpEx) umfassen die im Aufwand zu erfassenden Beträge der energetischen Modernisierungen sowie der Energieträgerwechsel der Heizanlagen und beträgt ohne Berücksichtigung von nicht energetisch relevanten Anteilen für denselben Zeitraum 435,4 Millionen €. Für die Jahre 2036 bis 2045 wurde aufgrund der nicht vorhersehbaren Rahmenbedingungen, wie den Finanzierungs- und Baukosten, noch kein konkretes Investitionsvolumen definiert. 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 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.

VIVAWEST verfügt über keine Investitionsausgaben im Zusammenhang mit Wirtschaftstätigkeiten in den Bereichen Kohle, Öl oder Gas.

Wesentliche Abhängigkeiten

Die Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel und die notwendige ökologische Transformation sind gegenwärtig zum beherrschenden Thema geworden. Externe Faktoren, wie anhaltend hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Planungsverfahren sowie verschärfte Bauvorschriften und Unsicherheiten in Bezug auf Förderprogramme, verstärken diese Herausforderungen für Wohnungsunternehmen immens. Neben der konsequenten Umstellung auf regenerative Energien muss auch der Energieverbrauch deutlich reduziert werden. Aus den 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 Kunden zu dämpfen.

Wie VIVAWEST diese Anforderungen erreichen will, ist in der Klimaschutzstrategie aufgezeigt. Die zur Durchführung der Dekarbonisierungshelpe notwendigen Investitionsmittel sind fester Bestandteil der Finanzplanung von VIVAWEST. Der Zugang zu Finanzmitteln ist gesichert. Aufgrund der am Kapitalmarkt seit Ende 2021 massiv gestiegenen Langfristzinsen sowie der deutlichen Erhöhung der Baukosten werden die Investitionen stark beeinflusst. Zur Finanzierung der deutlich erhöhten Investitionsbedarfe, die zur Realisierung eines klimaneutral versorgten Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 notwendig sein werden, bleibt das Thema „Grüne Finanzierungen“ relevant. Des Weiteren gewinnen zinsgünstige Förderdarlehen zunehmend an Bedeutung. Insbesondere die Landesförderung nahm im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert ein.

Die Pläne zur Umsetzung des Übergangsplans beinhalten qualitative Veränderungen des Portfolios in Form von energetischen Modernisierungen und Energieträgerwechseln, welche von dem bezahlbaren Einsatz

neuer Heizungstechnologien wie Wärmepumpen in Verbindung mit erneuerbaren Energien abhängen, aber auch die Stilllegung in Form von Abriss und nachfolgendem Neubau oder Veräußerung treibhausgas- und energieintensiver Vermögenswerte. Die gebundenen THG-Emissionen stellen keine Gefährdung der Emissionsreduktionsziele dar und verstärken auch nicht die Betroffenheit von VIVAWEST in Bezug auf Übergangsrisiken (Erläuterung in [ESRS E1-2](#)).

Aktueller Fortschritt

Im Berichtsjahr lag das investierte Modernisierungsvolumen insgesamt bei 188,0 Millionen €. Hiermit wurden Gebäude mit 1.462 Wohneinheiten energetisch modernisiert und darüber hinaus 442 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Damit beträgt der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen im Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2025 66,6 Prozent. Neubauten sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da diese bereits den aktuellen energetischen Standards entsprechen. Im Sinne der Dekarbonisierung wurden darüber hinaus in weiteren Gebäuden mit insgesamt 610 Wohnungen fossile Heizungsanlagen durch moderne Wärmepumpen ersetzt (reiner Energieträgerwechsel) und dafür rund 11,2 Millionen € aufgewendet. Trotz der rückläufigen Neubauinvestitionen in der Branche infolge der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bleibt der energieeffiziente Neubau bei VIVAWEST ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells und trägt maßgeblich zur dauerhaften Steigerung der Portfolioqualität im Rahmen des qualitativen Wachstums des Konzerns bei. Dementsprechend wurden im Berichtsjahr 351,1 Millionen € in den Neubau investiert und insgesamt 525 Wohnungen fertiggestellt. Für weitere Details vergleiche [ESRS E1-5](#).

Durch die im Berichtsjahr ergriffenen Maßnahmen wurden die THG-Emissionen von VIVAWEST weiter reduziert, wie die Entwicklung der relativen THG-Emissionen im Wohnungsbestand seit dem Jahr 1990 zeigt.

Im Jahr 2025 wurden im Zuge der Ausrichtung auf die Anforderungen der CSRD diverse Anpassungen im THG-Berechnungsmodell vorgenommen (siehe [ESRS E1-7](#)). Im Wesentlichen betrifft dies den künftigen Fokus auf die THG-Emissionen in Scope 1 und 2, die unmittelbar oder zumindest mittelbar seitens der Wohnungswirtschaft beeinflusst werden können. Die energiebezogene Vorkette (Scope 3.3) wird weiterhin Gegenstand der Berichterstattung sein (siehe [ESRS E1-8](#)). Eine entsprechende Anpassung der grafischen Darstellung auf Scope 1 und 2 ist belastbar rückwirkend bis zum Jahr 2019 möglich. Die Anpassung zwischen 1990 und 2018 wurde mittels vereinfachter Annahmen vorgenommen und wird als gestrichelte Linie dargestellt. Ergänzend dazu wurde zur Gewährleistung einer Branchenvergleichbarkeit die Klimabereinigung überarbeitet. Eine rückwirkende Korrektur bis zum Jahr 1990 kann jedoch aufgrund der Komplexität der Anpassungen mit keinem vertretbaren Aufwand vorgenommen werden. Dieser Umstand führt zu einem Versatz zwischen den bis zum Jahr 2024 und den ab dem Jahr 2025 dargestellten THG-Emissio-

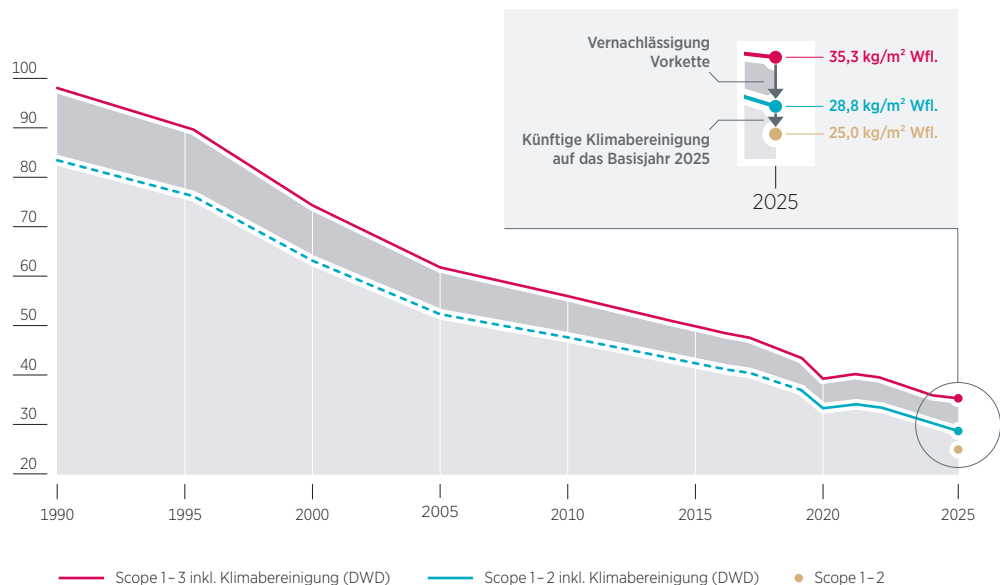
nen. Aufgrund der Möglichkeit einer langfristigen Betrachtung wird nicht auf die Darlegung der Entwicklung seit dem Jahr 1990 verzichtet, um weiterhin den Entwicklungstrend darzustellen, auch wenn die Linie bedingt durch den Methodenwechsel im Jahr 2025 einen Bruch aufweist.

2.1.2 KLIMABEZOGENE RISIKEN UND SZENARIOANALYSE

E1-2

Der Klimawandel und damit einhergehend die Erderwärmung beeinflussen die Umwelt im zunehmenden Ausmaß. Die Zunahme der zukünftigen Erderwärmung hängt insbesondere von der globalen Dekarbonisierungsgeschwindigkeit und somit unter anderem von der Effizienz und Bezahlbarkeit technischer Innovationen sowie den regulatorischen Vorgaben der kommenden Jahre ab. Starke globale Bemühungen zur Eindämmung des Klimawandels gehen in der Regel mit hohen regulatorischen Anforderungen einher. In diesem Fall wären die Bevölkerung und Unternehmen wie VIVAWEST von transitorischen Klimarisiken betroffen. Sofern die Bemühungen zur Eindämmung des

Entwicklung der relativen THG-Emissionen seit 1990

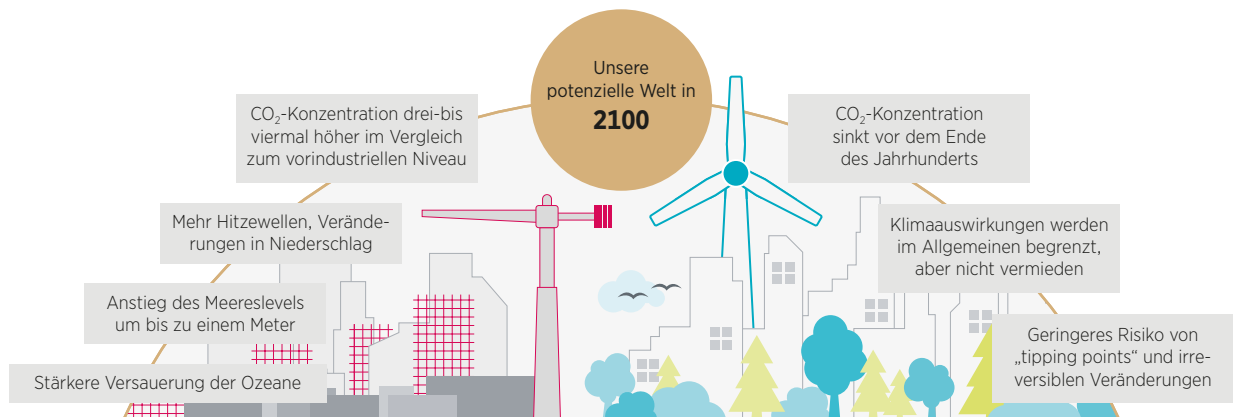
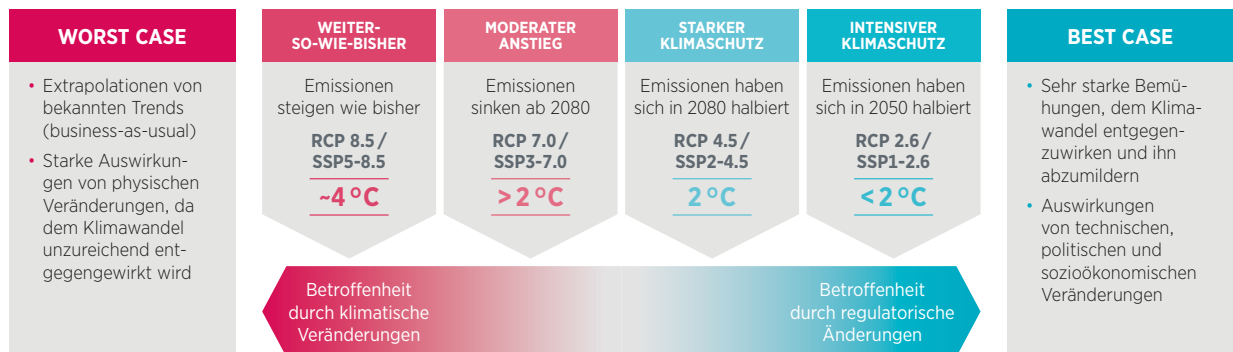


Klimawandels hingegen ausbleiben oder unzureichend sind, wären die Bevölkerung und Unternehmen wie VIVAWEST stärker von physischen Klimarisiken betroffen. Die Ungewissheit der Entwicklung des Klimawandels und der regulatorischen Anforderungen wird durch diverse Klimaszenarien abgebildet, in welchen eine jeweils unterschiedliche THG-Konzentration unterstellt wird. Ein Klimaszenario mit geringen THG-Emissionen stellt SSP1-2.6 dar, während das Klimaszenario SSP2-4.5 auf einer mittleren THG-Konzentration und das Klimaszenario SSP5-8.5 auf einer hohen THG-Konzentration basiert. Die SSP-Szenarien werden durch das Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) veröffentlicht.

Physische Klimarisikoanalyse

Im Jahr 2024 führte VIVAWEST erstmals eine physische Klimarisikoanalyse für die eigenen Vermögenswerte durch und aktualisiert die Analyse mit Blick auf Bestandszugänge seitdem jährlich, zuletzt im Januar 2026 für die Zugänge des Berichtsjahres. Eine Aktualisierung der Klimarisikoanalyse für den Gesamtbestand ist für das Geschäftsjahr 2027 vorgesehen. Die Analyse basiert auf den erläuterten Szenarien (SSP1-2.6, SSP2-4.5 und SSP5-8.5) und somit unter anderem auf einem emissionsreichen Klimaszenario. Sie umfasst den aktuellen Zeitpunkt (sowohl jahresaktuelle Daten als auch Bezug zu dem international üblichen klimatischen Referenzjahr 2000), die kurz-, mittel- und langfristigen Zeithorizonte 2030, 2050 und 2085 sowie alle 28 Klimagefahren gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission.

Ungewissheit der Entwicklung des Klimawandels



Im Rahmen der Analyse werden sowohl der Vermietungsbestand als auch die Verwaltungsgebäude von VIVAWEST betrachtet. Da die vorgelagerte Wertschöpfungskette in Bezug auf Tier-1-Lieferanten sich geografisch überwiegend mit dem eigenen Betrieb von VIVAWEST in Nordrhein-Westfalen deckt, kann angenommen werden, dass die Analyseergebnisse neben dem eigenen Betrieb in Teilen auch für die vorgelagerte Wertschöpfungskette gelten. Selbiges gilt für die Kunden von VIVAWEST und für Verwertungsunternehmen in Bezug auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Eine nähere Untersuchung oder Beurteilung ist aufgrund begrenzter Kenntnisse über die örtlichen Gegebenheiten der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette nicht möglich.

Die Risikoeinschätzung für jeden Vermögenswert wurde durch ein externes Dienstleistungsunternehmen anhand einer Skala von null bis drei vollzogen. Hierbei stellt eine Einschätzung mit einem Wert von drei ein hohes und somit wesentliches Risiko dar. Für die Bewertung der Klimaindizes wurde ein Kollektiv aus 20 Klimamodellen betrachtet. Die Risikoeinschätzungen des externen Dienstleistungsunternehmens wurden intern mit den Vermögenswerten und Nettoeinnahmen der Immobilien verknüpft, um eine etwaige unternehmerische Betroffenheit durch physische Klimarisiken einschätzen zu können. VIVAWEST unterstellt ihren Immobilien eine 80-jährige Lebensdauer einschließlich einer 20-jährigen Restnutzungsdauer, sofern ein Gebäude bereits länger als 60 Jahre besteht. Im Hinblick auf den langfristigen, für das Jahr 2085 definierten Zeithorizont ist die erwartete Lebensdauer eines Großteils der Vermögenswerte von VIVAWEST abgelaufen. Für einen überwiegenden Teil der Vermögenswerte gilt dies auch für den mittelfristigen, für das Jahr 2050 definierten Zeithorizont. Um den aktuellen Gebäudebestand für sämtliche Zeithorizonte zu analysieren, wird die Lebensdauer daher nicht in der Analyse berücksichtigt. Die strategischen Planungshorizonte und Kapitalallokationspläne von VIVAWEST decken

den kurzfristigen Zeithorizont der physischen Klimarisikoanalyse ab.

VIVAWEST hat anhand der Risikoeinschätzungen des externen Dienstleistungsunternehmens keine chronischen Klimagefahren, dafür jedoch für alle Zeithorizonte die akute Klimagefahr „Erdrutsch“ sowie mittel- und langfristig auch die akute Klimagefahr „Waldbrand“ als wesentlich identifiziert. Es wurde geprüft, ob die Immobilien und Geschäftstätigkeiten diesen Gefahren ausgesetzt sein könnten. Mit rund 0,3 Prozent im aktuellen und im kurzfristigen Zeithorizont, etwa 2,7 Prozent im mittelfristigen Zeithorizont und rund 10,9 Prozent im langfristigen Zeithorizont ist lediglich eine kleine Anzahl der Immobilien von den ermittelten Klimagefahren betroffen.

Mit Blick auf die Buchwerte sind im aktuellen und im kurzfristigen Zeithorizont etwa 0,3 Prozent, im mittelfristigen Zeithorizont rund 1,4 Prozent und im langfristigen Zeithorizont etwa 8,0 Prozent von wesentlichen Klimagefahren betroffen. Das Schadensmaß wird im Eintrittsfall in der Regel nicht den gesamten Vermögenswert betreffen und daher auch nicht den vollständigen Buchwert umfassen. Darüber hinaus ist die Wahrscheinlichkeit für einen zeitgleichen Eintritt der wesentlichen Klimagefahren für eine hohe Anzahl der betroffenen Gebäude gering. Die Dauer, in welcher eine der wesentlichen Klimagefahren auf betroffene Gebäude einwirken kann, wird nur vorübergehend sein, da es sich um akute und nicht um chronische Klimagefahren handelt.

Die physische Klimarisikoanalyse wurde auf Ebene von Gebäudekomplexen durchgeführt, welche als physisch zusammenhängende Gebäudekörper definiert werden. Der Gebäudebestand von VIVAWEST in Höhe von rund 119.000 Wohnungen und gewerblichen Einheiten zuzüglich der Verwaltungseinheiten konnte anhand von 13.428 geografischen Koordinaten analysiert werden. Die räumliche Auflösung der Analyse unterscheidet sich in Bezug auf die jeweiligen Klimagefahren und bewegt sich zwischen 100 Meter mal 100 Meter bis zu einer Auflösung im Bereich mehrerer

Kilometer. Die räumliche Betrachtung der von wesentlichen physischen Klimarisiken betroffenen Immobilien hat ergeben, dass aufgrund der Entfernungen kein örtlicher Zusammenhang und daher kein flächendeckendes Risiko besteht. Vielmehr sind spezifische örtliche Gegebenheiten für eine Betroffenheit ausschlaggebend.

VIVAWEST hat anhand der Ergebnisse der physischen Klimarisikoanalyse geprüft, ob das von klimabedingten Gefahren ausgehende Bruttoreisiko durch bereits etablierte Anpassungslösungen abgedeckt wird oder ob die Eruierung und Einführung weiterer Anpassungslösungen erforderlich ist (siehe [ESRS E1-3](#)).

