

Umwelterklärung 2021

VIVAWEST

VIVAWEST im Überblick*

		2019	2020	2021
Bewirtschaftete Wohneinheiten gesamt	Anzahl	116.859	117.716	117.811
	Veränderung zum Vorjahr	-1,5 %	+0,7 %	+0,1 %
Mitarbeiter/-innen**	Anzahl	2.218	2.281	2.344
	Veränderung zum Vorjahr	+4,4 %	+2,8 %	+2,8 %
Modernisierte Wohneinheiten im Berichtsjahr	Anzahl	2.151	2.527	2.460
	Veränderung zum Vorjahr	+5,7 %	+17,5 %	-2,7 %
THG-Emissionen im VIVAWEST-Wohnungsbestand (Endenergie Heizung inkl. Warmwasser)	Tonnen	314.001	304.757	315.795
	Veränderung zum Vorjahr	-11,9 %	-2,9 %	+3,6 %
	kg/m ² Wohn-/Nutzfläche	41,0	39,4	40,4
	Veränderung zum Vorjahr	-10,4 %	-3,9 %	+2,6 %
Versiegelungsgrad der bebauten Flächen	%	17,1	17,1	17,2
	Veränderung zum Vorjahr	+0,1 pp	0,0 pp	0,1 pp
Fläche mit Regenwasserversickerung/-nutzung gesamt	m ²	348.849	358.605	362.884
	Veränderung zum Vorjahr	+2,3 %	+2,8 %	+1,2 %
Dachbegrünung gesamt	m ³	81.404	101.596	116.175
	Veränderung zum Vorjahr	+12,1 %	+24,8 %	+14,3 %
Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten***	MWh	4.480,1	4.755,5	5.225,3
	Veränderung zum Vorjahr	-5,5 %	+6,1 %	+9,9 %
	kWh/m ² Bürofläche	76,4	81,1	88,8
	Veränderung zum Vorjahr	-12,8 %	+6,1 %	+9,4 %
Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten	MWh	2.993,4	2.700,5	2.662,4
	Veränderung zum Vorjahr	+3,2 %	-9,8 %	-1,4 %
	kWh/m ² Bürofläche	51,1	46,1	45,2
	Veränderung zum Vorjahr	-4,7 %	-9,8 %	-1,9 %
Produktionsbedingter Stromverbrauch der operativen Gesellschaften****	MWh	227,5	240,8	231,4
	Veränderung zum Vorjahr	+4,1 %	+5,8 %	-3,9 %
Anteil Ökostrom am Gesamtstromverbrauch	%	100	100	100

* Die Daten beziehen sich jeweils auf den Stichtag 31. Dezember.

** Belegschaft inklusive Auszubildende und Trainees für alle konsolidiert verbundenen Unternehmen

*** Berücksichtigt wird der klimabereinigte Endenergieverbrauch der zertifizierten Verwaltungsstandorte und Außenstellen, nicht berücksichtigt werden angemietete Standorte aufgrund ihrer geringen Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST.

**** Der produktionsbedingte Ressourcenverbrauch der operativen Dienstleistungsgesellschaften der VwDL-Gruppe kann auftragsbedingt starken Schwankungen unterliegen.

		2019	2020	2021
Gesamtabfallmenge an den Verwaltungsstandorten	Tonnen	200,5	205,8	204,1
	Veränderung zum Vorjahr	+12,6 %	+2,6 %	-0,9 %
	kg/Mitarbeiter/-in	142,4	141,5	138,8
	Veränderung zum Vorjahr	+15,3 %	-0,6 %	-1,9 %
Restabfallmenge an den Verwaltungsstandorten	Tonnen	65,7	76,8	76,9
	Veränderung zum Vorjahr	+0,3 %	+16,9 %	+0,1 %
	Liter/Mitarbeiter/-in	467	528	523
	Veränderung zum Vorjahr	+2,7 %	+13,1 %	-0,9 %
Produktionsbedingte Abfälle der operativen Gesellschaften*	Tonnen	8.789	8.700	11.697
	Veränderung zum Vorjahr	+11,4 %	-1,0 %	+34,4 %
Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten	m ³	11.358	9.261	10.132
	Veränderung zum Vorjahr	-3,1 %	-18,5 %	+9,4 %
	m ³ /Mitarbeiter/-in	8,07	6,37	6,89
	Veränderung zum Vorjahr	-0,8 %	-21,1 %	+8,2 %
Produktionsbedingter Frischwasserverbrauch der operativen Gesellschaften*	m ³	1.297	1.701	1.553
	Veränderung zum Vorjahr	-36,2 %	+31,1 %	-8,7 %

* Der produktionsbedingte Ressourcenverbrauch und das Abfallaufkommen der operativen Dienstleistungsgesellschaften der VwDL-Gruppe kann auftragsbedingt starken Schwankungen unterliegen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Unternehmensbeschreibung	5
1.1	Geschäftstätigkeit	5
1.2	Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur	7
1.3	Beschreibung der zertifizierten Standorte	8
2	Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST	14
2.1	Aufgaben und Verantwortlichkeiten	18
2.2	Aufbau des Umweltmanagementsystems	19
2.3	Einhaltung bindender Verpflichtungen	21
2.4	Beteiligung von Anspruchsgruppen	22
2.5	Wesentlichkeitsanalyse	23
2.6	Ableitung der Umweltaspekte	24
3	Umweltpolitik von VIVAWEST	25
4	Aktivitäten und Ergebnisse	26
4.1	Kennzahlen	26
4.2	Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand	28
4.3	Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten	40
5	Fazit	47
6	Umweltprogramm	51
6.1	Umweltprogramm 2021 – Ergebnisse	51
6.2	Umweltprogramm 2022 – Planung	53
7	Gültigkeitserklärung	55

1 Unternehmensbeschreibung

1.1 Geschäftstätigkeit

VIVAWEST bewirtschaftet als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) und als einer der größten Vermieter in Deutschland rund 118.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und gibt unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ etwa 300.000 Menschen in circa 100 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt das Unternehmen über ein breites Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. VIVAWEST, deren Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, bietet rund 2.350 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig ist, attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze.

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, insbesondere der Klimaneutralitätsziele, im Berichtsjahr zur Strategie VIVAWEST 2030 weiterentwickelt.

Das Unternehmen verfolgt die Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein. Die Grundlage hierfür bildet das nachhaltige und auf Langfristigkeit ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodell, das erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet. Der Weg zur Erreichung der Vision lässt sich anhand der drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfade „qualitatives Wachstum“, „operative Exzellenz“ und „attraktive Arbeitswelt“ beschreiben, welche die verschiedenen strategischen Ziele und Maßnahmen auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen.

Von besonderer Relevanz ist die im Berichtsjahr verabschiedete Klimaschutzstrategie, welche vor allem aufzeigt, wie ein klimaneutraler Gebäudebestand im Jahr 2045 erreicht werden soll. Die damit einhergehenden Veränderungen wirken sich auf alle Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien aus.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten des Vivawest-Konzerns steht die langfristige Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement zur Generierung dauerhaft stabiler Cashflows aus Mieterlösen. VIVAWEST bietet bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen. Durch gezielte Erwerbe und Verkäufe von Wohnungen sowie insbesondere durch attraktive Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz wird im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Auf diese Weise wird die Vermietbarkeit des Bestandes langfristig sichergestellt und das Fundament für die finanzielle Entwicklung des Konzerns gelegt.

In der Immobilienwirtschaft verfügt VIVAWEST dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Beschäftigten über eine hohe Kompetenz rund um das Thema Wohnen. Die Konzentration auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem guten regionalen Marktverständnis und zu Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis langfristig positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren. Die Zufriedenheit der Kunden ist die wichtigste Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg. VIVAWEST legt hierbei Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung in acht regional verteilten Kundencentern mit insgesamt fünfzehn Standorten vor Ort. Ergänzend sorgen zwei zentrale Servicecenter in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Zudem bietet das VIVAWEST-Kundenportal allen Kunden einen kontaktlosen 24-Stunden-Online-Selfservice an sieben Tagen in der Woche. Insbesondere die Self-Service-Funktionen werden konsequent weiter ausgebaut. Im Sinne eines möglichst digitalen Onboarding-Prozesses für Neukunden wird dieses Angebot durch den digitalen Mietvertrag abgerundet.

Zur Messung der Kundenzufriedenheit führt VIVAWEST in regelmäßigen Abständen modular aufgebaute Zufriedenheitsbefragungen durch. Dies ermöglicht eine zeitnahe Identifikation von Verbesserungspotenzialen sowie die Ableitung konkreter Maßnahmen zu deren Realisierung.

Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Kunden die eigentliche Hauptleistung Wohnungsnutzung sowie die wesentlichen Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKT)) erbracht. Darüber hinaus legt VIVAWEST viel Wert auf eine optimale und effiziente Beheizung ihrer Gebäude. Mit ihren Ingenieurleistungen für Planung und Überwachung legt die SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH (SKIBA) die Basis für eine sowohl energieeffiziente als auch nutzerorientierte Steuerung der Heizungsanlagen in den Immobilien von VIVAWEST und darüber hinaus.

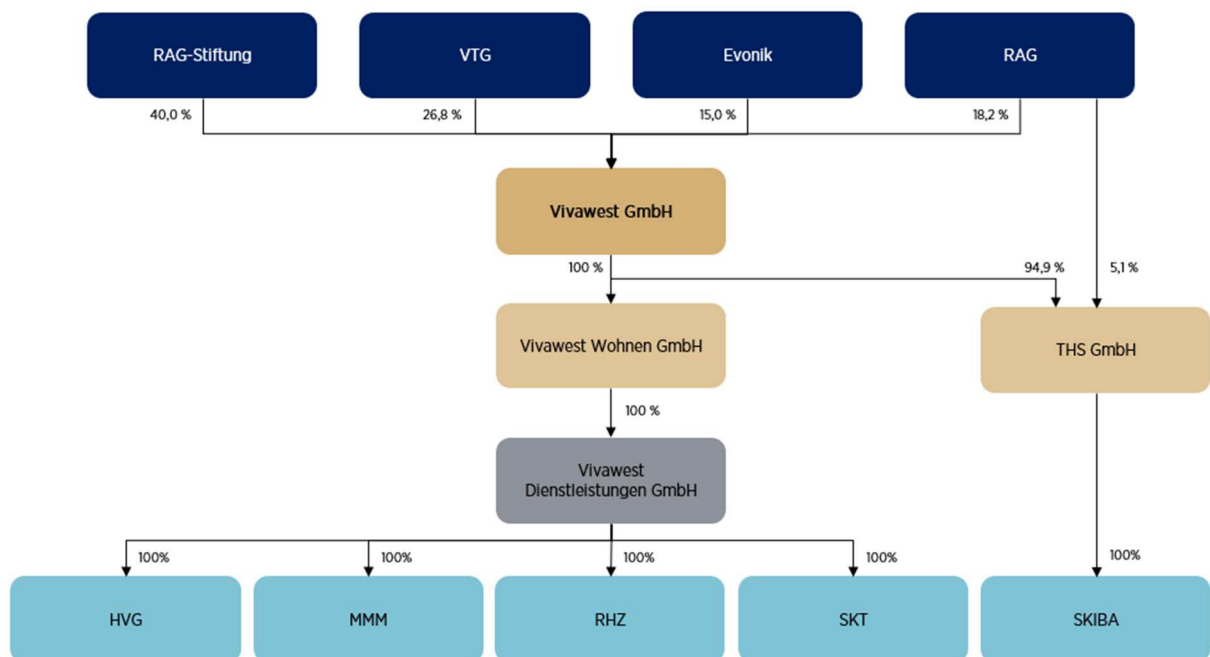
Der Fokus des unternehmerischen Handelns liegt auf der Erfüllung der Kundenbedürfnisse im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, auf die sämtliche Aktivitäten aller Geschäftsfelder ausgerichtet sind. Da die Erwartungen und Bedarfe der Kunden vor allem durch den Megatrend Digitalisierung einem permanenten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

1.2 Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur

Die Eigentümerstruktur von VIVAWEST ist ein stabiles Fundament für eine erfolgreiche Zukunft des Konzerns mit seinem nachhaltigen Geschäftsmodell. Die Gesellschafter zeichnen sich aus durch regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit.

Zum 31. Dezember 2021 halten unverändert zum Vorjahr die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Esen, 40,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, unverändert 26,8 Prozent, die RAG Finanz-GmbH & Co. KG (RAG), Essen, 18,2 Prozent sowie der Evonik Pensionstreuhand e.V. und die Evonik Operations GmbH, Essen, (zusammen Evonik) jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft. Die Geschäftsanteile der VTG sind der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE), Hannover, zuzurechnen.

Gesellschafter- und Beteiligungsstruktur der zertifizierten Gesellschaften der Vivawest GmbH



Der Vivawest-Konzern in seiner heutigen Struktur entstand aus der Zusammenführung der Immobilienaktivitäten der Evonik Industries AG, Essen, mit denen der THS GmbH (THS), Essen, unter der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft in den Jahren 2012/2013. Seither wird die operative Bewirtschaftung sämtlicher Immobilienbestände des Konzerns durch die Managementgesellschaft Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, wahrgenommen.

Die operativen Dienstleistungsgesellschaften HVG, MMM, RHZ und SKT sind unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH (VwDL) als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Vivawest Wohnen GmbH im Konzern aufgestellt. Aufgrund der Beteiligungsstruktur in den Vorgängergesellschaften ist SKIBA ein Tochterunternehmen der THS GmbH.

1.3 Beschreibung der zertifizierten Standorte

Die zentrale Verwaltung der Vivawest Wohnen GmbH ist im Gebäudeensemble der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen-Horst inmitten des Landschafts- und Gewerbeparks Nordstern angesiedelt. Am Standort Nordstern hat neben der Vivawest Wohnen GmbH auch die Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft ohne eigenes Personal ihren Firmensitz. In den Verwaltungsgebäuden der zentralen Verwaltung am Standort Nordstern findet kein Kundenverkehr statt. Da VIVAWEST Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden legt, erfolgt die persönliche Betreuung der Mieter in acht regional verteilten Kundencentern mit jeweils einem EMAS-zertifizierten Standort sowie sieben weiteren Außenstellen. Zur Vollständigkeit werden die Daten der Außenstellen in der vorliegenden Umwelterklärung mit berichtet. Die Außenstellen sind in das Umweltmanagementsystem von VIVAWEST integriert, werden jedoch nicht in die jährliche EMAS-Auditierung der Standorte einbezogen.

Die konzerneigenen Dienstleistungsgesellschaften HVG, MMM, RHZ und SKT unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH (VwDL) sowie die SKIBA haben historisch bedingt ihren gemeinsamen Standort in Gelsenkirchen-Hassel.