Transitorische Klimarisikoanalyse

Im Jahr 2024 führte VIVAWEST erstmals eine Analyse der transitorischen Klimarisiken (auch Übergangsriskien genannt) durch. Die Validierung der transitorischen Klimarisikoanalyse erfolgt jährlich und wurde dementsprechend im Berichtsjahr durchgeführt. Die Analyse basiert auf den Klimaszenarien SSP1-2.6 und SSP5-8.5 und somit unter anderem auf einem Klimaszenario, das mit einer Begrenzung des globalen Temperaturanstiegs auf 1,5°C vereinbar ist. Zudem basiert sie auf einem kurzfristigen (2025), einem mittelfristigen (2030) und einem langfristigen (2045) Zeithorizont und umfasst sämtliche Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten von VIVAWEST. Die gewählten Zeithorizonte weichen von den Zeithorizonten der physischen Klimarisikoanalyse ab, da die Wirkung transitorischer Klimarisiken nur bis zu dem Zeitpunkt der national für das Jahr 2045 anvisierten Klimaneutralität anzunehmen ist.

Die Ermittlung der Übergangsriskien erfolgt durch eine ausführliche Desktoprecherche in Anlehnung an die Vorgaben der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), in welchen zudem auch Branchentrends und wissenschaftliche Erkenntnisse Eingang finden. Komplettiert wird dies durch die Berücksichtigung geeigneter Risiken, welche im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identi-

fiziert wurden. Grundlage zur Bewertung der Übergangsriskien bilden die Auswirkung des Risikos auf den zugeordneten Geschäftsbe- reich von VIVAWEST auf einer Skala von null bis fünf und die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos in Prozentwerten. Die Dauer der Übergangsriskien wurde über die Eintrittswahrscheinlichkeit in den Jahren 2025, 2030 und 2045 indirekt abgebildet. Die Bewertungen wurden durch interne Experten validiert und eine abschließende qualitative Einwertung im Rahmen einer internen Kalibrierungsrunde mit Unterstützung einer externen Beratungsgesellschaft vorgenommen. Analog zur Wesentlichkeitsanalyse wurde der Schwellenwert auf 2,6 festgelegt.

Im Ergebnis wurden für die betrachteten Zeiträume sechs wesentliche Übergangsriskien identifiziert:

- Höhere Investitionskosten aufgrund des Wechsels von konventionellen Anlagen mit fossilen Energieträgern auf komplexe Anlagenkonzepte mit erneuerbaren Energien
- Fehlende Kapazitäten und Fachkräfte für komplexere Technologien, Bindung von personellen Kapazitäten, die für neue Technologien geschult werden müssen, steigende Personalkosten
- Erhöhte Kosten durch die Verwendung nachwachsender/recycelter sowie CO₂-ärmerer Rohstoffe, z.B. höhere Rohstoffkosten, aber auch höhere(r) Instandhaltungskosten/Pflegeaufwand, spezifisches Know-how notwendig
- Anstieg der mit dem Netzausbau einhergehenden Kosten (Strom und Fernwärme) sowie der zukünftigen Energiekosten und dadurch resultierende Senkung des Kaltmietenpotenzials (netzgebundene Mehrkosten)
- Anstieg der Fernwärmepreise aufgrund der Dekarbonisierung der Wärmeerzeugung sowie dadurch resultierende Senkung des Kaltmietenpotenzials
- Ausbleiben oder nur unzureichende Verfügbarkeit von Finanzierungen oder staatlicher Fördermittel zur Deckung von Finanzierungslücken

Auf Basis der Ergebnisse der transitorischen Klimarisikoanalyse wurde geprüft, inwiefern die Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten von VIVAWEST den wesentlichen Übergangsrisiken ausgesetzt sein könnten. VIVAWEST ist von Technologie- sowie Marktpreisrisiken betroffen, welchen mit geeigneten Gegenmaßnahmen zu begegnen ist, sodass die Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten nicht gefährdet werden (siehe [ESRS E1-3](#)).

2.1.3 RESILIENZ IN BEZUG AUF DEN KLIMAWANDEL

E1-3

Die Prüfung, inwiefern VIVAWEST von den identifizierten klimabezogenen Risiken physischer oder transitorischer Art betroffen sein könnte, und eine Bewertung der Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells gegenüber ebendiesen Risiken, erfolgt durch eine Resilienzanalyse.

Im Rahmen der physischen Klimarisikoanalyse (siehe [ESRS E1-2](#)) wurden vereinzelte Gebäude identifiziert, welche im Hinblick auf die Klimagefahr Erdbeben derzeit und in Zukunft einem wesentlichen Bruttoisiko unterliegen. In Zukunft stellen zudem Waldbrände eine wesentliche Klimagefahr dar. Aufgrund von Anpassungslösungen in Form von Gebäudeversicherungen, welche die Betroffenheit von Vermögenswerten sowie Ertragsausfälle abdecken, und baulichen Maßnahmen, deren Umfang und Umsetzung im Zuge von Modernisierungen geprüft wird, besteht ein äußerst geringes finanzielles Nettorisiko und somit keine Anfälligkeit in Bezug auf die Vermögenswerte und Geschäftstätigkeit von VIVAWEST.

Auch den identifizierten Übergangsrisiken wird mit entsprechenden Maßnahmen begegnet. Hierzu gehören die Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie, insbesondere die drei Handlungsfelder und gleichzeitig wesentlichen Dekarbonisierungshebel energetische Modernisierungen, Energieträgerwechsel der Heizanlagen sowie der energieeffiziente Neubau. Durch energetische Modernisierungen sollen beispielsweise Heizkosten reduziert und somit das Sinken des Kaltmietenpotenzials vermie-

den werden. Auch die weiteren sechs Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie, die in [ESRS E1-4](#) beschrieben werden, tragen zu der Reduzierung des Bruttoisikos auf ein geringes Nettorisiko bei.

Prozessual nachgelagert wirken auch Funktionsstrategien, wie die Portfoliostrategie und die Finanzierungsstrategie, den identifizierten Übergangsrisiken entgegen, da hierüber die Konkretisierung und Umsetzung der Klimaschutzstrategie erfolgen. Beispielsweise werden im Fall eines bevorstehenden Energieträgerwechsels gemeinsam mit den gewerblichen Wärmelieferanten (Scope 2) objektbezogen die Anschlusspotenziale auf Fernwärme- und Stromversorgung einschließlich der Anschlusskosten und der zukünftigen Energiekosten geprüft. Zur grundlegenden Ausrichtung der Fernwärmeversorger mit Blick auf die bis zum Jahr 2045 erforderliche Klimaneutralität werden zudem Gespräche mit den Energieversorgern geführt, in welchen neben den zukünftigen THG-Emissionen auch Informationen zu perspektivischen Fernwärmepreisen eingeholt werden. Des Weiteren hat VIVAWEST gemeinsam mit den bedeutenden Energieversorgern die Anforderungen zur Überführung in die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 abgestimmt sowie gemeinsame Ziele definiert und bringt sich in vielen Kommunen in die derzeit laufenden Projekte zur kommunalen Wärmeplanung ein. Ferner wird die konsequente Inanspruchnahme von Fördergeldern angestrebt. Lediglich in Bezug auf vereinzelte Vermögenswerte, wie denkmalgeschützte Gebäude, könnten erhebliche Anstrengungen für die Vereinbarkeit mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft erforderlich sein, da technologische, rechtliche und wirtschaftliche Herausforderungen vorliegen, die die ökologisch erforderliche Dekarbonisierung erheblich erschweren.

Eine Notwendigkeit, das Geschäftsmodell oder die Strategie anzupassen, besteht auf Basis der Ergebnisse der Resilienzanalyse nicht. Aufgrund der Klimaschutzstrategie ist die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells von VIVAWEST in Bezug auf die identifizierten klimabezogenen Risiken gegeben.

Die Bewertung der Klimaresilienz von VIVAWEST unterliegt Unsicherheiten, welche sich in der physischen und transitorischen Klimarisikoanalyse unterscheiden. Die Unsicherheit der physischen Klimarisikoanalyse besteht trotz wissenschaftlicher Datengrundlage darin, dass sie keine Vorhersage darstellt. Durch die Wissenschaft lassen sich Hinweise darüber generieren, wie oft sich Gefahrenereignisse innerhalb eines Betrachtungszeitraumes wiederholen können, aber nicht über den zukünftigen Eintrittszeitpunkt der Ereignisse. Wenngleich absolute Werte als Ergebnis der physischen Klimarisikoanalyse ermittelt werden, sind diese Werte auf eine Modellierung zurückzuführen, welche zukünftig anhand neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse oder veränderter Modellannahmen zu abweichenden Ergebnissen führen kann. Die Analyseergebnisse sind somit eine aktuell gültige Einschätzung.

Auch die Ermittlung und Bewertung der Übergangsrisiken wurden gemäß aktuellem Kenntnisstand sowie nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Da sich die Ermittlung und Bewertung der Übergangsrisiken jedoch auf die Zukunft bezieht und insbesondere exogene Faktoren, welche die Übergangsrisiken bedingen und sich verändern oder neu entstehen können, nicht mit Sicherheit zu prognostizieren sind, unterliegt die Ermittlung und Bewertung Grenzen.

Wenngleich eine Notwendigkeit zur Anpassung des Geschäftsmodells nicht besteht, berücksichtigt VIVAWEST die Erkenntnisse der physischen und transitorischen Klimarisikoanalyse, indem die wesentlichen Risiken im Risikomanagement berücksichtigt werden. Des Weiteren werden die Ergebnisse der physischen Klimarisikoanalyse im Rahmen der Portfoliostrategie auf Objektebene und die Ergebnisse der transitorischen Klimarisikoanalyse bei der Fortentwicklung der Klimaschutzstrategie berücksichtigt. Die Umsetzung und konsequente Verfolgung der Klimaschutzstrategie ist ein wesentlicher Grund dafür, weshalb VIVAWEST in Bezug auf die identifizierten Übergangsrisiken weitestgehend resilient ist.

Wie in [ESRS E1-1](#) beschrieben, ist der Zugang zu Finanzmitteln gesichert und somit auch die Verfügbarkeit und Flexibilität finanzieller Ressourcen, um klimabezogene Risiken zu bewältigen. Aufgrund der am Kapitalmarkt seit Ende 2021 massiv gestiegenen Langfristzinsen sowie der deutlichen Erhöhung der Baukosten werden die Investitionen stark beeinflusst. Die geplanten Investitionen in Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen werden die Klimaresilienz von VIVAWEST weiter verbessern. Ferner ist, wie es ebenfalls in [ESRS E1-1](#) beschrieben wird, die Fähigkeit zur Modernisierung vorhanden, aber auch die Fähigkeit zur Umwidmung oder Stilllegung von Vermögenswerten in Form von Abriss und nachfolgendem Neubau sowie Veräußerung treibhausgas- und energieintensiver Vermögenswerte. Auch die Fähigkeit zur Umschulung der Mitarbeitenden ist vorhanden und insbesondere im Hinblick auf neue (Heiz-)Technologien erforderlich. Die örtliche Verlagerung des Produktportfolios ist aufgrund der Immobilität nicht möglich, aber auch nicht notwendig. Dementsprechend ist die örtliche Verlagerung der Verwaltungsstandorte und damit auch des Dienstleistungsportfolios nur vereinzelt zielführend.

2.2 MANAGEMENT WESENTLICHER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

2.2.1 STRATEGISCHE KONZEPTE BZW. RICHTLINIEN IN BEZUG AUF DEN KLIMAWANDEL

E1-4

Die Klimaschutzstrategie stellt neben dem Übergangsplan für den Klimaschutz gemäß [ESRS E1-1](#) auch das strategische Konzept im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel dar. Zur Erreichung eines klimaneutral versorgten Gebäudebestandes (Heizung, Warmwasser und Allgemenstrom) wurden die im Puzzle dargestellten neun Handlungsfelder abgeleitet, welchen verschiedene Aktivitäten zugeordnet sind.

Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie VIVAWEST



Die drei größten Dekarbonisierungshebel sind, wie bereits in [ESRS E1-1](#) genannt, die **energetische Modernisierung**, der **Energieträgerwechsel Heizanlagen** sowie der **energieeffiziente Neubau**. Darüber hinaus beschäftigt sich VIVAWEST sehr intensiv mit der Konzeptionierung dezentraler Energieversorgungskonzepte, welche neben der regenerativen lokalen Erzeugung von Wärme auch die Produktion sowie Nutzung von Strom mittels Photovoltaik-Anlagen zum Gegenstand haben.

Ergänzend werden Aktivitäten zur Sicherstellung eines optimierten Anlagenbetriebs für eine effiziente Energieversorgung umgesetzt und weiterentwickelt. Zur konsequenten Optimierung der Betriebsführung wurde bei VIVAWEST ein digitales Gebäudemanagement entwickelt. Es eignet sich zur Überwachung und Steuerung von Bestandsheizanlagen sowie neuer Technologien, wie Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen und weiteren technischen Anlagen, in den Gebäuden. Zudem kommt auch der Sensibilisierung der Kunden, ihr subjektives Nutzungsverhalten im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern, fortlaufend eine besondere Bedeutung zu. Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs kann letztlich jedoch nur gemeinsam mit anderen Sektoren, im Wesentlichen mit

den Energieversorgern, gelingen. Aus diesem Grund arbeitet VIVAWEST im Rahmen der Optimierung des Energieeinkaufs aktiv daran, auch für die Objekte mit einer gewerblichen Wärmelieferung die Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien langfristig und bezahlbar sicherzustellen. Begleitend wird die Einführung innovativer Produkte sowie von Technologien und Verfahren zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung im Rahmen von Pilotprojekten erprobt. Kompensationsmaßnahmen werden derzeit nicht realisiert und sind auch nicht Gegenstand künftiger Planungen, daher als optional gekennzeichnet.

Die in [ESRS 2 IRO-2](#) aufgeführten wesentlichen IRO, die im Zusammenhang mit den Unterthemen Klimaschutz, Energie und Anpassung an den Klimawandel stehen, werden durch die Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie im wesentlichen in Verbindung mit den Funktionsstrategien, wie der Portfoliostrategie und der Finanzierungsstrategie sowie der Geschäftsfeldstrategie Bestandsentwicklung, adressiert. Der Umsetzungsstand der Klimaschutzstrategie einschließlich der in den Handlungsfeldern hinterlegten Aktivitäten wird im Rahmen einer Roadmap regelmäßig dokumentiert.

Die Klimaschutzstrategie bezieht sich auf eigene Geschäftstätigkeiten sowie auf Teile der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, beispielsweise in Bezug auf den Energieeinkauf im vorgelagerten Bereich. Im Hinblick auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette spielt es eine zentrale Rolle, die Kunden kontinuierlich für klimafreundliches Verhalten zu sensibilisieren. Die eigenen Geschäftstätigkeiten beschränken sich auf das geografische Gebiet Nordrhein-Westfalens, während die vorgelagerte Wertschöpfungskette, insbesondere in Bezug auf Tier-2-Lieferanten, die den Tier-1-Lieferanten von VIVAWEST zuliefern, teilweise auch Gebiete außerhalb Nordrhein-Westfalens betreffen kann. Neben Führungskräften und Mitarbeitenden sind auch externen Stakeholdern Teile der Klimaschutzstrategie bekannt. Hierzu zählen insbesondere Energielieferanten in Bezug auf die geplante Ausrich-

zung der Energieversorgung von VIVAWEST, Fremdkapitalgeber sowie Leser des Nachhaltigkeitsberichtes.

2.2.2 MASSNAHMEN UND MITTEL IN BEZUG AUF DEN KLIMAWANDEL

EI-5

Maßnahmen

Wie in [ESRS EI-4](#) erläutert, werden durch die Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie primär die THG-Emissionen adressiert, die Scope 1 und 2 zuzuordnen sind und im eigenen Betrieb entstehen. Aber auch die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette wird beispielsweise im Rahmen der Handlungsfelder Energieträgerwechsel Heizanlagen und subjektives Nutzungsverhalten berücksichtigt. Die Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie beziehen sich auf das geografische Gebiet Nordrhein-Westfalens und stellen, insbesondere mit Blick auf die drei Dekarbonisierungshebel der energetischen Modernisierung, Energieträgerwechsel von Heizanlagen und des energieeffizienten Neubaus, die bedeutsamen Maßnahmen zur Bewältigung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen dar. Der Abschlusszeitpunkt dieser Maßnahmen ist für das Jahr 2045 geplant und trotz des langen Zeitraums mit Blick auf die allgemeinen branchenübergreifenden finanziellen Rahmenbedingungen und auf die Größe des Immobilienbestandes von VIVAWEST herausfordernd.

Im Zuge der **energetischen Modernisierungen** soll die Dekarbonisierung unterstützt werden, indem die Gebäudeenergieeffizienz erhöht und weniger Endenergie durch die Kunden verbraucht wird. Dadurch sollen weniger fossile Brennstoffe verbraucht oder, sofern die energetische Modernisierung mit einem Energieträgerwechsel beispielsweise auf Wärmepumpen mit zertifizierter Ökostromversorgung einhergeht, unmittelbar sämtliche THG-Emissionen vermieden und zugleich Ressourcen geschont werden. Ferner ist es zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zwingend erforderlich, die Energiekostenentwicklung für die Kunden zu dämpfen. Aufgrund erwarteter Energiepreissteigerungen ist

eine Reduzierung des Endenergiebedarfs bzw. des Endenergieverbrauchs notwendig, um die Bezahlbarkeit der Energiekosten im Sinne der Kunden sicherzustellen. Darüber hinaus ist eine gesamtgesellschaftliche Reduzierung des Energiebedarfes zwingend erforderlich, um die Versorgungssicherheit langfristig zu gewährleisten.

Die vollständige Vermeidung von THG-Emissionen erfolgt durch den konsequenten **Energieträgerwechsel der Heizanlagen**. Hiermit ist der Wechsel von fossilen Brennstoffen, wie Erdgas und Heizöl, auf Strom oder perspektivisch klimaneutrale Fernwärmeversorgung gemeint. Da VIVAWEST für die Stromversorgung der Vermietungs- und Verwaltungsgebäude ausschließlich zertifizierten Ökostrom bezieht, erfolgt bei Fertigstellung des Energieträgerwechsels eine vollständige Dekarbonisierung. Bei einem Anschluss an die Fernwärmenetze erfolgt die Dekarbonisierung je nach Fernwärmeversorger in unterschiedlicher Geschwindigkeit, welche nicht durch VIVAWEST zu beeinflussen ist. Die Entscheidung, auf welchen Energieträger gewechselt wird, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Hierzu zählt insbesondere die Höhe der zukünftigen Energiepreise, welche je nach Versorgungsgebiet variieren wird. Aufgrund dessen ist die Fortführung des stetigen Austauschs mit den Energieversorgern von großer Bedeutung.