Übersicht der zertifizierten Standorte von VIVAWEST:

Vivawest Wohnen GmbH:

Standort Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

Standort Dortmund, Im Defdahl 10, 44141 Dortmund (Kundencenter Westfalen)

Standort Duisburg, Hufstr. 27, 47166 Duisburg (Kundencenter Rhein-Ruhr)

Standort Essen, Johanniskirchstr. 76, 45329 Essen (Kundencenter Ruhr Mitte)

Standort Gelsenkirchen, Knappschaftsstr. 3, 45886 Gelsenkirchen (Kundencenter Emscher-Lippe)

Standort Leverkusen, Hauptstr. 119, 51373 Leverkusen (Kundencenter Rheinland)

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

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

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

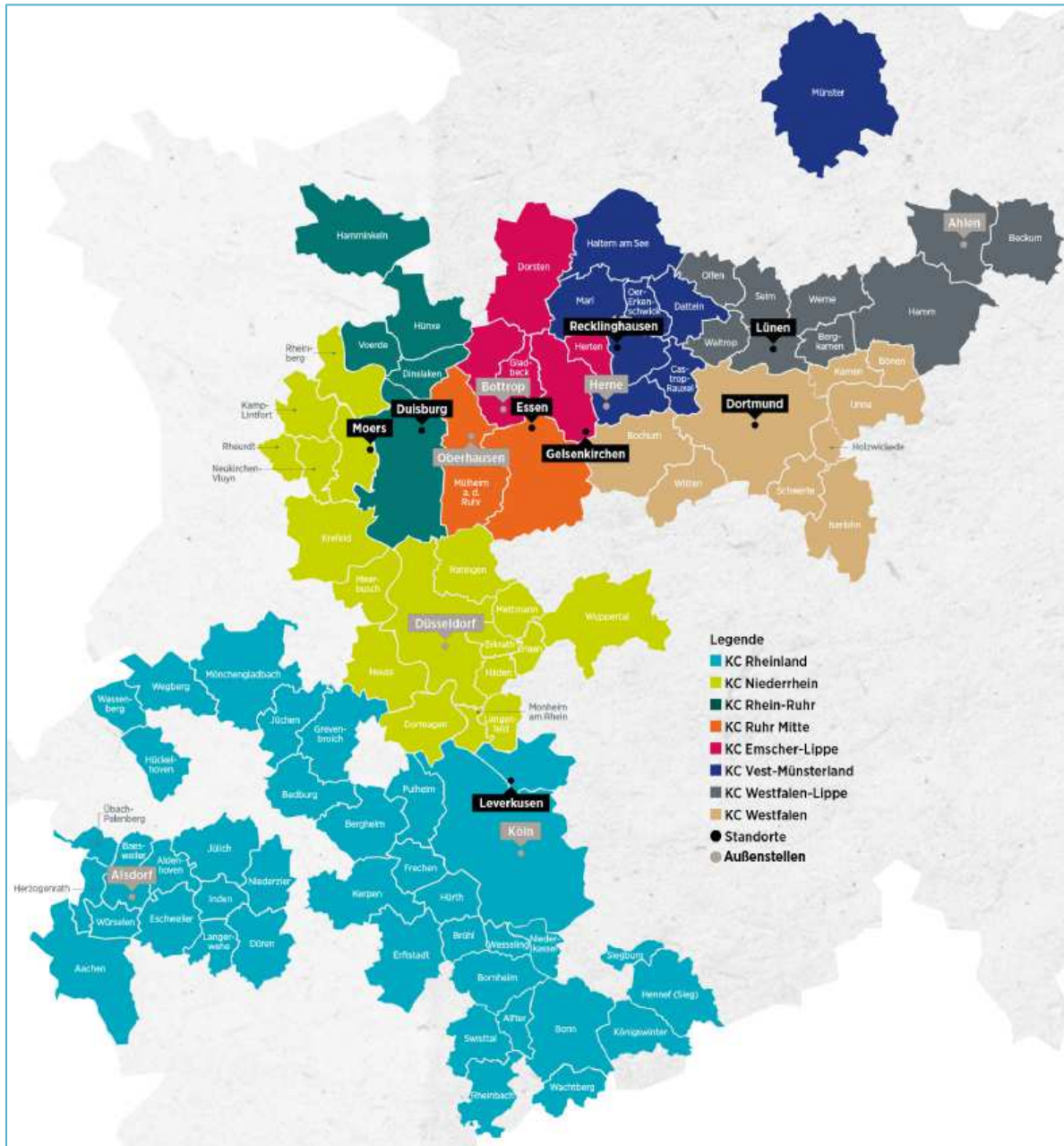
Vivawest Dienstleistungen GmbH:

Standort Bergmannsglückstr. 30, 45896 Gelsenkirchen

Standort Bergmannsglückstr. 35, 45896 Gelsenkirchen

Eine Übersicht über die regionale Verteilung des Wohnungsbestandes sowie der Standorte und Außenstellen von VIVAWEST vermittelt die folgende Grafik.

Wohnungsbestand von VIVAWEST mit Kundencentern

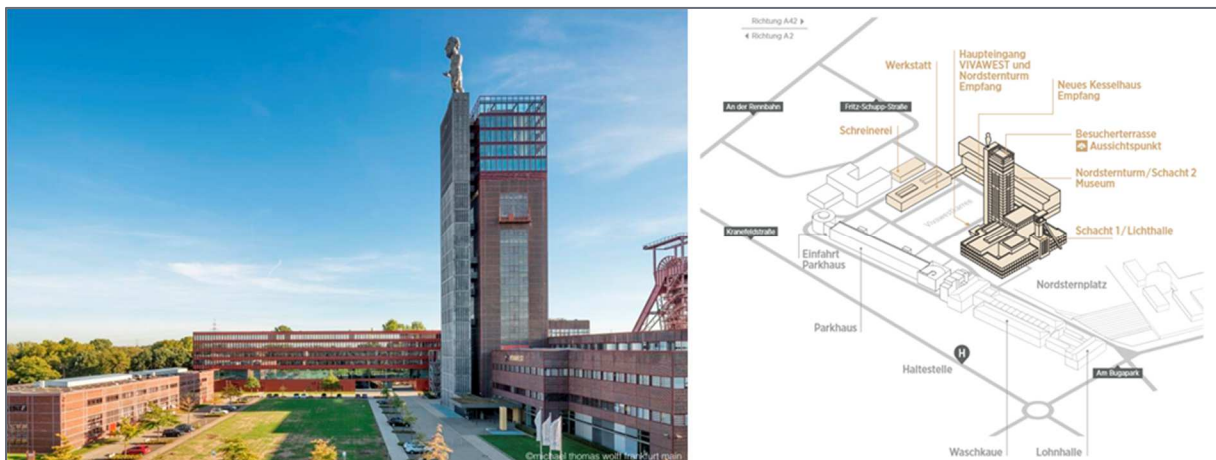


Standort Nordstern

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

Am Standort Nordstern ist neben der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft die zentrale Verwaltung der Vivawest Wohnen GmbH mit rund 720 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verortet. Die Liegenschaft des Hauptgebäudes umfasst 8.000 Quadratmeter, wovon 6.200 Quadratmeter überbaut sind. Weitere Arbeitsplätze befinden sich im ehemaligen Werkstattgebäude sowie im Neubau am Standort des ehemaligen Kesselhauses, das im April 2018 bezogen wurde. Die Bürofläche beläuft sich auf 24.275 Quadratmeter. Das Grundstück wurde 1998 als Altlasten sanierte Fläche erworben. Heute sind dort ausschließlich Büroarbeitsplätze untergebracht; eine Produktion findet nicht statt. In das Gebäude integriert ist ein Mitarbeiterrestaurant mit Küche. Als Materiallager nutzt VIVAWEST das angrenzende ehemalige Schreinereigebäude.

Standort Nordstern



Kundencenter Westfalen, Standort Dortmund

Anschrift: Im Defdahl 10, 44141 Dortmund
Lage: Mischgebiet
Sonstiges: Angemietete Räumlichkeiten; keine Altlasten bekannt

Der Standort Dortmund betreut mit 36 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Bestand von rund 10.400 Wohneinheiten in Dortmund, Holzwickede, Iserlohn, Kamen, Bönen, Unna und Schwerte. Rund 3.100 weitere Wohneinheiten in Bochum und Witten werden von der Außenstelle in Herne bewirtschaftet.



Kundencenter Rhein-Ruhr, Standort Duisburg

Anschrift: Hufstr. 27, 47166 Duisburg
Lage: Mischgebiet
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Duisburg betreut mit 44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern rund 13.100 Wohneinheiten im Großraum Duisburg sowie in Dinslaken und Voerde.