VIVAWEST investiert weiterhin in **energieeffizienten Neubau**, um der hohen Nachfrage nach Wohnungen in Deutschland nachzukommen. Durch den Neubau werden aufgrund der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und damit zusätzlichem Endenergiebedarf keine THG-Emissionen vermieden respektive reduziert. Mit dem Anspruch einer strom- oder fernwärmebasierten Energieversorgung sind jedoch die bereits erforderlichen Schritte für eine klimaneutrale Energieversorgung für diese Gebäude realisiert.

Eine Ermittlung des jeweiligen Beitrags dieser drei wesentlichen Dekarbonisierungshebel zu den THG-Emissionsreduktionen ist, wie in [ESRS EI-1](#) erläutert, nicht in fundierter

Form möglich, da energetische Modernisierungen je nach vorhandenem Energieträger entweder mit oder ohne Energieträgerwechsel durchgeführt werden. Insofern ist an dieser Stelle nur eine gekoppelte Einschätzung möglich. Zudem ist dem energieeffizienten Neubau allein keine Reduktion von THG-Emissionen zuzuschreiben, sondern allenfalls in Verbindung mit der Veräußerung von Immobilien zu unterstellen. Darüber hinaus sind die tatsächlich realisierten Einsparungen maßgeblich vom Nutzungsverhalten der Kunden abhängig, sodass diese Berechnungen jährlich einer Schwankung unterliegen werden. Im Falle von nicht vorhersehbaren Diskontinuitäten, wie beispielsweise der Coronapandemie oder der Energiekrise in den vergangenen Jahren, kann die Abweichung mitunter sogar sehr deutlich ausfallen.

Nichtsdestotrotz ist die Umsetzung der drei Handlungsfelder essenziell für eine Reduzierung der Endenergiebedarfe und letztendlich von THG-Emissionen und leistet damit einen erheblichen Beitrag zur Erreichung des ökologischen Nachhaltigkeitsziels „Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045“ (siehe [ESRS 2 SBM-1](#)). In Bezug auf die weiteren Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie werden aufgrund fehlender Quantifizierungsmöglichkeiten keine konkreten THG-Reduktionen geplant, wenngleich durch die Umsetzung dieser Handlungsfelder maßgeblich zur Verringerung von Energieverbräuchen und damit einhergehend den THG-Emissionen beigetragen wird.

Wie bereits dargelegt, kommt insbesondere der fortlaufenden Sensibilisierung der Kunden, ihr **subjektives Nutzungsverhalten** im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern, eine besondere Bedeutung zu. Vor allem gilt es, die Sensibilität der Kunden, die im Zuge der Energiekrise entstanden ist, in Zukunft aufrechtzuerhalten. Insbesondere bei neuerichteten Immobilien, welche für das Halten einer angenehmen Raumtemperatur weniger Energie als unmodernisierte Bestandsimmobilien benötigen, aber auch bei ebendiesen Bestandsimmobilien macht sich das subjektive

Nutzungsverhalten erheblich bemerkbar. Denn der tatsächliche Energieverbrauch übertrifft zum Teil den gemäß Energieausweisen erforderlichen Energiebedarf. Insofern werden den Kunden Energiespartipps im Kundenportal, auf der Website, in den sozialen Medien und in der Mieterzeitschrift zur Verfügung gestellt sowie bei Bedarf in persönlichen Gesprächen vermittelt. Die Mitarbeitenden mit Kundenkontakt werden in Bezug auf neue (Heiz-)Technologien geschult. Zudem wird im Rahmen eines Pilotprojektes der Effekt von in Treppenhäusern aufgehängten Plakaten mit Energiespartipps erprobt.

Ferner trägt das Handlungsfeld **Optimierung Heizanlagen** zu geringeren THG-Emissionen durch geringere Endenergieverbräuche bei. Dies wird zum einen mit Hilfe eines hydraulischen Abgleichs der Heizanlagen im Bedarfsfall ermöglicht, welche die konzern-eigene Gesellschaft des Geschäftsfeldes Handwerksdienstleistungen sowie externe Partnerunternehmen durchführen. Zum anderen startete im Jahr 2016 im Segment Immobiliendienstleistungen das Projekt „DGM Feldtest 400“ (Digitales Gebäudemanagementsystem), dessen Fokus auf der Erprobung einer Technik zur zentralen Heizanlagenüberwachung und -steuerung lag. Nach Abschluss des Feldtests und Evaluierung der Ergebnisse erfolgt seit dem Jahr 2021 der Roll-out unter anderem auch auf komplexere neue Heizanlagen auf Basis regenerativer Energien. Hierzu zählen Wärmepumpen sowie auch Photovoltaik-Anlagen. Im Jahr 2025 wurden die Prozesse zur Bearbeitung von Meldungen optimiert. Das Rollenkonzept wurde ausgebaut sowie weitere interne und externe Anwender an das DGM angebunden. Es wurde ein grundlegendes Konzept einer netzdienlichen Steuerung zur Unterstützung eines Lieferkettenmodells entwickelt. Zum Ende des Berichtsjahres waren 3.015 Gebäude an die Gebäudemanagementplattform angeschlossen. Im Rahmen einer Arbeitsgruppe werden zudem fortlaufend die wesentlichen Optimierungspotenziale der technischen Betriebsführung der Heizanlagen im Konzern geprüft. Die Arbeitsgruppe erarbeitet weitere

relevante Aspekte und Parameter zur Darstellung in der Gebäudemanagementplattform, um den effizienten Heizanlagenbetrieb im Sinne einer professionalisierten Betriebsführung dauerhaft sicherzustellen und so eine Senkung des Primärenergieverbrauchs und die damit einhergehende Verringerung des THG-Ausstoßes zu erzielen. Für den Kunden wird zudem der Vorteil im Sinne einer nutzerorientierten und effizienteren Energieversorgung gewährleistet.

Darüber hinaus befasst sich VIVAWEST mit der **Optimierung des Energieeinkaufs** und dementsprechend mit Einkaufsverhandlungen und Vertragsabschlüssen bezüglich der Energieversorgung der Vermietungs- und Verwaltungsgebäude mit verlässlichen Partnern zu günstigen Konditionen. In dem Zusammenhang bietet VIVAWEST in Kooperation mit den Stadtwerken Duisburg seit dem Jahr 2016 ihren Mietern 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. Zudem wird den Kunden seit dem Jahr 2016 ein exklusiver Spezialtarif für Gas angeboten sowie laufend der Einsatz von bezahlbarem Biogas insbesondere für denkmalgeschützte Gebäude geprüft, bei welchen ein Energieträgerwechsel von Gas auf Strom mit Herausforderungen verbunden ist. Zu der Optimierung des Energieeinkaufs gehört auch die im Rahmen der Portfoliostrategie praktizierte objektbezogene Prüfung der Anschlusspotenziale auf Fernwärme- und Stromversorgung einschließlich der Anschlusskosten und der zukünftigen Energiekosten im Fall eines bevorstehenden Energieträgerwechsels, welche stets gemeinsam mit den gewerblichen Wärmelieferanten (Scope 2) erfolgt.

Dezentrale Energieversorgungskonzepte bieten unter anderem die Vorteile des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie geringerer Transportverluste, da die Energie in der Nähe des Verbrauchs erzeugt wird. Die Konzeptionierung dezentraler Energieversorgungskonzepte ist jedoch mit technischen und rechtlichen Herausforderungen verbunden und überdies häufig gegenüber einer gebäudebezogenen Versorgung nicht wirtschaftlich, da erhebliche Mittel für die Schaffung der erforderlichen Netze anfallen. Hier ist insbesondere die Politik und die Bereitstellung von Fördermitteln gefragt. Im Sinne einer Sektorkopplung beschränken sich derartige Konzepte jedoch nicht nur auf die Wärme, sondern berücksichtigen ebenfalls die Sektoren Strom und Verkehr. In dem Zusammenhang wurde in der Vergangenheit unter anderem die Umsetzung eines Mieterstrommodells geprüft, jedoch aufgrund der volatilen Strompreisentwicklung sowie der dynamischen regulatorischen Rahmenbedingungen zunächst zurückgestellt. Zum 1. Januar 2026 wird dieses in die operative Umsetzung gebracht werden. Perspektivisch sollen Mobilitätsangebote integriert werden, um einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der damit verbundenen THG-Emissionen zu leisten.

Pilotprojekte stellen ein weiteres Handlungsfeld der Klimaschutzstrategie dar und fokussieren die Eignungsprüfung neuer Technologien zur emissionsfreien Energieversorgung sowie Senkung des Energieverbrauchs im Hinblick auf deren konzernweite Einführung bzw. Verwendung. Im Jahr 2024 wurde zudem eine umfassende Ökobilanzierung mittels einer Software unter Berücksichtigung der Klimaauswirkungen verschiedener Varianten für ein Neubauprojekt in Dortmund durchgeführt. Seit Beginn des Jahres 2025 erfolgt dies nun ebenfalls für eine energetische Modernisierung im Bestand. Des Weiteren gibt es Planungen für Neubaumaßnahmen in serieller Bauweise mit einer QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau).

Mittel

Die Durchführung der drei größten Dekarbonisierungshebel erfordert erhebliche Investitions- (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx). Es ist darauf hinzuweisen, dass die in der Tabelle aufgeführten Beträge anhand von pauschalen Faktoren um diejenigen Anteile bereinigt wurden, die nicht auf eine energetische Verbesserung abzielen, um ausschließlich die Beträge auszuweisen, die im Berichtsjahr in den Klimaschutz investiert wurden und zukünftig investiert werden sollen. Die tatsächlichen Investitionen fallen dementsprechend höher aus, als es in der Tabelle angegeben wird. Des Weiteren enthalten die in der Tabelle aufgeführten Beträge auch Investitionen in Photovoltaik-Anlagen. Die Betriebsausgaben des Berichtsjahres können aufgrund der nicht trennscharfen Abgrenzung zu Instandhaltungsmaßnahmen nicht ausgewiesen werden.

Maßnahme/ Dekarbonisierungshebel	2025 (kurzfristig) [Millionen €]		2026 – 2030 (mittelfristig) [Millionen €]		2031 – 2035 (langfristig) [Millionen €]	
	CapEx	OpEx	CapEx	OpEx	CapEx	OpEx
Energetische Modernisierung	94,9	1,5	542,2	14,7	603,7	16,3
Energieträgerwechsel Heizanlagen	0,5	9,5	0	163,9	0	240,6
Energieeffizienter Neubau	351,9	0	1.437,5	0	773,9	0
► Gesamt	447,3	11,1	1.979,7	178,5	1.377,6	256,9

Eine separate Planung der signifikanten Kosten gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission wird nicht aufgestellt, da die Kosten bereits im Rahmen der Mittelfristplanung ermittelt werden. Für die anderen sechs Handlungsfelder der Klimaschutzstrategie werden keine konkreten Beträge in der Mittelfristplanung berücksichtigt, da deren Umsetzungen kein erhebliches Investitionsvolumen bedeuten oder dieses noch nicht zu quantifizieren ist. Daher erfolgt kein Ausweis in der CapEx- oder OpEx-Planung.

Die Fähigkeit zur Durchführung der Maßnahmen in einer dem Ziel eines im Jahr 2045 klimaneutral versorgten Gebäudebestandes angemessenen Qualität und Quantität hängt im hohen Maße von der kostengünstigen Verfügbarkeit und Zuweisung von Finanzmitteln ab. Ein kontinuierlicher Zugang zu Finanzmitteln zu tragbaren Kapitalkosten ist für die vollumfängliche Durchführung insbesondere der Maßnahmen energetische Modernisierung, Energieträgerwechsel Heizanlagen sowie energieeffizienter Neubau von entscheidender Bedeutung.

2.3 KENNZAHLEN UND ZIELE

2.3.1 ZIELE IN BEZUG AUF DEN KLIMAWANDEL

E1-6

Durch die Umsetzung der Klimaschutzstrategie und der jeweiligen Handlungsfelder sollen die THG-Emissionen im Gebäudebestand in Scope 1 und 2 bis zum Jahr 2045 vollständig vermieden werden. Für das Jahr 2026 ist eine Fortentwicklung der Klimaschutzstrategie vorgesehen, welche unter anderem die Formulierung von Zwischenzielen für die Reduktion der THG-Emissionen beinhalten wird.

Als Basisjahr wird das Jahr 2025 gewählt, welches jährlich der Messung des Fortschritts im Hinblick auf die formulierten THG-Emissionsreduktionsziele als Referenz dienen soll.

Mit Blick auf die Wertschöpfungskette wird durch das THG-Emissionsreduktionsziel in Bezug auf Scope 1 primär der eigene Betrieb adressiert. Das THG-Emissionsreduktionsziel in Bezug auf Scope 2 umfasst aufgrund der Verantwortung der Energielieferanten zur Dekarbonisierung der Energieversorgung auch die vorgelagerte Wertschöpfungskette, wenngleich die gelieferte Energie in Scope 1 und 2 überwiegend durch die Kunden von VIVAWEST verbraucht und damit auch die nachgelagerte Wertschöpfungskette adressiert wird. Das geografische Gebiet ist wie bei der Klimaschutzstrategie und den jeweiligen Handlungsfeldern Nordrhein-Westfalen.

Die absoluten THG-Emissionsreduktionsziele für den Gebäudebestand in Scope 1 und 2 werden, wie folgt, erwartet:

THG-Emissionsreduktionsziel

	2025	2030	2045
THG-Emissionen (Scope 1 und 2) in t CO ₂ e	200.428,3	n.a.	0

Im Zuge der bis zum Jahr 2045 vollständig geplanten Dekarbonisierung der bislang eigenversorgten Objekte erfolgt eine komplette Umstellung auf eine strom- respektive fernwärmebasierte Versorgung (Scope 2). Die Dekarbonisierung der strom- respektive fernwärmebasierten Versorgung obliegt den jeweiligen Energielieferanten ohne Einflussmöglichkeiten von VIVAWEST. In Bezug auf das kombinierte THG-Emissionsreduktionsziel für das Jahr 2045 entfallen, ausgehend vom Basiswert, 55,6 Prozent der THG-Emissionen auf Scope 1 sowie 44,4 Prozent auf Scope 2. Im Hinblick auf Scope 3 lässt die Datenlage zur Ermittlung der THG-Emissionen, welche in [ESRS E1-8](#) näher erläutert werden, sowie insbesondere die Abhängigkeit von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette ohne gegebene Einflussnahmemöglichkeit durch VIVAWEST derzeit keine Zielformulierung zu.

VIVAWEST bezieht die THG-Emissionsreduktionsziele ausschließlich auf das Kerngeschäft und damit auf die Bewirtschaftung des Gebäudebestandes. Der Fokus liegt hierbei auf den direkt (Scope 1) und indirekt (Scope 2) beeinflussbaren THG-Emissionen. Das Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 umfasst somit die Bereitstellung von Wärme, Warmwasser und Allgemeinstrom. Der Basiswert der THG-Emissionsreduktionsziele umfasst 96,6 Prozent (Scope 1) respektive knapp 100,0 Prozent (Scope 2) des Treibhausgasinventars (vergleiche [ESRS E1-8](#)).

Methodik zur Festlegung der Ziele

Zur Ermittlung der Reduzierungspotenziale von Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 wurden im Jahr 2021 für den gesamten Kernbestand, der für die langfristige Bewirtschaftung vorgesehen ist, mehrere Klimapfade (Basis-, Hybrid- und Dekarbonisierungspfad mit Varianten) erarbeitet, welche die zukünftigen THG-Emissionen des Immobilienportfolios von VIVAWEST im Zeitablauf darstellen. In einem nächsten Schritt wurden die idealtypischen Maßnahmenpakete der Klimaschutzstrategie in die Portfoliostrategie überführt und auf Objektebene heruntergebrochen. Im Zuge der jährlichen Portfoliostrategiegespräche wurden die daraus abgeleiteten idealtypischen Normstrategien in einem Gegenstromverfahren nach dem Top-down/Bottom-up-Prinzip mit den Verantwortlichen der Kundencenters vor Ort validiert und die notwendigen Maßnahmenpakete – bei Bedarf – angepasst. Der Fokus lag hierbei zunächst auf Gebäuden im Kernbestand mit einer schlechten Energieeffizienz und einem hohen THG-Ausstoß. Vor dem Hintergrund der ohnehin bestehenden Herausforderungen zur Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebetriebs wurde bereits im Jahr 2021 ausschließlich der Dekarbonisierungspfad als maßgebliche Zielvorgabe ausgewählt und findet seitdem in den Modernisierungs- und Neubauprogrammen konsequent Berücksichtigung.

Im Jahr 2025 wurde der Dekarbonisierungspfad aktualisiert und mit dem Anspruch einer

höheren Granularität weiterentwickelt (siehe Abbildung „Klimapfad VIVAWEST (Scope 1 und Scope 2)“ in [ESRS E1-1](#)). Im Rahmen der im Jahr 2026 stattfindenden Fortentwicklung der Klimaschutzstrategie wird der Klimapfad erneut aktualisiert und noch weiter spezifiziert werden. Hierdurch werden Zwischenzielformulierungen ableitbar. Das bereits von VIVAWEST definierte, in Deutschland gesetzlich vorgeschriebene und mit EU-Recht vereinbare Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 wird weiterhin die Zielvorgabe sein und damit bestätigt.

Der Ermittlung des Klimapfads werden die im Rahmen der Portfoliostrategie geplanten und im Zusammenhang mit der Mittelfristplanung stehenden zukünftigen Investitionsmaßnahmen zugrunde liegen. Für sämtliche Immobilien ist festgelegt, ob und in welchem Zeitabschnitt Investitionsmaßnahmen, wie eine energetische Modernisierung mit bzw. ohne Energieträgerwechsel oder ein reiner Energieträgerwechsel, durchgeführt werden. Die zurückliegenden Energieverbräuche und THG-Emissionen sämtlicher Immobilien sind bekannt, zum überwiegenden Anteil basierend auf tatsächlich abgerechneten Verbrauchswerten sowie hilfsweise auf Basis von Energieausweisen oder in geringem Umfang mithilfe von Pauschalfaktoren gemäß Baualtersklassen (vergleiche hierzu [ESRS E1-7](#)). Anhand der vorliegenden THG-Emissionen in Kombination mit den geplanten Investitionsmaßnahmen wird ein Klimapfad zur Visualisierung der voraussichtlichen THG-Emissionen ermittelt. Zur Ermittlung der künftigen THG-Emissionen werden die seitens des Umweltbundesamtes prognostizierten Emissionsfaktoren für die jeweiligen Energieträger (siehe jährliche Projektionsberichte) herangezogen, die speziell im Falle von Fernwärme ergänzend mit dem Öko-Institut e.V. abgestimmt wurden. Dadurch wird die Kohärenz der THG-Emissionsreduktionsziele mit dem Treibhausgasinventar sichergestellt. Das Monitoring der entstehenden THG-Emissionen und die Bezugnahme zu den definierten Reduktionszielen erfolgt jährlich auf Basis eines internen sogenannten THG-Modells.

Im Zuge der Energieträgerwechsel weg von fossilen Energieträgern erfolgt entweder eine Umstellung auf Wärmepumpen oder der Anschluss an ein Fernwärmenetz. Damit geht eine Verlagerung der ursprünglich in Scope 1 bilanzierten THG-Emissionen hin zu Scope 2 einher, was wiederum im Verantwortungsbereich der Strom- und Fernwärmeversorger liegt. Ebenso verhält es sich im Falle von energetischen Modernisierungen mit Energieträgerwechsel, während zusätzlich der Endenergiebedarf durch die Modernisierung reduziert wird. Im Rahmen von energetischen Modernisierungen ohne Energieträgerwechsel wird ebenfalls der Endenergiebedarf reduziert, die Scope-Zuordnung bleibt allerdings unverändert. Durch den energieeffizienten Neubau werden keine THG-Emissionen in Scope 1 verursacht, da die Energieversorgung in der Regel strom- oder fernwärmebasiert erfolgt.

Für Scope 2 können aufgrund fehlender vollumfänglicher Angaben zu Dekarbonisierungsplänen der Energielieferanten und zur Entwicklung der Emissionsfaktoren, insbesondere für Fernwärme, derzeit noch keine marktbezogenen THG-Emissionsreduktionsziele formuliert werden. Dies erfolgt, sobald belastbare Angaben in ausreichender Quantität und Qualität vorliegen. Im Hinblick auf die THG-Emissionsreduktionsziele mit Beteiligung von Scope 2 ist darauf hinzuweisen, dass die Dekarbonisierung der Strom- und Fernwärmenetze den jeweiligen Energieversorgern obliegt und VIVAWEST in Bezug auf die Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Strom- und Fernwärmenetze über nur mittelbare Einflussmöglichkeiten verfügt. Die Erreichung eines klimaneutral versorgten Gebäudebestandes (Heizung, Warmwasser und Allgmeinestrom) im Jahr 2045 sowie die Erreichung von Zwischenzielen wird dementsprechend maßgeblich von den Strom- und Fernwärmelieferanten abhängig sein.

Die THG-Emissionsreduktionsziele von VIVAWEST werden kritischen Annahmen, wie steigenden Bau- und Modernisierungskosten, unterliegen, welche in der Portfoliostrategie und somit in der Berechnung des Klimapfades

Berücksichtigung finden werden. Zu den kritischen Annahmen zählen auch regulatorische Anforderungen in Form des verpflichtenden Einsatzes erneuerbarer Energien sowie Veränderungen der geplanten Anzahl an Zu- und Abgängen im Gebäudebestand aufgrund der in den vergangenen Jahren veränderten allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Etwaige Temperaturanomalien im Berichtsjahr, die den Energieverbrauch und die damit verbundenen THG-Emissionen beeinflussen, werden anhand einer Klimabereinigung normalisiert. Dadurch wird sichergestellt, dass die Emissionswerte im Hinblick auf die erfassten Tätigkeiten und die Einflüsse externer Faktoren repräsentativ und mit dem Basisjahr vergleichbar sind.

Die Überprüfung der Vereinbarkeit der unternehmensspezifischen THG-Emissionsreduktionsziele mit der Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5°C wird, wie in [ESRS E1-1](#) erläutert, anhand eines sektorspezifischen, auf wissenschaftlichen Methoden beruhenden Dekarbonisierungspfades erfolgen. Als Grundlage für die Herleitung werden die Vorgaben des KSG sowie des Wärmplanungsgesetzes verwendet, welche die Anforderungen des Pariser Klimaschutzabkommens in Bezug auf die Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5°C erfüllen und den Rechtsrahmen darstellen. Insofern werden ökologische Schwellenwerte bei der Festlegung der THG-Emissionsreduktionsziele berücksichtigt. Im Rahmen der Herleitung des Dekarbonisierungspfades wurden zunächst die wohnflächenbezogenen THG-Emissionen des Gebäudesektors bestimmt. Hierfür wurden Angaben des Statistischen Bundesamtes und des Projektionsberichtes des Umweltbundesamtes (UBA 2024c) zu Wohn- und Nutzflächen sowie die THG-Emissionen im Gebäudesektor nach Energieträgern für Scope 1 und 2 unter anderem gemäß Umweltbundesamt (UBA 2024a) herangezogen. Anhand der Jahresemissionsmengen gemäß KSG in der Fassung vom 15. Juli 2024 wurde das jährliche nationale THG-Emissionsbudget für Wohngebäude ermittelt und in Verbindung mit der prognostizierten Wohnflächenent-

wicklung ein flächenspezifischer Emissionspfad für Wohngebäude hergeleitet.

Aufgrund der anstehenden Fortentwicklung der Klimaschutzstrategie VIVAWEST erfolgt die Prüfung hinsichtlich der 1,5°C-Konformität im Jahr 2026.

2.3.2 ENERGIEVERBRAUCH UND ENERGIEMIX

E1-7

Bei der Bilanzierung der Energieverbräuche und THG-Emissionen gemäß GHG-Protokoll orientiert sich VIVAWEST an dem Konsolidierungskreis des Finanzberichtes. Der Bilanzierungsrahmen umfasst demnach den gesamten Gebäudebestand von VIVAWEST (Wohn- und Gewerbeimmobilien inkl. Verwaltungsgebäude) für Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom sowie den Fuhrpark.

VIVAWEST hat das Modell zur Ermittlung des Endenergieverbrauchs im Gebäudebestand in den Vorjahren grundlegend weiterentwickelt. Seit dem Jahr 2020 wird – soweit möglich – auf reale Endenergiewerte auf Grundlage eines internen Energiecontrollings zurückgegriffen. Da die Endenergiewerte erst im Zuge der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten mit den Kunden vorliegen, besteht ein wohnungswirtschaftlich spezifischer Versatz des Abrechnungsjahres um maximal ein Jahr nach

Abrechnungsende. Nur wenn keine Realverbräuche vorliegen, werden Endenergiebedarfe bzw. -verbräuche anhand von Energieausweisen oder in den verbleibenden Fällen anhand 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 85/2025 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) herangezogen. Seit dem Jahr 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 Einzelmmodernisierungen von Mietobjekten von Vorteil ist. Mit Umstellung des Rechenmodells im Zuge der Ausrichtung auf die CSRD und analog zur überarbeiteten Arbeitshilfe 85/2025 des GdW sind weitere Überarbeitungen am Rechenmodell vorgenommen worden. Darüber hinaus wird künftig eine Klimabereinigung auf das Referenzjahr 2025 vorgenommen und ergänzend nachrichtlich ausgewiesen werden. Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Ergebnisse sind nicht klimabereinigt. Eine Leerstandsreinigung wird nicht vorgenommen.

Energieverbrauch und Energiemix	2025
Brennstoffverbrauch aus Kohle und Kohleprodukten (MWh)	31.681
Brennstoffverbrauch aus Rohöl und Erdölprodukten (MWh)	22.107
Brennstoffverbrauch aus Erdgas (MWh)	481.241
Brennstoffverbrauch aus anderen fossilen Quellen (MWh)	0
Verbrauch aus Elektrizität, Wärme, Dampf und Kälte aus nicht erneuerbaren Quellen (MWh)	430.890
► Gesamtenergieverbrauch aus fossilen Quellen (für Sektoren mit hoher Klimaauswirkung) (MWh)	965.919
Anteil fossiler Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	96,6 %
► Gesamtenergieverbrauch aus nuklearen Quellen (MWh)	0
Anteil des Verbrauchs aus nuklearen Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	0,0 %
Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse (auch Industrie- und Siedlungsabfälle biologischen Ursprungs), Biokraftstoffe, Biogas, Wasserstoff aus erneuerbaren Quellen (MWh)	1.028
Verbrauch aus erworbener und erhaltener Elektrizität, Wärme, Dampf und Kühlung aus erneuerbaren Quellen (MWh)	32.716
Energieverbrauch von selbst erzeugter erneuerbarer Energie, die nicht als Brennstoff verwendet wird (MWh)	193
► Gesamtenergieverbrauch aus erneuerbaren Quellen (MWh)	33.937
Anteil erneuerbarer Quellen am Gesamtenergieverbrauch (in %)	3,4 %
► Gesamtverbrauch an Energie (MWh)	999.856

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

fläche. Die fortwährende Reduzierung des Endenergieverbrauches ist im Wesentlichen auf die konsequente Durchführung energetischer Maßnahmen zurückzuführen.

Eine eigene Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen erfolgt nicht. Für die erneuerbaren Energiequellen sind an dieser Stelle die Photovoltaik-Anlagen anzuführen. VIVAWEST hat darüber im Berichtsjahr insgesamt 3.220,8 MWh elektrische Energie erzeugt.

2.3.3 THG-BRUTTOEMISSIONEN

E1-8

THG-Emissionen	2025
SCOPE 1-THG-EMISSIONEN	
Scope 1-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	115.246,9
Prozentsatz der Scope 1-THG-Emissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	0,0 %
SCOPE 2-THG-EMISSIONEN	
Standortbezogene Scope 2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	89.058,9
Marktbezogene Scope 2-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	
SIGNIFIKANTE SCOPE 3-THG-EMISSIONEN	
Gesamte indirekte (Scope 3)-THG-Bruttoemissionen (t CO ₂ e)	208.782,4
1 Erworbene Waren und Dienstleistungen	41.997,9
2 Investitionsgüter	29.115,2
3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energie (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten)	46.088,7
4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb	
5 Abfallaufkommen in Betrieben	
6 Geschäftsreisen	
7 Pendelnde Arbeitnehmer	
8 Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	
9 Nachgelagerter Transport	
10 Verarbeitung verkaufter Produkte	
11 Verwendung verkaufter Produkte	
12 Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer	
13 Nachgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter	91.580,7
14 Franchises	
15 Investitionen	

Der Bilanzierungsrahmen umfasst analog zu den Energieverbräuchen den gesamten Gebäudebestand von VIVAWEST (Wohn- und Gewerbeimmobilien inkl. Verwaltungsgebäude) für Heizung, Warmwasser und Allgemeinstrom sowie den Fuhrpark.

Für die Berechnung der THG-Emissionen werden die absoluten Endenergiewerte entsprechend den Vorgaben zur Ermittlung der Endenergie (Heizung und Warmwasser) herangezogen (vergleiche [ESRS E1-7](#)). Als Umrechnungsfaktor für die THG-Emissionen werden

je Energieträger branchenübliche Emissionsfaktoren zur Berechnung von CO₂-Äquivalenten auf Basis der Arbeitshilfe 85/2025 des GdW genutzt, die in der überarbeiteten Version die Vorgaben des GHG-Protokolls berücksichtigen. Die Faktoren orientieren sich hierbei an Veröffentlichungen des Umweltbundesamtes (UBA) und sehen eine Aufteilung mit und ohne Vorkette vor. In der Vorkette (nur Kategorie Scope 3.3) werden THG-Emissionen erfasst, die im Zuge des Abbaus bzw. der Förderung, Aufbereitung, Lagerung und des

Transports des jeweiligen Energieträgers entstehen. Für Scope 1 und Scope 2 werden jeweils THG-Emissionsfaktoren herangezogen, die die Vorkette nicht berücksichtigen. Für die Berechnung von Scope 3 (THG-Emissionen in der Vorkette) werden THG-Emissionsfaktoren ausschließlich für die Vorkette verwendet.

VIVAWEST strebt laufend eine Weiterentwicklung der Berechnungsmethodik im Sinne einer maximalen Transparenz an. So werden sukzessive versorgerspezifische (market based) Emissionsfaktoren erfasst und – sobald einer durch VIVAWEST vorgegebenen Berechnungslogik folgend – in das Modell überführt. Die Beschaffung dieser Emissionsfaktoren gestaltet sich allerdings zum aktuellen Zeitpunkt seitens der Energieversorger schwierig, weil derzeit noch einheitliche regulatorische Vorgaben hinsichtlich der zu verwendenden Allokationsmethode speziell bei Fernwärme (Carnot-, Stromgutschrifts- vs. finnische Methode) fehlen. Bis auf Weiteres wird daher lediglich auf den deutschlandweiten durchschnittlichen Emissionsfaktor (location based) abgestellt.

In Bezug auf die Ermittlung der THG-Emissionen für Strom wird für die zentrale Wärmeversorgung (im Wesentlichen via Wärmepumpen) und für die Stromversorgung der Allgemeinflächen ein Emissionsfaktor von null angesetzt, da VIVAWEST für die Stromversorgung der Vermietungs- und Verwaltungsgebäude ausschließlich zertifizierten Ökostrom bezieht. Im Falle dezentraler strombasierter Wärme- und Warmwassererzeugung, für welche die Kunden eigene Verträge mit den Energieversorgern abschließen, wird im Sinne einer konservativen Betrachtung der Emissionsfaktor für den deutschen Strommix gemäß der jeweils aktuellen Veröffentlichung des UBA verwendet.

Die in der THG-Bilanz dargestellten Ergebnisse werden nicht klimabereinigt, um die tatsächlich ausgestoßenen THG-Emissionen offenzulegen. Die auf das Basisjahr 2025 klimabereinigten Werte werden künftig analog zu den Endenergieverbräuchen nachrichtlich ausgewiesen und kommen im Wesentlichen in

der Langfristbetrachtung zum Tragen. In der THG-Bilanz sind 336,2 Tonnen an direkten biogenen Emissionen (Scope 1) aus der Verbrennung oder biologischen Abbaubarkeit von Biomasse (out of scope) enthalten.

Im gesamten Gebäudebestand (Heizung und Warmwasser) ist im Berichtsjahr ein THG-Ausstoß (Scope 1 und Scope 2) von absolut 200.428,3 Tonnen sowie 24,9 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche zu verzeichnen. Bezogen auf den Kernbestand betragen die THG-Emissionen 21,6 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche. In Scope 1 und 2 sind darüber hinaus weitere THG-Emissionen resultierend aus dem Fuhrpark enthalten.

Die THG-Emissionen der jeweiligen Scope 3-Kategorien können nicht anhand von Angaben durch Lieferanten oder Kunden und somit nicht durch Primärdaten erhoben werden. Aufgrund dessen werden die THG-Emissionen der Scope 3-Kategorien unter Berücksichtigung der geltenden Berichterstattungsstandards, insbesondere der Technical Guidance for Calculating Scope 3-Emissions (version 1.0), geschätzt. Hierbei wird aufgrund der Datenverfügbarkeit insbesondere die Durchschnittsdatenmethode angewendet.

Auf Basis dessen werden folgende Scope 3-Kategorien als signifikant eingestuft:

- **Scope 3.1 – Eingekaufte Güter und Dienstleistungen:** Diese Kategorie beinhaltet THG-Emissionen, die aus im Berichtsjahr fertiggestellten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen resultieren. Zur Berechnung dieser THG-Emissionen werden verschiedene flächenbezogene Emissionsfaktoren in Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche verwendet, die im Rahmen einer durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) und von mehreren bestandshaltenden Wohnungsunternehmen beauftragten wissenschaftlichen Studie der IIÖ Institut für Immobilienökonomie GmbH anhand von durchgeführten, branchentypischen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnah-

men ermittelt wurden. Die THG-Emissionen sind das Produkt dieser Emissionsfaktoren und der modernisierten und instandgehaltenen Wohn-/Nutzflächen. Andere eingekaufte Güter und Dienstleistungen sind nicht signifikant und daher nicht Teil der berichteten THG-Emissionen.

- ▶ **Scope 3.2 – Kapitalgüter:** In dieser Kategorie werden THG-Emissionen erfasst, die im Rahmen von im Berichtsjahr fertiggestellten Neubauprojekten entstehen. Die Ermittlung der THG-Emissionen erfolgt anhand der Summe der fertiggestellten Wohn-/Nutzflächen und anhand eines ermittelten flächenbezogenen Emissionsfaktors in Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche. Die Basis des Emissionsfaktors bilden die Ökobilanzierung eines geplanten idealtypischen Neubauprojektes von VIVAWEST sowie eine wissenschaftliche Studie zu THG-Emissionen im Neubau.
- ▶ **Scope 3.3 – Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht in Scope 1 oder 2 enthalten):** Wie bereits in [ESRS E1-7](#) erläutert, beinhaltet diese Kategorie den Abbau, die Produktion und den Transport eingekaufter Energie für den Gebäudebestand, darüber hinaus aber auch von Treibstoffen und Ladestrom für den Fuhrpark von VIVAWEST. Zur Berechnung der THG-Emissionen werden die eingekauften Energie- und Treibstoffmengen mit entsprechenden Emissionsfaktoren multipliziert, die in der aktuellen Fassung der Arbeitshilfe 85/2025 des GdW aufgeführt oder durch das Umweltbundesamt veröffentlicht wurden.
- ▶ **Scope 3.13 – Vermietete oder verleaste Sachanlagen:** Diese Kategorie ist die einzige wesentliche Scope 3-Kategorie der nachgelagerten Wertschöpfungskette und bezieht sich auf die THG-Emissionen des Haushalts- bzw. Nutzerstromverbrauchs der Kunden. Aus dem Stromverbrauch für Wärme und Warmwasser resultierende THG-Emissionen werden hingegen in Scope 1 und 2 erfasst. Da die tatsächlichen Stromverbräuche der Kunden nicht bekannt sind,

werden diese hochgerechnet und anschließend mit Emissionsfaktoren multipliziert, die in der aktuellen Fassung der Arbeitshilfe 85/2025 des GdW aufgeführt sind. Die Hochrechnung der Verbräuche in Wohnungen erfolgt anhand eines auf Branchenebene entwickelten Verfahrens, während die Hochrechnung der Verbräuche in sonstigen Mietobjekten auf Teilenergiekennwerten basiert, welche durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat veröffentlicht wurden.

Diese vier Kategorien werden als wesentlich erachtet, da sie im Zuge der auf Basis der Geschäftsjahre 2023, 2024 und 2025 durchgeführten Scope 3-Wesentlichkeitsbewertung jeweils mehr als 90,0 Prozent der THG-Emissionen aller 15 Scope 3-Kategorien ausmachen. Die Aktualisierung der vollständigen Scope 3-Treibhausgasinventare ist gemäß ESRS E1-8 DR. 32c alle drei Jahre und somit für das Geschäftsjahr 2028 vorgesehen.