Kundencenter Ruhr Mitte, Standort Essen

Anschrift: Johanniskirchstr. 76, 45329 Essen
Lage: Wohngebiet
Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Essen ist im Stadtteil Altenessen gelegen. Im Erdgeschoss eines Neubaus inmitten eines VIVAWEST-Mehrgenerationenquartiers sind hier 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Betreuung von rund 9.700 Wohneinheiten in Essen zuständig. Weitere 4.400 Wohnungen in Oberhausen und Mülheim a. d. Ruhr werden von der Außenstelle in Oberhausen bewirtschaftet.



Kundencenter Emscher-Lippe, Standort Gelsenkirchen

Anschrift: Knappschaftsstr. 3, 45886 Gelsenkirchen

Lage: Wohngebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Gelsenkirchen betreut mit 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen Bestand von rund 7.200 Wohneinheiten in Gelsenkirchen und Herten. Rund 6.100 weitere Wohneinheiten in Bottrop,

Gladbeck und Dorsten werden von der Außenstelle in Bottrop bewirtschaftet.



Kundencenter Rheinland, Standort Leverkusen

Anschrift: Hauptstr. 119, 51373 Leverkusen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Mietobjekt; keine Altlasten bekannt

Der Standort Leverkusen ist verkehrsgünstig in der Innenstadt von Leverkusen gelegen. 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter betreuen einen Bestand von rund 5.000 Wohneinheiten in Leverkusen. Weitere 12.200 Wohneinheiten im Rheinland werden von den Außenstellen in Alsdorf und Köln bewirtschaftet.



Kundencenter Westfalen-Lippe, Standort Lünen

Anschrift: Friedenstr. 17, 44532 Lünen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Lünen betreut mit 33 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern rund 9.000 Wohneinheiten in Lünen, Bergkamen, Olfen, Selm, Werne und Waltrop. Weitere 5.300 Wohneinheiten in Ahlen, Beckum und Hamm werden von der Außenstelle in Ahlen bewirtschaftet.



Kundencenter Niederrhein, Standort Moers

Anschrift: Taubenstr. 47, 47443 Moers

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Moers betreut mit 41 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern rund 10.900 Wohneinheiten in den Städten Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheurdt. Weitere 6.900 Wohneinheiten in Krefeld, Meerbusch, Düsseldorf, Ratingen, Mettmann, Wuppertal, Dormagen, Erkrath, Hilden, Haan, Neuss, Langenfeld und Monheim werden von der Außenstelle in Düsseldorf bewirtschaftet.



Kundencenter Vest-Münsterland, Standort Recklinghausen

Anschrift: Lessingstr. 65, 45657 Recklinghausen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt

Der Standort Recklinghausen betreut mit 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern rund 10.700 Wohneinheiten in Recklinghausen, Oer-Erkenschwick, Marl, Münster, Datteln und Haltern. Weitere 3.800 Wohneinheiten in Herne und Castrop-Rauxel werden von der Außenstelle in Herne bewirtschaftet.



Vivawest Dienstleistungen GmbH

Anschrift: Bergmannsglückstr. 35,
45896 Gelsenkirchen

Lage: Mischgebiet

Sonstiges: Eigentum; keine Altlasten bekannt



Die VwDL-Gruppe hat am Standort Bergmannsglückstr. 35 (BMG 35) in Gelsenkirchen-Hassel ihren Firmensitz. Am Standort sind folgende Tochtergesellschaften mit ihren Geschäftsfeldern räumlich zusammengeführt:

HVG: Nachfrageorientierte Erbringung von Grünflächenmanagementleistungen
MMM: Zukunftsorientierte Bereitstellung einer umfassenden Multimediansversorgung
RHZ: Nachfrageorientierte Erbringung von Handwerksdienstleistungen im VIVAWEST-Wohnungsbestand
SKT: Zukunftsorientierte Erbringung von Mess- und Abrechnungsdiensten im Submeterring.

Ebenfalls hier ansässig ist die SKIBA, welche Planungsdienstleistungen in der technische Gebäudeausstattung erbringt. Am Standort Bergmannsglückstraße 35 (BMG 35) sind insgesamt 383 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Der Standort wird durch ein Zentrallager in der Bergmannsglückstraße 30 (BMG 30) ergänzt, an dem weitere 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig sind.

2 Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST

Als Wohnungsunternehmen gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, bedeutet heute vor allem, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, die ambitionierten Ziele des Klimaschutzgesetzes zu erreichen und zugleich den wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen. Allesamt große Herausforderungen, die es zu lösen gilt, und das in einem Markt- und Wettbewerbsumfeld, das sich zunehmend dynamischer und differenzierter gestaltet. Hierbei sind die hohe Heterogenität des Wettbewerbsumfeldes und die fortlaufend steigenden regulatorischen Anforderungen in Deutschland nur die eine Seite. Auf der anderen Seite wird die Wohnungswirtschaft von tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderungen geprägt, die vor allem auf fünf Megatrends zurückzuführen sind. Dies sind die „Energie- und Mobilitätswende“, der „Wertewandel“, die „Migration und Integration“, die „demografische Entwicklung“ sowie die „Digitalisierung“.

Bedingt durch die Energie- und Mobilitätswende wachsen vor allem in Bezug auf den Wohnungsbestand die Ansprüche an die Energieeffizienz, die Reduzierung der Treibhausgasemissi-

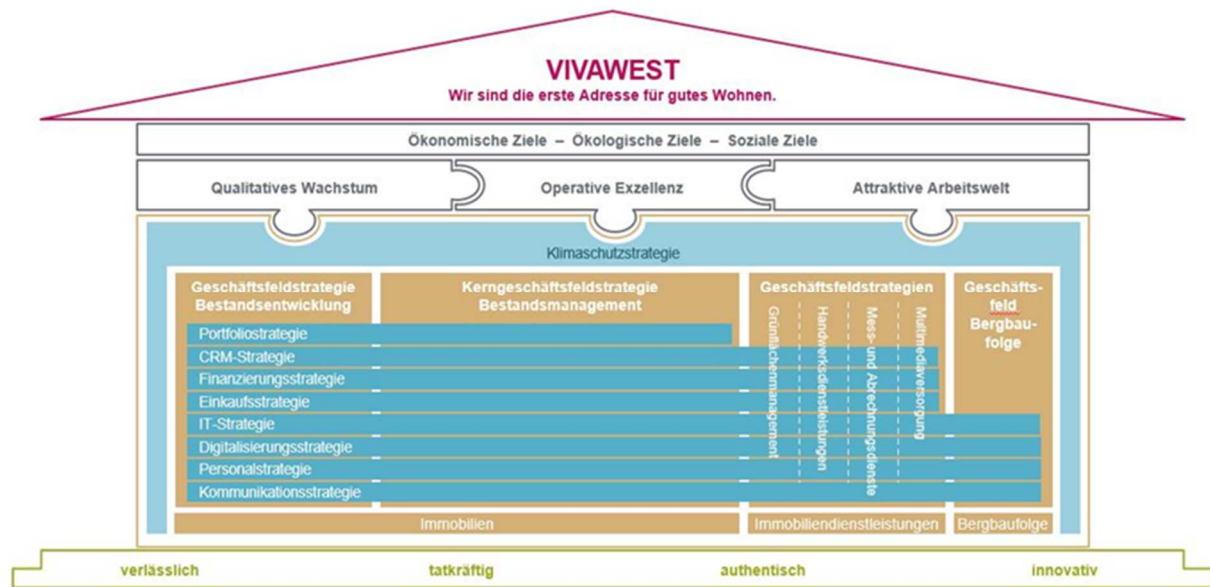
onen (THG-Emissionen) sowie an ein ressourcenschonendes Vorgehen. Im Zuge des Wertewandels gilt es, einem veränderten Konsumverhalten, einem höheren Gesundheitsbewusstsein und der Pluralisierung der Lebensstile gerecht zu werden. Durch die Migration steigen die Anforderungen an die Integration in den Quartieren. Sozialer Zusammenhalt in der Nachbarschaft trotz vielfältiger Kulturen und ein sicheres Quartiersumfeld sind zentrale Bestandteile für eine hohe Wohnzufriedenheit. Aber auch die demografische Entwicklung – geprägt durch Urbanisierung, Seniorisierung und Singularisierung – verlangt Anpassungen im Wohnungsbestand und in den Quartieren. Die fortschreitende Digitalisierung fordert Veränderungen im Denken und Handeln aufgrund des sich ändernden Informations- und Kommunikationsverhaltens sowohl der Kunden als auch der Beschäftigten. Kurzum, VIVAWEST bewegt sich in einem Markt- und Wettbewerbsumfeld, das das Unternehmen immer wieder vor neue Herausforderungen stellt. In diesem Zusammenhang bieten der gesellschaftliche Wandel und die damit einhergehenden veränderten Erwartungen und Bedarfe der Menschen unterschiedliche Chancen und Risiken, die den Ausgangspunkt für die strategischen Überlegungen von VIVAWEST darstellen. Den Handlungsrahmen bildet das im Zuge der Strategie VIVAWEST 2030 fortentwickelte und verabschiedete Strategiehaus.