2.3.4 DURCH EMISSIONSZERTIFIKATE FINANZIERT PROJEKTE ZUR BESEITIGUNG UND MINDERUNG VON TREIBHAUSGASEN

E1-9

Projekte zum Abbau oder zur Speicherung von Treibhausgasen betreibt oder finanziert VIVAWEST derzeit nicht im eigenen Betrieb. Es werden darüber hinaus keine Projekte außerhalb der eigenen Geschäftstätigkeit durchgeführt oder geplant, die durch den Kauf von Emissionsgutschriften finanziert werden. Grundsätzlich spielen Emissionsgutschriften in den Bemühungen von VIVAWEST im Zuge der Realisierung eines klimaneutral versorgten Gebäudebestandes keine Rolle.

2.3.5 INTERNE CO₂-BEPREISUNG

E1-10

Ferner wendet VIVAWEST kein internes CO₂-Bepreisungssystem beispielsweise bei Investitionsentscheidungen an.

2.3.6 ERWARTETE FINANZIELLE EFFEKTE WESENTLICHER PHYSISCHER RISIKEN UND ÜBERGANGSRISIKEN SOWIE POTENZIELLE KLIMABEZOGENE CHANCEN

E1-11

VIVAWEST nutzt von den in ESRS 1 Anhang D aufgeführten, schrittweise einzuführenden Offenlegungspflichten die Phase-In-Option in Bezug auf die voraussichtlichen finanziellen Auswirkungen wesentlicher physischer Klimarisiken und Übergangsriskiken sowie potenzieller klimabezogener Chancen und macht somit keine Angaben zu den Offenlegungspflichten von ESRS E1-11.

3 EIGENE BELEGSCHAFT

3.1 MANAGEMENT WESENTLICHER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

3.1.1 STRATEGISCHE KONZEPTE BZW. RICHTLINIEN IN BEZUG AUF DIE EIGENE BELEGSCHAFT

S1-1

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

Über verschiedene Handlungsfelder aus der Personalstrategie stellt VIVAWEST das Management wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sicher. Jegliche Inhalte hieraus beziehen sich auf die gesamte Belegschaft von VIVAWEST sowie auf potenziell zukünftige Mitarbeitende.

Im Handlungsfeld **Weiterentwicklung der attraktiven Arbeitswelt** beschäftigt sich VIVAWEST mit vielseitigen Inhalten zur Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität. Hierbei spielt die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben eine ebenso wichtige Rolle wie die Förderung der Chancengleichheit. Zudem legt VIVAWEST einen Fokus auf die Weiterentwicklung des Gesundheitsmanagements sowie die Steigerung und stetige Optimierung der Arbeitssicherheit, was speziell im Segment Immobiliendienstleistungen von besonderer Bedeutung ist. Unter einem zukunftsorientierten Personalmanagement versteht VIVAWEST nicht nur das Schaffen flexibler Arbeitsbedingungen und eines gesunden Arbeitsklimas, sondern auch eine leistungsorientierte Vergütung. Als aktiver Gestalter der beruflichen Zukunft ihrer Belegschaft investiert VIVAWEST in den Aufbau eines Employer Brandings und beschäftigt sich in diesem Rahmen mit der Weiterentwick-

lung verschiedener Attraktivitätskriterien und Benefits. Begleitend wird die Digitalisierung der Personalprozesse stetig vorangetrieben.

Übergreifend beschäftigt sich VIVAWEST seit dem Berichtsjahr zudem mit der Weiterentwicklung einer zukunftsfähigen Unternehmenskultur und der Ausarbeitung gemeinsamer Werte im Umgang miteinander.

Verschiedene Zertifizierungen (unter anderem „auditberufundfamilie“ der berufundfamilie Service GmbH) und Auszeichnungen (unter anderem „Top Company“ Siegel kununu sowie „Arbeitsschutz im System“ des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers VBG) bestätigen die nachhaltige Verankerung der Personalstrategie in der Unternehmensstrategie. Zudem hat VIVAWEST 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.

Das Handlungsfeld **Gestaltung eines proaktiven Demografie- und Nachfolgemanaagements** hat das Ziel, frühzeitig auf demografische Veränderungen und bevorstehende Personalabgänge zu reagieren. Die Durchführung einer Risikoanalyse sowie die Identifikation von Risikoträgern stellen dabei die Grundlage für die Sicherstellung des Wissenstransfers sowie die Ableitung weiterer Maßnahmen dar. Das Beschreiten neuer Wege im Recruiting zur Bewältigung des Fachkräftemangels und die Förderung der Veränderungsbereitschaft innerhalb der Belegschaft sind weitere wichtige Aspekte dieses Handlungsfeldes.

Im Handlungsfeld **Erhöhung der bedarfs- und zukunftsorientierten Personalentwicklung** beschäftigt sich VIVAWEST mit der internen Qualifizierung der Beschäftigten und der Entwicklung von Fach- und Führungslaufbahnen. Dies erfolgt unter anderem durch individuelle Personalentwicklungsmaßnahmen und die Stärkung einer bedarfsgerechten Nachwuchsförderung. Insbesondere die Ausbildung genießt bei VIVAWEST einen hohen Stellenwert und wird kontinuierlich weiterentwickelt.

VIVAWEST hat zu diesen Zwecken interne Arbeitskreise ins Leben gerufen und sucht ebenfalls stets den externen Austausch, um weitere Impulse zu erhalten.

Eine ausführliche Beschreibung der Berücksichtigung der Interessen und Sichtweisen der Beschäftigten ist [ESRS S1-2](#) zu entnehmen.

Allgemein verfügt VIVAWEST über ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen.

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 Website von VIVAWEST öffentlich einsehbar ist.

Die Grundsatzzerklärung „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 ebenfalls auf der Website von VIVAWEST veröffentlicht. Zudem hat die Geschäftsführung die Richtlinie zur Einhaltung der Anforderungen aus dem LkSG verabschiedet, die für den gesamten Konzern gilt.

Die Achtung der Menschenrechte ist ein zentraler Bestandteil der unternehmerischen Verantwortung von VIVAWEST. Sie gilt konzernweit für alle Unternehmensbereiche und ist verbindlich in den Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien zu berücksichtigen. Demnach findet eine Berücksichtigung in den beschriebenen strategischen Konzepten beziehungsweise Richtlinien unter [E1](#), [S1](#) und [G1](#) statt.

Die Grundsatzzerklärung „Menschenrechte und umweltbezogene Pflichten“ umfasst ausdrücklich auch die Themen Menschenhandel, Zwangsarbeit und Kinderarbeit.

3.1.2 EINBEZIEHUNG DER EIGENEN BELEGSCHAFT UND DER ARBEITNEHMERVERTRETER, VORHANDENSEIN VON KANÄLEN, FÜR DIE EIGENE BELEGSCHAFT ZUR ÄUSSERUNG VON BEDENKEN ODER BEDÜRFNISSEN UND ANSÄTZE ZU DEREN BEHEBUNG

S1-2

Einbeziehung der eigenen Belegschaft

Die Einbindung der eigenen Belegschaft in das Nachhaltigkeitsmanagement erfolgt bei VIVAWEST sowohl direkt in den jeweiligen Rollen als auch indirekt über die Arbeitnehmervertreter.

Die Einbindung der betrieblichen Mitbestimmung erfolgt hierbei in verschiedenen Formaten. Über den Konzernlenkungsprozess Nachhaltigkeit (Vertreter des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH und des Gesamtbetriebsrates Vivawest Dienstleistungen GmbH), der viermal im Jahr tagt, erfolgt eine laufende Beteiligung und Informationsweitergabe. Dadurch liegt der betrieblichen Mitbestimmung derselbe Informationsstand wie der Geschäftsführung vor. Ebenfalls erfolgt die Einbindung von mindestens zwei Vertretern der betrieblichen Mitbestimmung als Stakeholder Führungskräfte/Mitarbeitende im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse.

Auch für die direkte Einbindung der eigenen Belegschaft haben sich verschiedene Formate über die vergangenen Jahre bewährt.

Unter anderem werden auch verschiedene Mitarbeitende und Führungskräfte stellvertretend für die Belegschaft als Stakeholder Führungskräfte/Mitarbeitende im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse eingebunden. Zudem werden Beschäftigte im Rahmen von diversen Projekten sowie Mitarbeiterbefragungen und der Beteiligungsbörse rund um nachhaltigkeitsbezogene Themen in Bezug auf die Auswirkungen auf die eigene Belegschaft eingebunden und sensibilisiert.

Marginalisierte Gruppen

Bei VIVAWEST existieren verschiedene Interessenvertretungen, welche die Belange von Personengruppen vertreten, die potenziell anfälliger für Auswirkungen sein könnten.

VIVAWEST schafft regelmäßig Möglichkeiten zur freiwilligen Beteiligung der Belegschaft an der Erarbeitung unternehmensrelevanter Themen, um die Sichtweisen verschiedener Personengruppen einzubeziehen, die andernfalls potenziell unberücksichtigt bleiben könnten.

Innerhalb des Konzerns bestehen Netzwerke für verschiedene Zielgruppen, die insbesondere die Vernetzung von Beschäftigten mit jeweils ähnlichen Lebensentwürfen und Karrieren stärken. Verschiedene Maßnahmen fördern die Vielfalt bei VIVAWEST, um somit Entwicklungswege für engagierte Mitarbeitende zu gestalten und ein attraktiver Arbeitgeber in allen Lebensphasen zu sein. Regelmäßige Veranstaltungen für unterschiedliche Zielgruppen unterstützen die Wissensvermittlung und den persönlichen Erfahrungsaustausch und ermöglichen auf diese Weise, sich bei der Suche nach Lösungen zu unterstützen, sich gegenseitig zu stärken und von den jeweiligen Erfolgskonzepten zu profitieren.

Menschenrechte

Die Entsprechenserklärung „Menschenrechte und umweltbezogene Pflichten“ definiert die Haltung und Anforderungen zu menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten bei VIVAWEST. Menschenrechte im eigenen Geschäftsbereich und entlang von Lieferketten zu respektieren, ist daher ein zentrales Element der unternehmerischen Verantwortung von VIVAWEST. Hierbei stützt sich VIVAWEST unter anderem auf den Internationalen Menschenrechtskodex, die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO), den UN Global Compact (UNGC) und den Deutschen Corporate Governance Kodex.

Vereinbarungen zu den Menschenrechten mit den Arbeitnehmervertretern aller Gesellschaften von VIVAWEST und Konkretisierungen für das entschiedene Handeln finden

sich insbesondere im Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance wieder.

Sofern VIVAWEST im Rahmen der Aktivitäten oder Geschäftsbeziehungen potenzielle oder tatsächliche Menschenrechtsverletzungen feststellt, werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um diese zu mindern und Abhilfe zu schaffen.

In Bezug auf die eigene Belegschaft ergreift VIVAWEST zahlreiche Maßnahmen mit dem Ziel der Sensibilisierung der Beschäftigten in Hinblick auf die Menschenrechte. Durch Schulungen wird auf mögliche Menschenrechtsprobleme aufmerksam gemacht. Zudem werden die Mitarbeitenden durch verschiedene Veröffentlichungen im Social Intranet über menschenrechtliche Themen informiert.

Beschwerdeverfahren

VIVAWEST ermutigt potenzielle Hinweisgeber in der eigenen Belegschaft zur Nutzung der einzelnen Beschwerdekanaäle. Der „Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance“ enthält ein Kapitel zum digitalen Hinweisgebersystem. Durch Schulungen und Kommunikationskampagnen sowie die Führungskräfte werden die Mitarbeitenden fortlaufend zu relevanten Sachverhalten informiert und sensibilisiert. Darüber hinaus wurde im Berichtsjahr bei der Vivawest Wohnen GmbH eine Betriebsvereinbarung zu kollegialem Miteinander am Arbeitsplatz abgeschlossen, die von Diskriminierung jeglicher Art betroffenen Mitarbeitenden betriebsintern einen weiteren Weg aufzeigt, Beratung und Hilfestellung in Anspruch zu nehmen. Zu diesem Zweck wurde auch eine speziell hierauf ausgerichtete Beschwerdestelle eingerichtet. Die Ausweitung auf den Konzern ist geplant.

Die Verfügbarkeit dieser Beschwerdekanaäle ermöglicht den Mitarbeitenden, ihre Beschwerden oder Hinweise unkompliziert und vertraulich einzubringen, um mögliche negative Auswirkungen auf Personen in der Belegschaft zu adressieren.

Je nach Inhalt der Beschwerde können sich die Mitarbeitenden direkt an die verschiedenen Vertreter der Mitbestimmung (Betriebs-

räte, Jugend- und Auszubildendenvertretung, Schwerbehindertenvertretung, Vertrauenskörper der Gewerkschaft, Sprecherausschuss), die Fachbereiche Arbeitssicherheit/-schutz/GBM (Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement) oder Compliance, die Menschenrechtsbeauftragte oder die Beauftragte für das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) wenden. Möchten die Mitarbeitenden keinen persönlichen Kontakt zu diesen Stellen haben, steht ihnen das digitale Hinweisgebersystem zur Verfügung, das jederzeit über das Social Intranet oder Internet zugänglich ist. Dieses System ermöglicht es den Mitarbeitenden, Beschwerden oder Hinweise anonym einzureichen, um eine persönliche Kontaktaufnahme mit den genannten Stellen zu vermeiden. Das Hinweisgebersystem stellt sicher, dass eine Kommunikation mit dem Hinweisgeber möglich ist, während die Anonymität gewahrt bleibt. Das System entspricht sämtlichen gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der hinweisgebenden Personen.

Durch die überwiegende Bündelung des Beschwerdewesens im Fachbereich Compliance ist VIVAWEST in der Lage, Hinweisen konsequent nachzugehen und durch die gewonnenen Erkenntnisse die möglichen negativen Auswirkungen auf Personen der eigenen Belegschaft stetig zu verringern und Prozesse zum Schutz der Mitarbeitenden kontinuierlich zu verbessern.

Zusammen mit den relevanten Ansprechpartnern untersucht der Fachbereich Compliance die Beschwerden und identifiziert wirksame Maßnahmen zur Behebung der negativen Auswirkungen. Diese Maßnahmen werden – in Abstimmung mit der Geschäftsführung – eingeleitet und überwacht.

VIVAWEST möchte sich durch die gewonnenen Erkenntnisse kontinuierlich verbessern und bewertet die Wirksamkeit der Maßnahmen im Rahmen dieses kontinuierlichen Verbesserungsprozesses.

Abhilfemaßnahmen

Der allgemeine Ansatz von VIVAWEST für die Durchführung von Abhilfemaßnahmen, sofern

der Konzern wesentliche negative Auswirkungen auf Personen in seiner eigenen Belegschaft verursachen würde oder dazu beigetragen hätte, basiert auf einem integrierten Compliance-Management-System. Beschwerden werden im Fachbereich Compliance gebündelt und bei bestehendem Handlungsbedarf – nach vorheriger Information an den Vorsitzenden resp. die Vorsitzende der Geschäftsführung – unter Hinzuziehung der betroffenen (Fach-)Bereiche bearbeitet. Die Vertraulichkeit der Beschwerde und die Identität des Hinweisgebers werden durch ein striktes Berechtigungssystem gewahrt.

3.1.3 MASSNAHMEN UND MITTEL IN BEZUG AUF DIE EIGENE BELEGSCHAFT

S1-3

Durch die Identifikation der Auswirkungen im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse werden die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte sowie die Standpunkte der eigenen Belegschaft identifiziert. Eine anschließende Abstimmung mit den zuständigen (Fach-)Bereichen stellt den Informationsaustausch sicher. Ergänzt wird dies durch weitere Abstimmungen mit Experten und unter Einbindung der betrieblichen Mitbestimmung. Abschließend wird geprüft, inwiefern bereits bestehende Maßnahmen auf die Inhalte der identifizierten IRO einzahlen und diese nur bei Bedarf um entsprechende Aspekte modifiziert werden müssen. Sofern keine angemessenen Maßnahmen vorhanden sind, werden diese im Bereich Personalmanagement/Führungskräfte entwickelt.

Bei der möglichen (Weiter-)Entwicklung respektive Identifikation geeigneter Maßnahmen in Bezug auf wesentlichen Auswirkungen erfolgt standardmäßig der Abgleich mit dem Risikomanagement sowie dem Risikoinventar von VIVAWEST. Hierbei gilt der Fokus der Wirksamkeit im Zusammenhang mit wesentlichen Risiken und einer entsprechenden Minderung dieser. Durch die Überwachung der beschriebenen Zielzustände unter [ESRS S1-4](#) lässt sich die Wirksamkeit der definierten Maßnahmen ableiten.

Zur Bewältigung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Handlungsfeld **Weiterentwicklung der attraktiven Arbeitswelt** wurden vielseitige Maßnahmen von VIVAWEST erarbeitet.

Hierzu zählt die Schärfung des Employer Branding zur Weiterentwicklung der Arbeitgebermarke, wodurch VIVAWEST eine erfolgreiche Mitarbeitergewinnung und -bindung anstrebt. Die Digitalisierung der Personalprozesse im Onboarding, Crossboarding und Offboarding unterstützt zudem einen einheitlichen Start im Konzern, wertschätzende Austritte sowie motivierende Versetzungen innerhalb des Konzerns. Die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, die Gestaltung von Entwicklungspfaden in allen Lebenslagen sowie die Möglichkeiten zum Erfahrungsaustausch für verschiedene Zielgruppen werden durch den Aufbau und die Implementierung eines Netzwerk-Angebots bei VIVAWEST weiter ausgebaut. In Zusammenarbeit von Tarifpartnern und Betriebsparteien arbeitet VIVAWEST zudem an der Darstellung, Überprüfung und Weiterentwicklung der bestehenden Attraktivitätskriterien und Benefits für die Beschäftigten, um diese adressatenspezifischer, lebensphasen- und marktorientierter auszurichten. So bietet VIVAWEST allen Mitarbeitenden eine arbeitgeberfinanzierte Altersversorgung an, die eigenständig und den jeweiligen Bedürfnissen der Mitarbeitenden entsprechend durch Entgeltumwandlung erweitert werden kann. Mobile Arbeit und individuelle Teilzeitmodelle unterstützen die Mitarbeitenden bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Ebenso selbstverständlich sind für VIVAWEST das Angebot zum Fahrradleasing, eine vergünstigte Wohnraumversorgung und eine Gruppenunfallversicherung, die auch im privaten Bereich zur Anwendung kommt.

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. Der Fokus der Maßnahmen aus dem Gesundheitsmanagement liegt auf den Bereichen Prävention, Intervention und Rehabilitation. Seit 2016 ist VIVAFit als interne Marke für das Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement etabliert. In enger Kooperation mit der Knappschaft-Bahn-See werden laufend neue, bedarfsgerechte Angebote und Kampagnen mit wechselnden Schwerpunkten zu den Themen Bewegung, Ernährung, mentale Gesundheit 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. Der mentalen Gesundheit der Belegschaft aufgrund zunehmender Belastungen wird neben der physischen Gesundheit durch den Aufbau eines neuen Aufgabenfeldes „Mentale Gesundheit“ Rechnung getragen, welches von Maßnahmen mit dem Ziel der Reduktion dieser Belastungen flankiert wird.

Um ein bedarfsorientiertes Angebot zu schaffen, wurde eine konzernweite Gesundheitsbefragung durchgeführt, um psychische Belastungsfaktoren zu identifizieren. Diese Befragung dient als Gefährdungsbeurteilung psychischer Belastungen und bildet die Grundlage für die systematische Ableitung von Maßnahmen zur Reduktion der ermittelten Belastungen.

Neben dieser langfristig angelegten Initiative, deren erster Zyklus – bestehend aus Konzeption, Datenerhebung und -auswertung,

Ableitung von Maßnahmen sowie Evaluation der Wirkung – voraussichtlich Anfang 2027 abgeschlossen sein wird, wurden zusätzlich kurzfristige Maßnahmen in das Standardportfolio des Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements integriert. Das bedeutet, dass Mitarbeitende kontinuierlich bestimmte Angebote zur mentalen Gesundheit nutzen können. Dazu gehört beispielsweise eine psychologische Gesundheitssprechstunde, in der Mitarbeitende in einem vertraulichen Gespräch mit einer Fachperson Aspekte ihrer mentalen Gesundheit besprechen können. Aus diesen Gesprächen können bei Bedarf weiterführende Schritte abgeleitet werden, wie etwa die Vermittlung in ein Therapeutennetzwerk mit zeitnah verfügbaren Therapieplätzen oder präventive Angebote wie psychologisches Lebenslagencoaching.

Darüber hinaus fanden im Jahr 2025 in Kooperation mit der Fakultät für Sportwissenschaften zwei Gesundheitstage für alle Führungskräfte des Konzerns an der Ruhr-Universität Bochum mit dem Ziel statt, „gesunde Führung“ zu stärken und ein verbindliches Commitment zu entwickeln. Es ist VIVAWEST ein besonderes Anliegen, ihre Führungskräfte als Multiplikatoren und direkte Ansprechpartner für die Mitarbeitenden zu gesundheitlichen Themen aufzuklären und zu sensibilisieren.

Der Arbeitsschutz 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, die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz gezielt zu planen, zu organisieren sowie systematisch und konsequent zu steuern.

VIVAWEST strebt durch zielgerichtete Maßnahmen eine langfristige Senkung der Unfallhäufigkeit sowie der Unfallzahlen an. Hierzu zählen unter anderem Fortbildungen von Führungskräften, Sicherheitskurzgespräche, Aus- und Fortbildung der Sicherheitsbeauftragten sowie Arbeitssicherheitswettbewerbe.

Die Arbeitsschutzmaßnahmen sind in einem aktiven, digitalen Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS) dokumentiert und werden jährlich erweitert oder bei Bedarf konkretisiert. Alle Maßnahmen 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 den größten Teil der Belegschaft werden sie zusätzlich in digitaler Form angeboten, maschinenbezogene Unterweisungen finden grundsätzlich vor Ort in Präsenz statt. Darüber hinaus stehen den Beschäftigten ein Gefahrstoffkataster und auf die jeweiligen Tätigkeiten abgestimmte Gefährdungsbeurteilungen, die regelmäßig überprüft und aktualisiert werden, zur Verfügung. Quartalsweise finden Sitzungen des Arbeitssicherheitsausschusses (ASA) statt. Zusätzlich werden monatliche Arbeitsschutzsitzungen durchgeführt. Auch 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.

Im Kontext von Diversitätsanforderungen ist es das erklärte Ziel von VIVAWEST, keine Mitarbeitenden sowie Bewerbenden wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu benachteiligen oder zu begünstigen. Alle Beschäftigten haben bei ihrer Geschäftstätigkeit die Rechte und herkunftsspezifischen sowie kulturellen Unterschiede eines jeden Einzelnen zu respektieren. Jede Führungskraft ist mit ihrem eigenen Verhalten Vorbild und hat für ein diskriminierungs- und belästigungs-

freies Arbeitsumfeld zu sorgen. Dies ist im Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance festgeschrieben, der für alle Beschäftigten von VIVAWEST verbindlich ist.

Im Berichtsjahr wurde zudem VIVAWEST SPIRIT ins Leben gerufen. Hierbei beschäftigt sich VIVAWEST mit der Weiterentwicklung der vorhandenen Unternehmenskultur, um die vielschichtigen Herausforderungen der Zukunft gemeinsam zu meistern. Verschiedene begleitende Aktionen haben im Berichtsjahr stattgefunden, um Aufmerksamkeit zu generieren und die Belegschaft aktiv einzubinden.

Mit gezielter Mitarbeiterentwicklung und -förderung begegnet VIVAWEST der demografischen Entwicklung und dem sich bereits deutlich abzeichnenden Fachkräftemangel.

Im Rahmen des Handlungsfeldes **Gestaltung eines proaktiven Demografie- und Nachfolgemagements** unterstützt die Einführung eines neuen Tools die frühzeitige Identifikation von Risikoträgern, die Spezifikation der abgangsbedingten Risiken sowie deren Handhabung und Controlling. Die verbesserte Planbarkeit sowie eine erhöhte Transparenz zählen auf das übergeordnete Ziel der Sicherung von verlustkritischem Know-how für VIVAWEST ein.

Das Handlungsfeld **Erhöhung der bedarfs- und zukunftsorientierten Personalentwicklung** fokussiert die Erarbeitung zukunfts- und bedarfsorientierter Maßnahmen zur rollen- und adressatenbasierten Personalentwicklung, damit der Konzern wettbewerbsfähig bleibt. Hierfür 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.

Zu den Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gehören zielgruppen- und themenspezifische Seminare und Workshops, Einzelmaßnahmen als Training-on-the-Job sowie

flankierende externe Weiterbildungs- und Individualmaßnahmen.

Ein zentrales Entwicklungsinstrument ist das jährliche Mitarbeitergespräch, das mit digitaler Vorbereitung und Dokumentation geführt wird und eine strukturierte Kompetenzeinschätzung nach dem Kompetenzmodell beinhaltet. Die Mitarbeitergespräche ermöglichen eine gezielte Personalentwicklung sowie Nachfolgeplanung und erfahren mit der Digitalisierung des Prozesses eine weitere Professionalisierung.

Ausbildung hat im Vivawest-Konzern von jeher einen hohen Stellenwert, um den Nachwuchs und somit die Zukunft von VIVAWEST zu sichern. Eine fachgerechte und gezielte Ausbildung kann bei VIVAWEST in 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 ein neues Testverfahren im Bewerbungsmanagement entwickelt und eingeführt, das den Fokus auf die persönlichen Kompetenzen der Bewerber lenkt. Somit kann die Eignung für den jeweiligen Ausbildungsberuf auch über die fachliche Eignung hinaus geprüft und näher betrachtet werden und gibt Hinweise auf die möglichen zukünftigen Entwicklungsschwerpunkte im Ausbildungsverlauf. Die Modernisierung des Beurteilungssystems für die Entwicklungsverläufe der Auszubildenden wird weiterverfolgt und wurde in Pilotverfahren erfolgreich getestet. Beide Maßnahmenschwerpunkte tragen dazu bei, die Ausbildung bei VIVAWEST an die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen anzupassen.

Des Weiteren ist auch die Führungskräfteentwicklung bei VIVAWEST ein wichtiger Bestandteil der Personalstrategie mit dem Ziel, Führungs- und Nachwuchskräfte sowie Mit-

arbeitende in der Projektleitung für ihre Aufgaben zu qualifizieren und auf die künftigen Anforderungen vorzubereiten.

Im Rahmen von VIVAWEST SPIRIT zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur wird das Führungsverständnis überarbeitet. In diesem Zusammenhang nahmen die Führungskräfte an verschiedenen Veranstaltungen und Trainings teil. Darüber hinaus besuchten Führungskräfte Workshops zu den Themen Leadership und Konfliktlösung, während ausgewählte Mitarbeitende mit Projektleitungsaufgaben ein Training zur lateralen Führung absolvierten.

Bei der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen entstehen keine Spannungen in Verbindung mit anderen unternehmerischen Herausforderungen.

Für die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen und damit zur Realisierung der erforderlichen Weiterentwicklung wurden die notwendigen finanziellen Mittel und Ressourcen bereitgestellt. Darüber hinaus erfolgte keine Bereitstellung erheblicher Ressourcen; eine solche Bereitstellung ist auch künftig nicht vorgesehen.

Im Zuge der Ermittlung wesentlicher Auswirkungen auf die eigene Belegschaft wurden keine Auswirkungen identifiziert, die sich aus Übergangsplänen zur Verwirklichung einer umweltfreundlicheren und klimaneutralen Tätigkeit ergeben.

3.2 KENNZAHLEN UND ZIELE

3.2.1 ZIELE IN BEZUG AUF DIE EIGENE BELEGSCHAFT

SI-4

Für das Management der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf die eigene Belegschaft definiert VIVAWEST Ziele auf Ebene der vorhandenen Handlungsfelder der Personalstrategie. Übergeordnete Handlungsfelder sowie die zugeordneten Maßnahmen und Ziele aus der Personalstrategie werden im Rahmen von vorbereitenden Gesprächen und der Durchführung der jährlichen Strategieklausur regelmäßig sowie zusätzlich

bei veränderten Rahmenbedingungen validiert und bei Bedarf nachjustiert.

In Bezug auf das Handlungsfeld **Weiterentwicklung der attraktiven Arbeitswelt** leitet VIVAWEST die Arbeitgeberattraktivität anhand weicher Faktoren ab. Mögliche Indikatoren, die auf das Vorhandensein einer attraktiven Arbeitswelt schließen lassen, werden im Alltagsgeschäft qualitativ überprüft. Hierzu zählen das Feedback von Mitarbeitenden und Bewerbenden (zum Beispiel über die Arbeitgeberbewertungsplattform kununu), eine geringe Fluktuationsquote, die Anzahl offener Stellen, die Inanspruchnahme verschiedener Leistungen und Angebote des Konzerns durch die Beschäftigten oder auch eine Quotenerfüllung über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, beispielsweise mit Blick auf die Schwerbehindertenquote im Zusammenhang mit Vielfalt und Inklusion.

Im Kontext der Chancengleichheit definiert VIVAWEST Zielgrößen für die relative Frauenquote in Anlehnung an die Diversity-Vorgaben des GmbH-Gesetzes. Demnach wird ein Besetzungsanteil von Frauen in der Geschäftsführung der Vivawest GmbH von mindestens einer Frau und im 16 Mitglieder umfassenden Aufsichtsrat von mindestens drei Frauen angestrebt. Diese Zielgrößen sind zunächst bis zum 30. Juni 2027 festgeschrieben. Im Berichtsjahr wurde diese Quote erreicht.

Zur Erreichung der langfristigen Senkung der Unfallhäufigkeit dienen hohe Teilnehmerquoten bei Arbeitssicherheitswettbewerben und freiwilligen Schulungsmaßnahmen sowie die Auswertungen des elektronischen Verbandbuches als indikative Überwachungsparameter. Eine Maßnahmenableitung erfolgt jährlich aufgrund der häufigsten Gefährdungsfaktoren. Die rückläufigen Unfallzahlen bestärken VIVAWEST in dieser Vorgehensweise. Quartalsweise finden Sitzungen des konzernweiten Lenkungskreises „Gesundheit“ statt. Hierbei werden zurückliegende Kennzahlen und deren Entwicklung betrachtet. Bei Bedarf werden auf der Basis erforderliche Gegensteuerungsmaßnahmen abgeleitet.

Für die im Berichtsjahr gestartete Maßnahme zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur (VIVAWEST SPIRIT) lassen sich keine konkreten Ziele festlegen, da kein Zielzustand vordefiniert werden kann und soll.

Auch im Handlungsfeld **Gestaltung eines proaktiven Demografie- und Nachfolgemanagements** wird der Erfolg überwiegend anhand weicher Faktoren abgeleitet. Die Festlegung von direkt messbaren Zielen wird nicht angestrebt, da eine Zielerreichung qualitativ und langfristig zu bewerten ist. Eine hohe Übereinstimmung zwischen den Anforderungen der jeweiligen Tätigkeiten und den individuellen Kompetenzen und Präferenzen der Beschäftigten sowie eine planmäßige Stellenbesetzung innerhalb der (Fach-)Bereiche des Konzerns lassen auf eine positive Entwicklung in diesem Handlungsfeld schließen. In der Betrachtung wird neben dem Aspekt der Altersdiversität zudem berücksichtigt, dass bislang kein spürbarer Wissensverlust realisiert wurde.

Im Handlungsfeld **Erhöhung der bedarfs- und zukunftsorientierten Personalentwicklung** dienen die hohe Anzahl und die Variantenvielfalt an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in unterschiedlichen Formaten und für alle Arten an Beschäftigten, individuell wahrgenommene Entwicklungsmöglichkeiten sowie eine langfristig hohe Qualifikation der Belegschaft als Wirksamkeitsindikatoren für die Zielerreichung der übergeordneten Maßnahmen aus dem Handlungsfeld. Diese werden ergänzt durch zentral gesteuerte und digital dokumentierte Mitarbeitergespräche sowie eine hohe Ausbildungsquote verbunden mit einer stetig wachsenden Anzahl an Bewerbungen im Ausbildungsbereich. Die Vielzahl an Ausbildungsberufen zählt ebenfalls hierauf ein.

Der grundsätzliche Einbezug von der eigenen Belegschaft in Bezug auf Auswirkungen auf die eigenen Beschäftigten ist unter [ESRS S1-2](#) näher beschrieben.

3.2.2 MERKMALE DER BESCHÄFTIGTEN DES UNTERNEHMENS

S1-5

Die berichteten Daten zu den Merkmalen der Beschäftigten beziehen sich jeweils auf die Personenanzahl zum Stichtag am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres.

Zur einheitlichen Verwendung des Begriffs „Beschäftigte“ bei VIVAWEST wird die Definition angewendet, die ebenfalls im Konzernlagebericht, in der Segmentberichterstattung und sonstigen unternehmensspezifischen Berechnungen verwendet wird. Dabei werden unter dem Begriff „Beschäftigte“ alle Tarifbeschäftigten und Führungskräfte, die sich in einem aktiven Arbeitsverhältnis befinden inklusive aller Auszubildenden und Trainees verstanden. Ebenfalls berücksichtigt wird die hauptamtliche Geschäftsführung der Tochtergesellschaften. Ausgeschlossen von der Gruppe der „Beschäftigten“ sind alle Personen, die nicht sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, wie etwa Werkstudenten, Minijobber oder Aushilfen sowie alle Personen, die sich in einem ruhenden Arbeitsverhältnis befinden, beispielsweise aufgrund von Urlaub aus familiären Gründen. Die Geschäftsführung der Vivawest GmbH ist ebenfalls nicht Bestandteil der Beschäftigten.

Geschlecht	Anzahl der Beschäftigten (Gesamt)
Männlich	1.683
Weiblich	809
Divers	0
Nicht angegeben	0
► Gesamt	2.492

Land	Anzahl der Beschäftigten (Gesamt)
Deutschland	2.492

	2025				
	Weiblich	Männlich	Divers	Nicht angegeben	Gesamt
Anzahl der Beschäftigten	809	1.683	0	0	2.492
Anzahl der unbefristet Beschäftigten	745	1.509	0	0	2.254
Anzahl der befristet Beschäftigten	64	174	0	0	238
Anzahl der Beschäftigten ohne garantierte Arbeitsstunden	-	-	-	-	0

Die berechnete Mitarbeiterfluktuationsquote gemäß den Anforderungen der ESRS liegt bei 7,8 Prozent. Hierbei sind sowohl freiwillige Austritte als auch Entlassungen sowie ein Ausscheiden aufgrund von Pensionierung oder Tod im Dienst zu berücksichtigen. Die zur Einordnung der Arbeitgeberattraktivität und damit für VIVAWEST relevantere Fluktuationsquote lediglich aufgrund freiwilliger Austritte liegt im Berichtsjahr bei 2,8 Prozent.

3.2.3 DIVERSITÄTSKENNZAHLEN

S1-8

Oberste Führungsebene

	Männlich	Weiblich	Gesamt
Anzahl	2	1	3
Prozentualer Anteil	66,7 %	33,3 %	100,0 %

VIVAWEST veröffentlicht bereits die Erklärungen zu den gesetzlichen Diversity-Vorgaben auf Ebene der Geschäftsführung. Somit wird auch hier die Geschäftsführung als die oberste Führungsebene unterhalb der Verwaltungs- und Aufsichtsorgane definiert.

3.2.4 ANGEMESSENE ENTLOHNUNG

S1-9

Die Beschäftigten von VIVAWEST erhalten in Gänze eine angemessene Entlohnung, welches in Deutschland zudem über das Mindestlohn-gesetz gesetzlich geregelt ist.

3.2.5 SOZIALE ABSICHERUNG

S1-10

Alle Beschäftigten von VIVAWEST sind aufgrund des in Deutschland gesetzlich geregelten Sozialschutzes abgesichert.

3.2.6 KENNZAHLEN FÜR SCHULUNG UND KOMPETENZENTWICKLUNG

S1-12

Im Berichtsjahr haben 46,2 Prozent der Beschäftigten an regelmäßigen Leistungs- und Laufbahnbeurteilungen teilgenommen. Zudem lag die durchschnittliche Anzahl der Schulungsstunden pro Beschäftigten bei 10,3.

3.2.7 KENNZAHLEN FÜR GESUNDHEITSSCHUTZ UND SICHERHEIT

S1-13

Bei VIVAWEST sind 100,0 Prozent der eigenen Beschäftigten durch ein Gesundheits- und Sicherheitsmanagement nach gesetzlichen Anforderungen abgedeckt.

Im Berichtsjahr kam es zu keinen Todesfällen an den Standorten von VIVAWEST aufgrund von Arbeitsunfällen sowie zu keinen Todesfällen aufgrund von arbeitsbedingten Erkrankungen der eigenen Beschäftigten.

Meldepflichtige Arbeitsunfälle eigener Beschäftigter

Anzahl	17
Quote	3,4 %

Im Berichtsjahr kam es zu keiner meldepflichtigen arbeitsbedingten Erkrankungen von Beschäftigten von VIVAWEST.

Die Ausfallzeit infolge von arbeitsbedingten Verletzungen und Erkrankungen beträgt im Berichtsjahr 603 Tage. Dies ist auf einzelne Arbeitsunfälle von Mitarbeitenden zurückzuführen, die mit einer längeren Ausfallzeit als üblich verbunden sind.

3.2.8 KENNZAHLEN FÜR DIE VEREINBARKEIT VON BERUFS- UND PRIVATLEBEN

S1-14

Alle Beschäftigten (100,0 Prozent) von VIVAWEST haben Anspruch auf Urlaub aus familiären Gründen.