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

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

Der Weg zur Erreichung der Vision lässt sich anhand der drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfade „qualitatives Wachstum“, „operative Exzellenz“ und „attraktive Arbeitswelt“ beschreiben, welche die strategischen Ziele auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen. Die zeitgleiche und kombinierte Verfolgung der drei Entwicklungspfade ist dabei entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie. Im Zentrum des Strategiehauses stehen die wohnungswirtschaftlichen beziehungsweise wohnungswirtschaftsnahen Geschäftsfelder, in denen VIVAWEST aktiv ist und die in Segmente zusammengefasst werden. Das Kerngeschäftsfeld, dessen Bedarfe die Ausrichtung der anderen Geschäftsfelder bestimmen, ist das Bestandsmanagement. Ergänzt werden diese durch die quer darüber liegenden strategisch relevanten Funktionen, deren Teilstrategien aus den Anforderungen der Geschäftsfelder resultieren. In den Geschäftsfeld- und Funktionsstrategien werden die relevanten Themen der Nachhaltigkeit ausdrücklich berücksichtigt und auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen.

Strategiehaus von VIVAWEST



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

Das Fundament der nachhaltigen Ausrichtung von VIVAWEST liegt in dem Selbstverständnis, das durch vier Unternehmenswerte geprägt wird. Im Zuge der Strategie VIVAWEST 2030 wurden diese überprüft und hinsichtlich eines Wertes begrifflich angepasst. Hiernach sind die Beschäftigten von VIVAWEST

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

tatkraftig, indem sie konsequent die gemeinsamen Ziele verfolgen,

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

innovativ, indem sie die Zukunft gestalten.

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

Nachhaltigkeitsziele

Bereits im Jahr 2016 wurden klare Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet, welche vor dem Hintergrund der erhöhten Anforderungen des Klimaschutzes im Zuge der Strategie VIVAWEST 2030 einer kritischen Prüfung unterzogen und insbesondere mit Blick auf die herzustellende Klimaneutralität konkretisiert wurden.

Ökonomische Ziele

- Wertsteigerung des Konzerns durch zielgerichtete Allokation der Investitionsmittel
- Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung

Ökologische Ziele

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

Soziale Ziele

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung
- Fortführung des gesellschaftlichen Engagements mit einem Gesamtvolumen von rund 2 Millionen Euro pro Jahr
- Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität für derzeitige und neue Mitarbeiter/-innen

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

Die Nachhaltigkeitsziele wurden im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm überführt, welches sich an dem Drei-Säulen-Modell der Corporate Social Responsibility (CSR) orientiert und deshalb in die drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales gegliedert ist. Im Nachhaltigkeitsprogramm sind die Ziele auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen und werden seither konsequent fortentwickelt. Eine Priorisierung der Nachhaltigkeitsziele erfolgt nicht. Jedoch werden über die jährlich

abgeleiteten Maßnahmen des Nachhaltigkeitsprogramms und der damit einhergehenden Allokation von Finanzmitteln Schwerpunkte gesetzt, die sich an den aktuellen Handlungsbedarfen orientieren

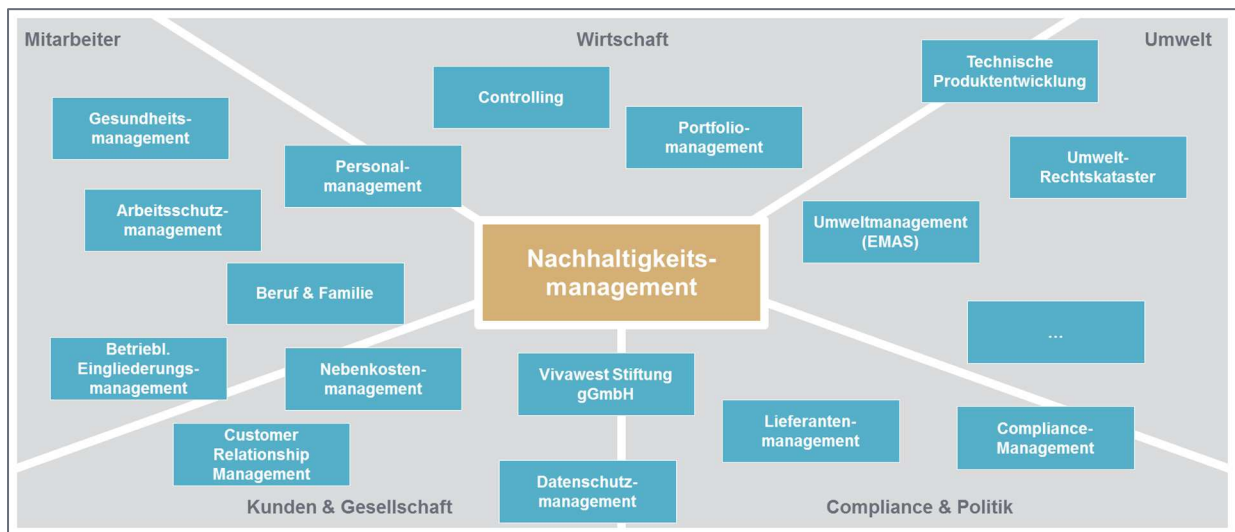
Die konsequente Umsetzung von Maßnahmen gewährleisten die operativen Geschäftseinheiten und Funktionsbereiche. Der Umsetzungsstand des jeweiligen Nachhaltigkeitsprogramms wird jährlich transparent im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung veröffentlicht.

2.1 Aufgaben und Verantwortlichkeiten

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

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

Steuerung der Nachhaltigkeit über verschiedene Managementsysteme/-ansätze



2.2 Aufbau des Umweltmanagementsystems

Das Umweltmanagementsystem von VIVAWEST, das alle wesentlichen ökologischen Themen abdeckt, ist wichtiger Bestandteil des Nachhaltigkeitsmanagements. Zur systematischen Steuerung der ökologischen Aktivitäten hat VIVAWEST Organisationsstrukturen mit klaren Verantwortlichkeiten und Prozessen geschaffen, die im Folgenden beschrieben werden.

Die Geschäftsführung der Vivawest GmbH legt die Leitlinien fest, die ein ressourcen- und umweltschonendes Verhalten im gesamten Konzern sicherstellen sollen. Diese Leitlinien werden als „Umweltpolitik“ bezeichnet. Über ein Management-Review lässt die Geschäftsführung jährlich die Funktionsweise des Umweltmanagementsystems intern prüfen und verabschiedet das Umweltprogramm und die Umwelterklärung. Der Vorsitzende der Geschäftsführung ist für den Umweltschutz als Verantwortlicher der obersten Führungsebene benannt.