3.2.9 VERGÜTUNGSKENNZAHLEN

S1-15

Das Lohngefälle zwischen männlichen zu weiblichen Beschäftigten liegt bei -9,0 Prozent.

Der Verdienstunterschied zwischen männlichen und weiblichen Beschäftigten ergibt sich durch die Gesamtbetrachtung auf Konzernebene. Das Segment Immobilien (hauptsächlich kaufmännische Tätigkeiten) unterscheidet sich in Bezug auf den Anteil der männlichen Beschäftigten sowie in Bezug auf die Lohnhöhe stark zu dem Segment Immobiliendienstleistungen (eher gewerbliche Tätigkeiten).

Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne die höchstbezahlte Person) liegt im Berichtsjahr bei 16.

3.2.10 VORFÄLLE, BESCHWERDEN UND SCHWERWIEGENDE AUSWIRKUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT MENSCHENRECHTEN

S1-16

Diskriminierungsfälle & Menschenrechtsverletzungen

Thema	Anzahl
Diskriminierungsfälle	0
Menschenrechtsverletzungen	0

Festgestellte Fälle der Diskriminierung oder Menschenrechtsverletzungen können über verschiedene Kanäle gemeldet werden. Hierzu zählt primär das Hinweisgebersystem aber auch die unter [ESRS S1-2](#) bereits beschriebenen Meldekanäle. Eine Dokumentation der Fälle findet zentral im Fachbereich Compliance statt.

Im Berichtsjahr wurden keine Bußgelder, Strafen oder Schadensersatzzahlungen aufgrund von Diskriminierungsvorfällen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft oder schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen fällig.

4 UNTERNEHMENSFÜHRUNG

4.1 MANAGEMENT WESENTLICHER AUSWIRKUNGEN, RISIKEN UND CHANCEN

4.1.1 STRATEGISCHE KONZEPTE BZW. RICHTLINIEN IN BEZUG AUF DIE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

G1-1

Die Integrität von VIVAWEST bildet ein wesentliches Fundament für korrektes Wirtschaften und glaubwürdiges Handeln. Um dies sicherzustellen, wird die ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit durch den übergeordneten Ansatz „House of Governance“ gewährleistet.

Dieser umfasst die vier zentralen Elemente Compliance-Management, Risikomanagement i. e. S., IKS sowie Interne Revision. Für jedes dieser Elemente sind klare und verbindliche Richtlinien formuliert, die die jeweiligen Grundsätze erläutern und die organisatorischen sowie prozessualen Abläufe regeln.

Im Compliance- sowie Tax-Compliance-Management-System sind alle Grundsätze und Maßnahmen zusammengefasst, die ein regelkonformes Verhalten aller Beteiligten sicherstellen und Verstöße gegen festgelegte Regeln verhindern sollen. Das Risikomanagement-

system i. e. S. 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 Konzern-ebenen integriert. Das IKS umfasst den Organisationsplan, die Einrichtungen und Abläufe der aufeinander abgestimmten innerbetrieblichen Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen, die im Konzern 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 Prozesse im Konzern auf Ordnungsmäßigkeit.

Ergänzend zum übergeordneten Ansatz „House of Governance“ bestehen weitere verbindliche Richtlinien und Anweisungen, die in ihrer Gesamtheit die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs unterstützen. Diese Vorgaben gelten für sämtliche

House of Governance



Tätigkeiten und die gesamte Belegschaft von VIVAWEST.

Der Governance-Ansatz ermöglicht zudem die systematische Erfassung und Bearbeitung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen, die grundlegende Aspekte des Geschäftsbetriebs und der Unternehmensprozesse betreffen.

Besonders hervorzuheben sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Geschäftsbetrieb und als Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse die Compliance- und Beschaffungsrichtlinie sowie die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.

VIVAWEST lebt vom Vertrauen der Kunden, Lieferanten und Geschäftspartner, Gesellschafter, Führungskräfte und Mitarbeitenden sowie der Öffentlichkeit und Bürger.

Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten sowie die Achtung der Menschenrechte sind zentrale Voraussetzungen für dieses Vertrauen und haben daher höchste Priorität. Diese Grundsätze sind fest in der Unternehmenskultur verankert und bilden die Basis der Compliance-Richtlinie (Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance). Mit dieser Richtlinie verfolgt VIVAWEST das Ziel, alle Mitarbeitenden und Führungskräfte zu rechtmäßigem, verantwortungsvollem und integrem Handeln im beruflichen Umfeld zu befähigen und ihnen eine klare Orientierung für ihr tägliches Handeln zu geben. Sie umfasst unter anderem die Einhaltung aller geltenden Gesetze und Vorschriften, die Verhinderung von Korruption und Bestechung sowie den verantwortungsvollen Umgang mit Geschenken, Gefälligkeiten und sonstigen Vergünstigungen. Die Einhaltung dieser Grundsätze wird durch die Compliance-Beauftragte überwacht und regelmäßig überprüft.

Die Beschaffungsrichtlinie von VIVAWEST hat das Ziel, die Versorgung mit allen benötigten Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Ein wesentlicher Bestandteil ist das aktive und professionelle Lieferantenmanagement, das sicherstellt, dass die Zusammenarbeit mit externen Partnern den Anforderungen des Konzerns entspricht. Die Verantwortung für

die Umsetzung und Einhaltung dieser Richtlinie liegt bei dem Bereichsleiter Einkauf.

Die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von VIVAWEST verfolgt das Ziel, die regulatorischen Anforderungen zu erfüllen – insbesondere im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß CSRD. Da sich die entsprechenden Vorgaben zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch in Überarbeitung befinden, wurde die Umsetzung der Richtlinie vorerst zurückgestellt und erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis der finalen Standards. Zukünftig wird die Einhaltung der Richtlinie durch die Nachhaltigkeitsbeauftragte sichergestellt.

Ergänzend zu den dargelegten Konzepten hat VIVAWEST eine mit dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption in Einklang stehende Politik zur Bekämpfung von Korruption oder Bestechung.

Die Bereiche Einkauf, Kundenmanagement, Immobilienvertrieb, Neubau und Bestandstechnik im Konzern sind in Bezug auf Korruption und Bestechung am meisten gefährdet.

Des Weiteren erfüllt das bei VIVAWEST eingeführte Hinweisgebersystem die Anforderungen insbesondere im Hinblick auf die Dokumentationsanforderungen der EU-Hinweisgeberrichtlinie sowie dem Hinweisgeberschutzgesetz, sodass der Schutz der Hinweisgeber sichergestellt wird. Ebenfalls wird damit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes sowie der Datenschutzgrundverordnung entsprochen.

4.1.2 MASSNAHMEN UND MITTEL IN BEZUG AUF DIE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

G1-2

Relevante Maßnahmen

Im Rahmen des Ansatzes „House of Governance“ werden Maßnahmen umgesetzt, die zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs beitragen. Dazu zählen die jährliche Risikoinventur mit der Integration nachhaltigkeitsbezogener Risiken sowie die Ein- und Durchführung wirksamer Kontrollen

zur Absicherung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in Kombination mit prozessunabhängigen Revisionsprüfungen. Diese Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit den Anforderungen gemäß [ESRS 2 GOV-4](#) und werden fortlaufend durchgeführt. Zur Umsetzung der wesentlichen Maßnahmen wurden die notwendigen finanziellen Mittel und Ressourcen bereitgestellt. Darüber hinaus erfolgte keine Bereitstellung erheblicher Ressourcen; dies ist auch künftig nicht vorgesehen.

In Bezug auf das **Compliance-Management** umfasst die Maßnahme die kontinuierliche Aufklärung über rechtskonformes Verhalten im Geschäftsverkehr. Ein zentraler Bestandteil ist die Schulung aller Mitarbeitenden in den relevanten Bereichen zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie zur Vorbeugung von Bestechung und Korruption. Als relevante Bereiche gelten alle Organisationseinheiten, die potenziell Wirtschaftskriminalität (White-Collar-Crime) begehen können. Die Maßnahme wird fortlaufend durchgeführt und trägt zur Stärkung eines verantwortungsvollen und integren Arbeitsumfelds bei.

Im Rahmen des **Beschaffungsmanagements** hat VIVAWEST ein strategisches Lieferantenmanagement etabliert, das fortlaufend weiterentwickelt wird. Die Maßnahme umfasst die Pflege offener, fairer und partnerschaftlicher Beziehungen zu Lieferanten sowie die gemeinsame Festlegung von Qualitäts- und Umwelanforderungen. Dabei werden auch Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Die Umsetzung erfolgt fortlaufend und trägt zur Stärkung einer verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Beschaffungspraxis bei.

Im Zusammenhang mit dem **Nachhaltigkeitsmanagement** liegen derzeit keine konkreten Maßnahmen vor, da die Richtlinie zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht finalisiert ist.

Lieferantenmanagement

Grundsätzlich ist von jedem Geschäftspartner vorab eine Lieferantenselbstauskunft verpflichtend auszufüllen. Hierbei wird unter

anderem nach einem vorhandenen oder geplanten Umweltmanagementsystem (beispielsweise ISO 14001.), Arbeitssicherheits- und Gesundheitsschutzsystem oder zertifiziertem Qualitätsmanagementsystem gefragt. Derzeit weisen ökonomische Aspekte eine höhere Relevanz für eine mögliche Zusammenarbeit auf. Mit Beginn der Zusammenarbeit muss der Verhaltenskodex für Lieferanten von VIVAWEST durch den Lieferanten akzeptiert werden und es ist eine Mindestlohnklärung zu unterzeichnen, was gleichermaßen für Nachunternehmer gilt. Ferner wird die Lokalität der Geschäftspartner berücksichtigt, um neben finanziellen Aspekten möglichst kurze Fahrtwege zu verursachen. Zusätzlich wirkt sich dies durch den daraus resultierenden geringeren Kraftstoffverbrauch positiv auf die ökologische Dimension aus.

Bestechung und Korruption

Zur Verhinderung, Aufdeckung und Bekämpfung von Vorwürfen oder Vorfällen in Bezug auf Korruption oder Bestechung regelt der Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance von VIVAWEST den Umgang mit diesen Aspekten. Der Verhaltenskodex ist den Mitarbeitenden bekannt, da er Bestandteil des Arbeitsvertrages ist. Die Vermittlung dieser Kenntnis erfolgt über die Aushändigung des Verhaltenskodex sowie über persönliche und digitale Schulungen. Begleitende Compliance-Kampagnen unterstützen die Visibilität und der Social Intranet- und Internet-Auftritt tragen zur Verbreitung des Wissens bei.

Im Berichtsjahr mussten keine Maßnahmen ergriffen werden, um Verstöße gegen die Verfahren und Standards zur Korruptions- und Bestechungsbekämpfung zu beheben.

Schulungsmaßnahmen

Die Durchführung von Compliance- und Datenschutzschulungen ist zentraler Bestandteil der Einführung und Fortentwicklung des Compliance-Management-Systems bei VIVAWEST. Diese Schulungen finden jährlich statt. Im Bedarfsfall werden zusätzliche Trainings angeboten. Sie richten sich an sämtliche kaufmännische Mitarbeitende im gesamten Konzern

sowie an alle Führungskräfte des Konzerns. Dadurch wird sichergestellt, dass 100,0 % der risikobehafteten Bereiche bei VIVAWEST abgedeckt sind. Zu den Schulungsinhalten gehören:

- ▶ Einhaltung von Vorschriften und Gesetzen
- ▶ Informationssicherheit, Auskunftspflichten
- ▶ Datenschutz und Privatsphäre
- ▶ Nutzung von Sachvermögen und Ressourcen des Unternehmens
- ▶ Auftragsvergaben und sonstige Geschäfte mit nahestehenden Personen
- ▶ Vermietung und Verkauf an Mitarbeitende
- ▶ Geschenke und Vergünstigungen
- ▶ Compliance und Datenschutz im Homeoffice
- ▶ Mitteilungspflichten der Mitarbeitenden
- ▶ Anwendungsbeispiele für Verhaltensregeln im betrieblichen Alltag
- ▶ Abfrage der erworbenen Kenntnisse und Fähigkeiten

Schulungen im Zusammenhang mit der Zusammenarbeit mit Lieferanten zur Verbesserung deren Nachhaltigkeitsleistung sind bei VIVAWEST derzeit nicht notwendig und existieren daher nicht.

Externe Aufsichtsratsmitglieder werden in den Schulungsmaßnahmen nicht berücksichtigt, wohingegen die gesamte Geschäftsführung und interne Aufsichtsratsmitglieder (Arbeitnehmervertreter) an den Schulungen teilnehmen.

4.2 KENNZAHLEN UND ZIELE

4.2.1 ZIELE IN BEZUG AUF DIE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

G1-3

Für das Management der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf die Unternehmensführung definiert VIVAWEST Ziele, die zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs beitragen. Die etablierten Governance-Strukturen und die zugehörigen Maßnahmen werden im Rahmen des „House of Governance“ regelmäßig im

Zuge strategischer Abstimmungen überprüft. Die definierten Ziele gelten für sämtliche festgelegten Zielsetzungen und beziehen sich sowohl auf die eigenen Tätigkeiten als auch auf das Verhalten der gesamten Belegschaft von VIVAWEST. Insbesondere die Ziele im Zusammenhang mit der Unternehmensführung dienen der Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs und beziehen sich daher jährlich auf das jeweilige Geschäftsjahr – ein Ausgangswert ist in diesem Kontext nicht vorgesehen. Die Zieldefinitionen basieren auf der Annahme, dass deren Einhaltung zur Erreichung des übergeordneten Ziels beiträgt. Obwohl einige Ziele aus gesetzlichen Anforderungen abgeleitet sind, stellen sie keine gesetzlich vorgeschriebenen Verpflichtungen dar, sondern gehen darüber hinaus.

Auf übergeordneter Ebene verfolgt VIVAWEST im Rahmen des „**House of Governance**“ verschiedene Ziele zur Steuerung der Unternehmensführung. Das Ziel im Bereich **Risikomanagement** ist der Betrieb eines Risikomanagementsystems gemäß den geltenden Richtlinien. Die Funktionsfähigkeit des Risikofrüherkennungssystems wird jährlich im Rahmen der Abschlussprüfung durch den Wirtschaftsprüfer beurteilt. Für das **IKS** steht die Durchführung verbindlicher operativer Kontrollen im Fokus. Ziel ist, dass sämtliche durchgeführten Kontrollen gemäß den Vorgaben des Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) dokumentiert werden. Es wird angestrebt, dass Prüfungen der Revision zu keinen wesentlichen Beanstandungen der grundsätzlichen Wirksamkeit der internen Kontrollen führen.

Die Maßnahmen im Zusammenhang mit **Compliance** dienen dem Management der wesentlichen Risiken und Chancen in Bezug auf rechtskonformes Verhalten im Geschäftsverkehr. Die Zielsetzung orientiert sich an den Offenlegungsanforderungen des Standards. Analog zur in [ESRS G1-2](#) offengelegten Durchführung von Compliance- und Datenschutzbildungen besteht die Zielgröße darin, dass sämtliche Mitarbeitende in relevanten Bereichen bei VIVAWEST vollständig geschult sind.

Zur Messbarkeit werden zudem die Kennzahlen gemäß [ESRS G1-4](#) herangezogen: Es wird angestrebt, dass keine Verurteilungen sowie keine bestätigten Fälle von Korruption oder Bestechung auftreten. Entsprechend wird auch angestrebt, dass keine Geldbußen aufgrund von Verstößen gegen Rechtsvorschriften zur Korruptionsbekämpfung verhängt werden.

Im Rahmen des **Beschaffungsmanagements** wird die Förderung positiver Auswirkungen durch ein strategisches Lieferantenmanagement angestrebt. Als Parameter zur Zielmessung wird unter anderem die Qualität der Geschäftsbeziehung herangezogen. Die Indikatoren zur Bewertung setzen sich aus der Länge der Geschäftsbeziehung sowie der Einhaltung vertraglicher Vereinbarungen zusammen. Darüber hinaus sind Nachhaltigkeitskriterien Bestandteil der Lieferantenbewertung. Weitere Hinweise auf die Qualität der Geschäftsbeziehung ergeben sich aus der täglichen Zusammenarbeit und werden im operativen Geschäft qualitativ bewertet. Da auf Basis dieser Indikatoren keine kausalen Zusammenhänge ableitbar sind, erfolgt keine konkrete Zieldefinition. Ergänzend wird die Zielgröße gemäß [ESRS G1-6](#) berücksichtigt, wobei die Anzahl anhängiger Gerichtsverfahren aufgrund von Zahlungsverzug bei null liegen soll.

Für das **Nachhaltigkeitsmanagement** wurden bislang keine konkreten Ziele definiert, da die Richtlinie zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht final vorliegt.

4.2.2 KENNZAHLEN FÜR KORRUPTIONS- UND BESTECHUNGSFÄLLE

G1-4

Im Berichtsjahr 2025 wurden keine bestätigte Korruptions- und Bestechungsfälle festgestellt. Folglich kam es zu keiner Verurteilung von VIVAWEST für Verstöße gegen das Antikorruptionsgesetz und es wurden keine Geldstrafen gegen VIVAWEST verhängt.

4.2.3 KENNZAHLEN ZU ZAHLUNGSPRAKTIKEN

G1-6

VIVAWEST legt großen Wert auf eine gute Zusammenarbeit mit seinen Geschäftspartnern und Lieferanten, was auch die Zahlungspraktiken einschließt. Auf eine detaillierte Beschreibung der Zahlungspraktiken sowie die Erhebung der entsprechenden Kennzahlen wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet, da derzeit die Auslegung der Kennzahlen speziell in Bezug auf die Zahlungsbedingungen geprüft wird.

ANHANG

5 EU-TAXONOMIE-VERORDNUNG

Die EU-Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 wurde mit dem Ziel eingeführt, ein Klassifizierungssystem für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten zu schaffen und Investitionen in nachhaltige Geschäftsmodelle zu fördern. Zur Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung werden die drei folgenden Leistungsindikatoren herangezogen: Umsatzerlöse, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx). Im Rahmen der Ermittlung dieser Leistungsindikatoren werden sechs definierte Umweltziele berücksichtigt:

- ▶ Klimaschutz („CCM“)
- ▶ Anpassung an den Klimawandel („CCA“)
- ▶ Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen („WTR“)
- ▶ Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft („CE“)
- ▶ Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung („PPC“)
- ▶ Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme („BIO“)

Obwohl für VIVAWEST aktuell keine Verpflichtung zur Berichterstattung gemäß der Taxonomie-Verordnung besteht, werden die offenzulegenden Informationen auf freiwilliger Basis berichtet.