Im Bereich Strategie ist der von der Geschäftsführung benannte Umweltmanagementbeauftragte (UMB) des Konzerns verankert, der auch als interner Umweltberater tätig ist. Der UMB koordiniert die einzelnen Maßnahmen und Prozesse des Umweltmanagementsystems. Als Verantwortlicher für die kontinuierliche Weiterentwicklung des Umweltmanagementsystems berichtet der UMB im Rahmen des jährlichen Management-Reviews an die Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft. Zu den weiteren Aufgaben des UMB gehört die Erstellung der Umwelterklärung sowie die Organisation und Begleitung der jährlichen EMAS-Auditierung durch einen externen Gutachter.

Für die zentralen Bereiche von Vivawest Wohnen und die operativen Gesellschaften der VwDL-Gruppe ist jeweils ein Umweltkoordinator benannt, der die Umweltmaßnahmen im jeweiligen Bereich beziehungsweise in der jeweiligen Gesellschaft koordiniert und betreut. Die Umweltko-

ordinatoren erstellen mit dem UMB die jährliche interne Auditplanung, führen die internen Audits durch und dokumentieren die Ergebnisse im Auditprotokoll. Zudem bereiten die Umweltkoordinatoren mit dem UMB das jährliche externe Audit vor.

An jedem Kundencenter-Standort von Vivawest Wohnen ist ein Standortbeauftragter Umwelt benannt. Die Standortbeauftragten Umwelt dienen als erste Ansprechpartner vor Ort und stimmen Umweltaktivitäten an den KC-Standorten ab. Sie führen das lokale Rechtskataster und bereiten das externe Audit am jeweiligen Standort vor.

Die Umweltkoordinatoren und Standortbeauftragten Umwelt tagen regelmäßig mit dem UMB, berichten über den Umsetzungsstand von Umweltmaßnahmen und erarbeiten gemeinsam Vorschläge für das jährliche Umweltprogramm.

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

- Die Sicherheitsbeauftragten sind als Standortbeauftragte in jedem Verwaltungsgebäude für Arbeitssicherheit nach der Unfallverhütungsvorschrift tätig. Die Fachkräfte für Arbeitssicherheit bei Vivawest Wohnen sowie im Segment Dienstleistungen beraten die Geschäftsführung in Bezug auf Maßnahmen des innerbetrieblichen Arbeitsschutzes und führen die zentralen Gefahrstoffkataster.
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren begleiten die jeweiligen Arbeitsschutzmaßnahmen von beauftragten Firmen auf den Baustellen von VIVAWEST.

Die Berücksichtigung von Umweltbelangen durch die Fachbereiche entlang der Unternehmensprozesse ist in Verfahrensanweisungen geregelt. Der UMB ist für die Pflege und Weiterentwicklung der Verfahrensanweisungen zuständig.

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

Regelkreis des Umweltmanagementsystems



2.3 Einhaltung bindender Verpflichtungen

Die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST wird von einer Vielzahl gesetzlicher Rahmenbedingungen beeinflusst. Da ein gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten für VIVAWEST höchste Priorität hat, hat VIVAWEST ein online geführtes Umwelt-Rechtskataster mit externer Unterstützung aufgestellt. Dieses wird kontinuierlich gepflegt und beinhaltet alle für VIVAWEST maßgeblichen rechtlichen Verpflichtungen und Gesetzesgrundlagen mit Umweltbezug.

Zweimal im Jahr wird das Umwelt-Rechtskataster durch externe Unterstützung auf Vollständigkeit geprüft. Änderungen an relevanten Rechtsnormen werden anschließend an die betroffenen (Fach-)Bereiche kommuniziert, die wiederum zurückmelden, inwieweit die Änderungen Auswirkungen auf die jeweiligen Tätigkeiten haben. Sofern Auswirkungen entstehen, wird zudem aufgeführt, wie die rechtlichen Änderungen zukünftig berücksichtigt werden. Die Prüfung der Kenntnis und Einhaltung bindender Verpflichtungen ist auch Bestandteil der internen Audits.

Neben der für den gesamten Konzern bindenden EMAS-Verordnung sowie dem Umwelthaftungsgesetz sind beispielhaft folgende Rechtsnormen für die Tätigkeiten von VIVAWEST als relevant zu erachten:

Bauaktivitäten:

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

Gebäudebetrieb:

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

Bewirtschaftung von Freiflächen:

Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz von NRW und Pflanzenschutzgesetz

In 2021 wurden im Rahmen der internen Kontrollmaßnahmen keine Verstöße gegen bindende Verpflichtungen im Umweltbereich festgestellt.

2.4 Beteiligung von Anspruchsgruppen

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

Um Herausforderungen und Chancen frühzeitig erkennen und proaktiv angehen zu können, wird dem regelmäßigen Dialog mit den Stakeholdern von VIVAWEST eine hohe Bedeutung beigemessen. Der strukturierte Austausch zu Unternehmensaktivitäten, aber auch zu Ansprüchen und Interessen der unterschiedlichen Personengruppen und Institutionen erfolgt auf vielfältige Weise. Exemplarisch hierfür sind Kundencenter vor Ort, Kundenportal, zentraler Kundenservice, Kundenzufriedenheitsbefragungen, Sitzungen, Veranstaltungen, Internet, Social Media, Mieterzeitung, Mitarbeiterbefragungen, Intranet und die Mitwirkung in themenbezogenen Arbeitskreisen zu nennen. Die als wesentlich erachteten Nachhaltigkeitsthemen aller Stakeholder werden systematisch im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert, fließen so in das Nachhaltigkeitsmanagement ein und finden entsprechend Berücksichtigung im Rahmen von Unternehmensentscheidungen.

Stakeholder von VIVAWEST



2.5 Wesentlichkeitsanalyse

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

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

Im Sinne des Zwei-Jahres-Rhythmus wurden im vorangegangenen Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und konzernspezifischen Besonderheiten insgesamt 37 Kriterien systematisch abgeleitet und der Wesentlichkeitsanalyse unterzogen. Davon

wurden 36 Kriterien als wesentlich eingeordnet. Die Kriterien „Finanzierung“ und „Biodiversität“ wurden erstmalig als wesentlich eingeschätzt und zusätzlich ab dem Berichtsjahr 2020 in die Nachhaltigkeitsberichterstattung aufgenommen. Die Ergebnisse sind in einer Matrix zusammengefasst, welche die bewerteten Kriterien hinsichtlich ihrer Relevanz für die Stakeholder und für VIVAWEST abbildet. Im Jahr 2022 wird die Wesentlichkeitsanalyse turnusmäßig erneut durchgeführt werden.

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

2.6 Ableitung der Umweltaspekte

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

- Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt
- Anfälligkeit von Mensch beziehungsweise der lokalen, regionalen oder globalen Umwelt
- Ausmaß und Häufigkeit des Auftretens sowie Behebbarkeit der Auswirkungen
- Vorliegen von gesetzlichen Regelungen
- Bedeutung für Stakeholder

Ein Umweltaspekt wird als wesentlich eingestuft, wenn mindestens drei der oben genannten Kriterien als bedeutsam eingestuft werden. Das Ergebnis der Bewertung wird im Intranet veröffentlicht. Wesentliche Aspekte werden im Umweltmanagementsystem (UMS) aufgegriffen und bilden die Grundlage für das UMS und seine Bausteine. In Verfahrensanweisungen werden Maßnahmen zur Reduzierung von Umweltrisiken und -auswirkungen beschrieben und geregelt.

3 **Umweltpolitik von VIVAWEST**

Die Umweltpolitik von VIVAWEST lautet wie folgt:

Leitlinien zum Schutz der Umwelt und natürlicher Ressourcen

Ökologisch wirtschaften

VIVAWEST hat den Umweltschutz aufgrund des nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells fest in ihrer strategischen Ausrichtung und ihrem Handeln verankert. Wir sind uns unserer ökologischen Verantwortung bewusst. Im Rahmen unserer wirtschaftlichen Tätigkeit verpflichten wir uns, die geltenden Umweltvorschriften und sonstigen bindenden Verpflichtungen einzuhalten, die natürlichen Ressourcen zu schonen und Umweltbelastungen zu vermeiden. Wir hinterfragen unsere Leistungen für den Umweltschutz regelmäßig und steigern diese kontinuierlich.

Umweltschutz als Aufgabe der Führungskräfte ansehen

Umweltschutz verstehen wir als Führungsaufgabe. Daher tragen alle unsere Führungskräfte eine Verantwortung zur Umsetzung der Unternehmensziele für den Umweltschutz und gehen mit gutem Beispiel voran.

Beschäftigte einbinden

Umweltschutz im Unternehmen muss durch jeden einzelnen Beschäftigten gelebt werden. Daher ist deren regelmäßige Information und Einbindung sowie die Förderung ihrer Eigenverantwortung im Hinblick auf umweltbewusstes Denken und Handeln wesentlicher Bestandteil eines umfassenden Umweltschutzkonzeptes von VIVAWEST.

Partner in die Pflicht nehmen

Ganzheitlicher Umweltschutz beschränkt sich nicht allein auf die Aktivitäten des eigenen Konzerns, sondern beinhaltet auch die Einbindung unserer Vertragspartner, auf die wir im Sinne unserer Grundsätze und Vorgaben einwirken können.

Offen und regelmäßig kommunizieren

Wir informieren unsere Stakeholder regelmäßig über Maßnahmen zum Umweltschutz und fördern das umweltorientierte Handeln unserer Kunden durch eine offene Kommunikation.

Umweltschutz aktiv managen

Um die Effektivität unserer Maßnahmen zur Senkung des Ressourcenverbrauchs erfassen zu können, haben wir verschiedene Messsysteme sowohl für unsere Verwaltungsgebäude als auch für unsere Wohnungsbestände entwickelt. Wir verbessern diese Systeme kontinuierlich mit dem Ziel, den Ressourcenverbrauch sowie die Kosten zu senken.

Rechenschaft ablegen

Die systematische Dokumentation unserer Maßnahmen zum Umweltschutz führen wir in regelmäßigen Abständen durch und kommunizieren die Ergebnisse an die Beschäftigten und die interessierte Öffentlichkeit, insbesondere im Rahmen unserer jährlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung.

4 Aktivitäten und Ergebnisse

4.1 Kennzahlen

Die im vorliegenden Dokument berichteten Kennzahlen beziehen sich grundsätzlich auf die vergangenen drei Geschäftsjahre und werden entsprechend jährlich fortgeschrieben. Die veröffentlichten Daten gelten grundsätzlich für den gesamten Konzern. Kennzahlen, die sich nur auf einzelne Geschäftsfelder von VIVAWEST beziehen, sind entsprechend gekennzeichnet. Zur Darstellung der Umweltleistung von VIVAWEST gemäß der in der EMAS-Verordnung, Anhang 5 genannten Schlüsselbereiche wurden folgende Kennzahlen ausgewählt:

Energieverbrauch

VIVAWEST unterscheidet aufgrund der jeweiligen Mengenverhältnisse zwischen dem Energieverbrauch im Wohnungsbestand und an den Verwaltungsstandorten, hat aber in beiden Fällen die kontinuierliche Senkung durch Steigerung der Energieeffizienz zum Ziel. Für die Verwaltungsstandorte wird die Heizenergie absolut als sogenannte Endenergie (die tatsächlich verbrauchte Energie gemäß Zählerablesung) nach Klimabereinigung sowie als Endenergieintensität relativ je Quadratmeter Bürofläche angegeben. Der Stromverbrauch wird absolut sowie relativ je Mitarbeiter angegeben.

VIVAWEST hat das Modell zur Ermittlung des Endenergieverbrauchs im Wohnungsbestand grundlegend überarbeitet. Während in der Vergangenheit ein Großteil der Endenergiewerte aus den vorliegenden Energieausweisen (Verbrauchs- und Bedarfsausweise) ermittelt wurde, wird seit dem Jahr 2020 – soweit möglich – auf reale Endenergiewerte auf Grundlage eines internen Energiecontrollings zurückgegriffen. Nur wenn diese nicht vorliegen, werden Endenergiebedarfe beziehungsweise -verbräuche anhand von Energieausweisen oder einer Gebäudetypisierung nach Baualterklassen als Quellen herangezogen. Für die Ermittlung von Verbrauchswerten zur Warmwasserbereitung werden, wenn keine realen Werte vorliegen, Pauschalwerte gemäß Empfehlung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Arbeitshilfe 85) herangezogen. Die Bezugsgröße für die Angabe relativer Werte ist – wie branchenüblich – ausschließlich die Wohn-/Nutzfläche. Die realen Endenergiewerte für Heizung werden zudem klimabereinigt. Ein Ausweis nicht klimabereinigter Endenergieverbräuche erfolgt ebenfalls nachrichtlich. Eine Leerstandsbereinigung wird nicht vorgenommen. Der Endenergieverbrauch im VIVAWEST-Wohnungsbestand wird in Gigawattstunden sowie die Endenergieintensität in Kilowattstunden je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche angegeben. VIVAWEST will ihren Beitrag dazu leisten, in der Branche und generell die tatsächlichen Endenergieverbräuche

und damit einhergehende Emissionen zu erfassen und transparent zu kommunizieren, um auf dieser Basis zielführende Maßnahmen zur Realisierung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 ableiten zu können. Der Stromverbrauch im Wohnungsbestand wird durch das Nutzerverhalten beeinflusst und ist VIVAWEST aufgrund der privaten Vertragsverhältnisse zwischen Mieter und Stromversorger nicht bekannt. Er wird daher nicht ausgewiesen.

Wasser

Es wird der absolute Wasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten in Quadratmeter sowie der relative Wasserverbrauch in Quadratmeter je Mitarbeiter berichtet. Der Wasserverbrauch im Wohnungsbestand kann von VIVAWEST nur bedingt beeinflusst werden und wird analog zum Stromverbrauch der Haushalte nicht angegeben.

Abfälle

Das Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten wird getrennt nach Restabfall und Wertstofffraktionen in Kubikmeter angegeben. Das Restabfallaufkommen wird zusätzlich als Benchmark für die Verwaltungsstandorte in Liter je Mitarbeiter angegeben. Die Menge der produktionsbedingten Abfälle im Segment Immobiliendienstleistungen kann auftragsbedingt hohen Schwankungen unterliegen und kann daher nur bedingt beeinflusst werden. Die Trennung in verschiedene Wertstofffraktionen ist jedoch ein wichtiger Indikator. Daher werden die Abfallmengen absolut in Tonnen sowie der Wertstofftrennungsgrad in Prozent angegeben.

Emissionen

Eine wesentliche klimarelevante Kennzahl der Wohnungswirtschaft sind die Emissionen an Treibhausgasen (THG-Emissionen). Für die Berechnung der CO₂- respektive THG-Emissionen werden die absoluten, klimabereinigten Endenergiewerte entsprechend den auf Seite 26 beschriebenen Vorgaben zur Ermittlung der Endenergie (Heizung und Warmwasser) herangezogen. Als Umrechnungsfaktor für die Emissionen werden je Energieträger branchenübliche Emissionsfaktoren zur Berechnung von CO₂ respektive CO₂-Äquivalente auf Basis der Arbeitshilfe 85 des GdW genutzt. Diese Werte orientieren sich sehr stark an den Emissionsfaktoren gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) und sehen eine Aufteilung mit und ohne Vorkette vor. In der Vorkette werden Emissionen erfasst, die im Zuge des Abbaus beziehungsweise der Förderung, Aufbereitung, Lagerung und des Transports des jeweiligen Energieträgers entstehen. Für Scope 1 (direkte Emissionen) und Scope 2 (indirekte Emissionen) werden jeweils CO₂-Emissionsfaktoren herangezogen, die die Vorkette nicht berücksichtigen. Für die Berechnung von Scope 3 (THG-Emissionen in der Vorkette) werden THG-Emissionsfaktoren ausschließlich für die Vorkette verwendet. Die Scope-Zuordnung ist abhängig von dem jeweiligen Energieträger. Die Bezugsgröße für die Angabe von relativen Werten ist – wie branchenüblich – die Wohn-/Nutzfläche. Die THG-Emissionen werden absolut in Tonnen sowie relativ in Kilogramm je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche angegeben. Für die Verwaltungsgebäude werden die THG-Emissionen basierend auf den Strom- und Heizenergieverbrauch berichtet.