Identifikation taxonomiefähiger

Aktivitäten

VIVAWEST hat ihre Geschäftstätigkeiten unter Berücksichtigung der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 auf Taxonomiefähigkeit überprüft. Sämtliche identifizierte Wirtschaftsaktivitäten, die im Sinne der Verordnung als grundsätzlich taxonomiefähig identifiziert wurden, werden dem ersten Umweltziel „Klimaschutz“ zugeordnet. Das Ergebnis dieser Analyse zeigt die folgende Tabelle:

Übersicht taxonomiefähiger Aktivitäten

Wirtschaftsaktivität gem. EU Taxonomie	Umsatzerlöse	CapEx	OpEx
4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	•		
7.1 Neubau	•		
7.2 Renovierung bestehender Gebäude		•	
7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten			•
7.5 Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden		•	•
7.6 Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien		•	•
7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	•	•	•

Der überwiegende Anteil taxonomiefähiger Wirtschaftsaktivitäten konzentriert sich auf den Sektor 7 (Baugewerbe und Immobilien), ein geringer Anteil entfällt auf den Sektor 4 (Energie). Grundsätzlich können die Wirtschaftsaktivitäten 7.1 (Neubau) und 7.7 (Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) ebenfalls unter dem Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ ausgewiesen werden. Um eine mögliche Doppelzählung zu vermeiden, ordnet VIVAWEST sämtliche Umsatzerlöse, Investitions- und Betriebsausgaben jedoch dem Umweltziel „Klimaschutz“ zu. Für die übrigen Umweltziele konnten keine taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten identifiziert werden.

Abgrenzung nicht taxonomiefähiger Wirtschaftsaktivitäten

Grundsätzlich sind Umsatzerlöse aus fremdverwalteten Immobilien und aus dem Segment Immobiliendienstleistungen nicht taxonomiefähig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Umsätze aus der Immobilienvermietung sowie dem Betrieb von Photovoltaik-Anlagen im Segment Immobiliendienstleistungen. Sämtliche Investitionen, die nicht in direkter Verbindung mit einer taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivität stehen, wurden als nicht taxonomiefähig ausgewiesen. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Investitionen, die im Segment Immobiliendienstleistungen angefallen sind. Ein nicht taxonomiefähiger Anteil im OpEx liegt nicht vor.

Ermittlung der Taxonomiekonformität

Die Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten stellen die Grundlage der Konformitätsprüfung dar, welche unter Anwendung der technischen Bewertungskriterien (Technical Screening Criteria, TSC) gemäß der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 durchgeführt wurde. Die Nutzung einer Wesentlichkeitsschwelle gemäß dem verabschiedeten

delegierten Rechtsakt zur Vereinfachung der Berichterstattung nach der EU-Taxonomie-Verordnung³ vom 4. Juli 2025 erfolgt nicht.

Die Wirtschaftsaktivität 7.1 (Neubau) wird nicht auf eine mögliche Taxonomiekonformität überprüft, da hier ausschließlich Neubauten für den Verkauf (Bauträgergeschäft) zu berücksichtigen sind und VIVAWEST dieser Wirtschaftsaktivität ab 1. Januar 2026 nicht weiter nachgehen wird.

Sämtliche Investitionen unter 7.2 (Renovierung bestehender Gebäude) werden als konform ausgewiesen, wenn der Primärenergiebedarf durch die erfolgte Modernisierung um mindestens 30 Prozent reduziert werden konnte.

Unter 7.3 (Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten) berücksichtigt VIVAWEST alle Betriebsausgaben im Rahmen des proaktiven Energieträgerwechsels als taxonomiekonform.

Erfolgte Investitionen und Betriebsausgaben gemäß 7.5 (Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) sowie 7.6 (Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien) werden gemäß den Bewertungskriterien generell als konform ausgewiesen.

Die Wirtschaftsaktivität 7.7 (Erwerb von und Eigentum an Gebäuden) ist elementarer Bestandteil des Geschäftsmodells von VIVAWEST. Für die Bestimmung der konformen Anteile von Umsatzerlösen, CapEx und OpEx werden Wohngebäude mit einem Bauantragsdatum vor dem 31. Dezember 2020 als konform bewertet, wenn das Gebäude zum regionalen oder nationalen Top-15-Prozent-Bestand gehört. Da für die Bestimmung des Top-15-Prozent-Bestandes derzeit keine eindeutig zu nutzende Referenz vorliegt, wird eine Studie des Bundesministeriums für Wirtschaft (BMWi) aus dem Jahr 2021 herangezogen.

³ Vollständige Bezeichnung: „Delegierte Verordnung (EU) zur Änderung der delegierten Verordnungen (EU) 2021/2178, 2021/2139 und 2023/2486 im Hinblick auf die Vereinfachung der Berichterstattung nach der EU-Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852“

gen, auf deren Basis die Beurteilung erfolgt. Für Wohngebäude mit einem Bauantragsdatum nach dem 31. Dezember 2020 erfolgt die Einschätzung der Konformität anhand des Primärenergiebedarfs. Dieser muss mindestens 10 Prozent unter den nationalen Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude liegen, welcher derzeit durch den KfW 55-Standard abgedeckt wird. Da für Gebäude, die sich zum Zeitpunkt der Bewertung noch im Bau befinden, kein Energieausweis vorliegt, wird die Bewertung des technischen Bewertungskriteriums anhand von Wärmeschutznachweisen durchgeführt.

Übersätze aus Tätigkeit 4.1 (Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie), die durch die Einspeisung selbsterzeugten Stroms oder dessen Nutzung zur Versorgung von Wärmepumpen entstehen, werden als taxonomiekonform eingestuft.

Erfüllung der Do No Significant Harm (DNSH)-Kriterien

Neben der Erfüllung der technischen Bewertungskriterien ist zusätzlich sicherzustellen, dass es zu keinem Konflikt mit den anderen Umweltzielen kommt. Dies wird mithilfe der vordefinierten DNSH-Kriterien sichergestellt. VIVAWEST hat entsprechend ihrer wesentlichen Wirtschaftsaktivitäten eine Überprüfung der Beeinträchtigung der restlichen Umweltziele durchgeführt.

Das Umweltziel „Anpassung an den Klimawandel“ fordert die Durchführung einer Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse für alle identifizierten Wirtschaftsaktivitäten. Gemäß dieser Vorgaben hat VIVAWEST eine Analyse für den gesamten Bestand durchgeführt. Hierfür wurden die notwendigen Informationen durch ein Dienstleistungsunternehmen erhoben, ausgewertet und bereitgestellt. Berücksichtigt wurden die Klimaszenarien SSP1-2.6, SSP2-4.5 und SSP5-8.5. Für die weitere Analyse führt VIVAWEST eine Worst-Case-Betrachtung durch, sodass die Auswirkungen des Szenarios SSP5-8.5 in der Planung berücksichtigt werden.

Das Umweltziel „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“ wurde für die Wirtschaftsaktivitäten 7.2 (Renovierung bestehender Gebäude) und 4.1 (Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie) überprüft. Die Kriterien dieser Anforderungen sind bereits im nationalen Recht verankert. Zudem werden die selbsterzeugten Abfälle über einen Entsorgungsbetrieb abgewickelt, der eine gesetzeskonforme Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen über Zertifikate nachweisen kann. Die Allgemeinen Vertragsbedingungen für Bauleistungen Wohnungsbau und der Verhaltenskodex für Lieferanten von VIVAWEST sind für jeden Geschäftspartner sowie deren Nachunternehmer bindend und müssen bei Zusammenarbeit akzeptiert werden. Auf diese Weise schafft VIVAWEST auch bei nicht selbst durchgeführten Arbeiten Rahmenbedingungen, mit denen die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sichergestellt werden soll. Des Weiteren werden im Zuge von Neubau- und Modernisierungsprojekten eine Auslegung der Gebäude und Bautechnik so berücksichtigt, dass eine Rückbaubarkeit und Anpassbarkeit unterstützt wird.

Ebenso werden Photovoltaik-Anlagen so ausgewählt, dass sie langlebig und recyclingfähig sind und rückgebaut werden können. Vorhandene Gesetze gelten hier analog zu den Vorgaben der EU-Taxonomie, sodass eine Recyclingfähigkeit von mindestens 80 Prozent Anwendung findet.

Das Umweltziel „Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung“ basiert auf der Einhaltung weiterer EU-Richtlinien gemäß Anhang C der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139. VIVAWEST erteilt Vorgaben, die die ausschließliche Verwendung von Baustoffen gemäß Landesbauordnung vorgeben. Zudem sind die Vorgaben des LkSG zwingend umzusetzen. Im Gefahrstoffmanagement bestehen zudem bereits Prozesse, mit denen der ordnungsgemäße Umgang mit sämtlichen Gefahrstoffen sichergestellt werden soll. Mitarbeitende, die mit diesen Stoffen arbeiten, werden geschult und mit den dazugehörigen

Betriebsanweisungen ausgestattet, um einen sicheren Umgang zu gewährleisten. Besonders besorgniserregende Stoffe (SVHC-Stoffe) kommen, wenn überhaupt, nur in den seltensten Fällen und in kleinstmengen zum Einsatz. Sollte ein solcher Stoff identifiziert werden, bemüht sich VIVAWEST um eine geeignete Alternative. Eine Prüfung erfolgt bereits im Rahmen der Einführung neuer Stoffe, indem durch die Fachkraft für Arbeitssicherheit nach einem geeigneten Substitutionsprodukt Ausschau gehalten wird.

Um auf Baustellen die Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen auf ein Minimum zu reduzieren, wurden interne Anweisungen prozessual berücksichtigt und finden sich in projektspezifischen Konzepten wieder. Dies beinhaltet ebenso den Umgang mit Asbest, sodass sichergestellt ist, dass die Demontage und Entsorgung fachmännisch erfolgt.

Die Umweltziele „Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen“ sowie „Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme“ definieren für die für VIVAWEST relevanten Wirtschaftsaktivitäten keine DNSH-Kriterien zur Einhaltung.

Minimum Social Safeguards

VIVAWEST verpflichtet sich einer verantwortungsvollen Unternehmensführung und der Einhaltung der Sorgfaltspflichten, die sich aus den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte (UNGPs), einschließlich der Grundprinzipien und Rechte aus der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit sowie der Internationalen Charta der Menschenrechte ergeben.

Darüber hinaus wurden angemessene Verfahren implementiert, die die Einhaltung der oben genannten Grund- und Leitsätze sicherstellen. VIVAWEST stellt hiermit sicher, dass Menschenrechte inklusive der Arbeitsrechte gewahrt, Bestechung und Korruption bekämpft, steuerliche Grundsätze berücksichtigt und lauterer Wettbewerb betrieben werden.

Diese Haltung spiegelt sich in der Berichterstattung sowie in den weiterführenden Dokumenten, wie beispielsweise dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance oder der Grundsatzerklärung „Menschenrechte und umweltbezogene Pflichten“, von VIVAWEST wider.

Leistungsindikator Umsatzerlöse

Der Nenner der Umsatzerlöse zeigt die konsolidierten Umsätze des Vivawest-Konzerns. Diese setzen sich aus Erlösen aus Vermietung und Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltener Immobilien, Erlösen aus Verkäufen im Bauträgergeschäft, Erlösen aus Wohnungseigentümergeinschaften, Erlösen aus Dienstleistungen und Vermarktung von Strom aus Photovoltaik-Anlagen sowie sonstigen Erlösen zusammen. Insgesamt belaufen sich die Umsatzerlöse auf 960,1 Millionen €. Im Zähler finden sich die Umsätze wieder, welche gemäß der EU-Taxonomie als konform bewertet wurden. Dies umfasst insgesamt einen taxonomiekonformen Umsatz in Höhe von 189,1 Millionen € und entspricht einer Konformitätsquote von 19,7 Prozent.

Leistungsindikator Investitionsausgaben (CapEx)

Der Nenner der Investitionsausgaben ergibt sich aus den Zugängen im Sachanlagevermögen und immateriellen Vermögenswerten. Diese betragen im aktuellen Berichtszeitraum 591,5 Millionen €.

Im Zähler werden die Zugänge berücksichtigt, welche gemäß den Anforderungen als konform bewertet werden können. Demnach können 421,9 Millionen € bzw. 71,3 Prozent des CapEx als konform ausgewiesen werden.

Bei Investitionsprojekten, die sich über mehrere Jahre erstrecken, werden nur die Ausgaben berücksichtigt, die im entsprechenden Berichtsjahr aktiviert wurden. Dies betrifft hauptsächlich Investition in die Bestandsmodernisierung oder den Bau neuer Gebäude zu Vermietungszwecken.

Ein CapEx-Plan im Sinne der EU-Taxonomie wurde nicht aufgestellt, jedoch verfolgt

VIVAWEST eine Klimaschutzstrategie, welche dazu führt, dass die Leistungsindikatoren der EU-Taxonomie positiv beeinflusst werden. Nähere Information können [ESRS E1-5](#) entnommen werden.

Leistungsindikator Betriebsausgaben

(OpEx)

Der Nenner der Betriebsausgaben umfasst sämtliche Instandhaltungsaufwendungen inklusive der Eigenleistungen der Immobiliendienstleistungsgesellschaften, die im Rahmen der identifizierten taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten entstehen und nicht aktivierungsfähig sind. Nicht taxonomiefähige

Bestandteile sind von untergeordneter Bedeutung. Hinzugerechnet werden Leasingaufwendungen, die im Berichtsjahr anfallen, welches zu gesamten Betriebsausgaben in Höhe von 214,9 Millionen € führte.

Der Zähler ergibt sich aus einer Quotenbildung, wobei die gesamten Instandhaltungsaufwendungen mit dem Verhältnis der konformen Wohn-/Nutzfläche zur gesamten Wohn-/Nutzfläche multipliziert wurden. Eigenleistungen der Immobiliendienstleistungsgesellschaften wurden hierbei inkludiert. Für das aktuelle Berichtsjahr belaufen sich die taxonomiekonformen Betriebsausgaben auf 53,2 Millionen €. Dies entspricht einer Quote von 24,8 Prozent.

5.1 ÜBERSICHT

Geschäftsjahr 2025

KPI (1)	Umweltziel der mit der Taxonomie übereinstimmenden Aktivitäten																													
	Gesamt (2)		Anteil der taxonomiefähigen Aktivitäten (3)		Taxonomiekonforme Aktivitäten (4)		Anteil taxonomiekonformer Aktivitäten (5)		Klimaschutz (6)		Anpassung an den Klimawandel (7)		Wasser (8)		Kreislaufwirtschaft (9)		Umweltverschmutzung (10)		Biologische Vielfalt (11)		Anteil ermöglichende Tätigkeiten		Anteil Übergangstätigkeiten		Nicht bewertete Aktivitäten, die als nicht wesentlich angesehen werden (14)		Taxonomiekonforme Aktivitäten im vorherigen Berichtsjahr (N-1) (15)		Anteil taxonomiekonformer Aktivitäten im vorherigen Berichtsjahr (N-1) (16)	
	Mio. €	%	Mio. €	%	Mio. €	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Mio. €	%	Mio. €	%			
Umsatz	960,1	97,5	189,1	19,7	19,7																	0	0	0	-	-				
CapEx	591,5	95,9	421,9	71,3	71,3																	0,8	26,3	0	-	-				
OpEx	214,9	100	53,2	24,8	24,8																	19,2	0	0	-	-				

5.2 UMSATZERLÖSE

Berichteter KPI Umsatz

Geschäftsjahr 2025

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code (2)	Umweltziel der mit der Taxonomie übereinstimmenden Aktivitäten																							
		Taxonomiefähiger KPI (Anteil des taxonomiefähigen Umsatzes) (3)		Taxonomiekonformer KPI (monetärer Wert des taxonomiekonformen Umsatzes) (4)		Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen Umsatzes) (5)		Klimaschutz (6)		Anpassung an den Klimawandel (7)		Wasser (8)		Kreislaufwirtschaft (9)		Umweltverschmutzung (10)		Biologische Vielfalt (11)		Ermöglichende Tätigkeit (12)		Übergangstätigkeit (13)		Anteil taxonomiekonform in taxonomiefähig (14)	
		%	Mio. €	%	Mio. €	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	E, wenn zutreffend	T, wenn zutreffend	%			
Neubau	CCM 7.1	1,4	0	0																				0	
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	96,1	188,6	19,6	19,6																			20,4	
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	0	0,5	0	0																			100	
► Summe der Ausrichtung pro Ziel					19,7																				
► Gesamt KPI (Umsatz)		97,5	189,1	19,7	19,7																0	0		20,2	

5.3 CAPEX

Berichteter KPI **CapEx**

Geschäftsjahr 2025

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code (2)	Umweltziel der mit der Taxonomie übereinstimmenden Aktivitäten											
		Taxonomiefähiger KPI (Anteil des taxonomiefähigen Umsatzes) (3)	Taxonomiekonformer KPI (monetärer Wert des taxonomiekonformen Umsatzes) (4)	Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen Umsatzes) (5)	Klimaschutz (6)	Anpassung an den Klimawandel (7)	Wasser (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Umweltverschmutzung (10)	Biologische Vielfalt (11)	Ermöglichte Tätigkeit (12)	Übergangstätigkeit (13)	Anteil taxonomiekonform in taxonomiefähig (14)
		%	Mio. €	%	%	%	%	%	%	%	E, wenn zutreffend	T, wenn zutreffend	%
Renovierungen bestehender Gebäude	CCM 7.2	28,1	155,4	26,3	26,3							T	93,6
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	0	0	0							E		0
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	0,8	5	0,8	0,8						E		100
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	67	261,5	44,2	44,2								
► Summe der Ausrichtung pro Ziel					71,3								
► Gesamt KPI (CapEx)		95,9	421,9	71,3	71,3						0,8	26,3	74,4

5.4 OPEX

Berichteter KPI **OpEx**

Geschäftsjahr 2025

Wirtschaftstätigkeiten (1)	Code (2)	Umweltziel der mit der Taxonomie übereinstimmenden Aktivitäten											
		Taxonomiefähiger KPI (Anteil des taxonomiefähigen Umsatzes) (3)	Taxonomiekonformer KPI (monetärer Wert des taxonomiekonformen Umsatzes) (4)	Taxonomiekonformer KPI (Anteil des taxonomiekonformen Umsatzes) (5)	Klimaschutz (6)	Anpassung an den Klimawandel (7)	Wasser (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Umweltverschmutzung (10)	Biologische Vielfalt (11)	Ermöglichte Tätigkeit (12)	Übergangstätigkeit (13)	Anteil taxonomiekonform in taxonomiefähig (14)
		%	Mio. €	%	%	%	%	%	%	%	E, wenn zutreffend	T, wenn zutreffend	%
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	5,2	11,2	5,2	5,2								100
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Steuerung und Regelung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	CCM 7.5	0	0	0	0								100
Installation, Wartung von Technologien für erneuerbare Energien	CCM 7.6	0,3	0,6	0,3	0,3								100
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	94,5	41,3	19,2	19,2						E		20,4
► Summe der Ausrichtung pro Ziel					24,8								
► Gesamt KPI (OpEx)		100	53,2	24,8	24,8						19,2	0	24,8