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

Materialverbrauch

VIVAWEST führt im Wesentlichen selbst keine betriebsinternen Bautätigkeiten durch. Die Verwendung von Bauteilen und -stoffen erfolgt weitestgehend durch beauftragte Dritte. Die im Rahmen der Instandhaltungs- und Bautätigkeiten der operativen Gesellschaften der VwDL-Gruppe verwendeten Bauprodukte sind in Bezug auf die Gesamtleistungen von VIVAWEST vernachlässigbar. Die Verwendung von Bauteilen und -stoffen kann von VIVAWEST zwar indirekt über die Planung der Gebäude beeinflusst werden, Mengen und Volumina werden zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht dokumentiert. Folglich können hierzu keine quantifizierten Angaben geführt werden. Zur Gewährleistung einer in der Branche möglichst einheitlichen Berichterstattung wurde der auf Seite 26 beschriebene Bilanzierungsrahmen gewählt. Der Energieverbrauch und damit einhergehend die Emissionen für die Produktion von Baumaterialien sowie für die Gebäudeerstellung sind nicht Gegenstand dieses Bilanzierungsrahmens, sodass eine entsprechende Erfassung unter Scope 3 derzeit nicht möglich ist (vgl. hierzu Seite 27).

Flächenverbrauch

VIVAWEST bewirtschaftet bebaute Grundstücksflächen. Daher sind die überbauten Flächen in Quadratmeter sowie der Versiegelungsgrad in Prozent wichtige Kennzahlen zur Bewertung der Inanspruchnahme von Fläche als Ressource. Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Erhöhung der Biodiversität werden in Quadratmeter angegeben. Für die zertifizierten Verwaltungsstandorte werden zusätzlich auch die extensiv gepflegten bzw. naturnah belassenen Flächen in Quadratmeter sowie anteilig in Prozent angegeben.

4.2 Ressourcenverbrauch im Wohnungsbestand

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien steht für VIVAWEST die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Mit einem Wohnungsbestand von 117.811 Wohneinheiten zum Stichtag 31. Dezember 2021 verfolgt VIVAWEST das Konzept einer langfristigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen in Form von (energetischen) Modernisierungen, qualitativ hochwertigen Erwerben und Neubaumaßnahmen sowie zielgerichtete Desinvestitionen hohe Priorität haben. Mit 37,65 Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 35,01 Euro in 2020 beziehungsweise 32,87 Euro in 2019. Die kontinuierliche

Erhöhung der technischen Ausgaben in den Bestand über Jahre hinweg unterstreicht den hohen Stellenwert der nachhaltigen Optimierung des Immobilienportfolios im Vivawest-Konzern.

Im Sinne einer kontinuierlichen, wertorientierten Portfolioentwicklung führte VIVAWEST mit 510 Millionen Euro das hohe Niveau der Neubau-, Modernisierungs- und Erwerbsinvestitionen der Vorjahre weiter fort.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 695 Bestandszugänge aus Neubaufertigstellung und Erwerb verzeichnet. Hiervon entfallen 96 Wohneinheiten auf den Erwerb attraktiver Gebrauchtimmobili-
en in guten Lagen. Mit einem Anteil von etwa 60 Prozent an den Investitionen in den Bestand bildet das Neubauprogramm weiterhin den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit. So wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2021 um 599 attraktive, hochwertige Neubawohnungen mit sechs arrondierenden Gewerbeeinheiten ergänzt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt rund 2.400 Wohneinheiten im Bau, während zahlreiche weitere Projekte die Konzeptionierungsphase in enger Abstimmung mit den Kommunen durchlaufen. Bis zum Jahr 2026 wird VIVAWEST insgesamt etwa 6.400 neue Wohnungen errichten.

Mit Modernisierungsinvestitionen von 137 Millionen Euro wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres von 135 Millionen Euro abermals gesteigert. Hiermit wurden Gebäude mit 1.664 Wohneinheiten energetisch saniert und darüber hinaus 796 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Damit beträgt der Anteil energetisch voll- und teilmodernisierter Wohnungen im Gesamtbestand zum Stichtag 31. Dezember 2021 61,5 Prozent, das sind 1,6 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Neubauten sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt, da diese bereits den aktuellen energetischen Standards gerecht werden. Darüber hinaus wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.273 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind im Rahmen der energetischen Optimierung das Aufbringen von Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierungen, der Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen.

Im Zuge von Modernisierungen und Neubauvorhaben berücksichtigt VIVAWEST die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden Nachfrage nach barrierearmen und generationsübergreifenden Wohnkonzepten. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 waren insgesamt 14,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes entweder barrierearm, schwellenlos oder rollstuhlgeeignet. Das entspricht einer Erhöhung um 1,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

Endenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen im Wohnungsbestand

Das Modell zur Ermittlung der THG-Emissionen wurde in 2020 überarbeitet (Details siehe Seite 26). Sofern verfügbar werden reale Energieverbrauchswerte zur Gebäudebeheizung und zur Warmwasserbereitung für die Berechnung des Endenergieverbrauchs und der Endenergieintensität, des relativen Endenergieverbrauchs je m² Wohn-/Nutzfläche, herangezogen. Im Sinne der

Energiewende strebt VIVAWEST an, den Endenergieverbrauch durch die Mieter langfristig zu senken. Während in den Vorjahren kontinuierlich eine Reduktion der Endenergieverbräuche verzeichnet werden konnte, liegt die Endenergieintensität (Heizung inklusive Warmwasser) von VIVAWEST für den Gesamtbestand im Berichtsjahr mit rund 166 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche um 3,5 Prozent über dem Vorjahr. Bezogen auf den Kernbestand liegt der Endenergieverbrauch bei 152 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

In diesen Werten ist eine Klimabereinigung mit einem Aufschlag um rund 30 Prozent bezogen auf die Realverbräuche enthalten, wodurch eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahren ermöglicht werden soll. Der unbereinigte und damit faktisch entstandene Endenergieverbrauch beträgt im Berichtsjahr 1.146,7 Gigawattstunden und rund 147 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche. Bezogen auf den Kernbestand liegt der reale, unbereinigte Endenergieverbrauch bei rund 132 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

Trotz der vielfältigen Maßnahmen – vorwiegend energetische Modernisierungen, proaktive Erneuerungen veralteter Heizanlagen und Optimierungen bestehender Heizanlagen – ist im Berichtsjahr ein Anstieg, insbesondere der Heizenergieverbräuche, zu verzeichnen. Dies ist primär in der seit dem Jahr 2020 bestehenden pandemischen Situation begründet, welche gekennzeichnet ist von lang anhaltenden Homeoffice-Phasen, vor allem während den Lockdowns, einem deutlich erhöhten generellen Aufenthalt in den eigenen vier Wänden sowie einer im Sinne des Infektionsschutzes erhöhten Lüftungsintensität. Aufgrund der vorwiegend herangezogenen Realverbräuche und des wohnungswirtschaftlichen Versatzes des Abrechnungsjahres um ein Jahr schlägt sich dies nun im Berichtsjahr entsprechend in den Kennzahlen nieder.

Energieverbrauch im Wohnungsbestand von VIVAWEST

		2019	2020	2021
Endenergieverbrauch	Gigawattstunden	1.275,1	1.241,9	1.299,4
Veränderung zum Vorjahr	Prozent	-9,1	-2,6	+4,6
Endenergieintensität	kWh/m ² Wohn-/Nutzfläche	166,4	160,5	166,2
Veränderung zum Vorjahr	Prozent	-9,3	-3,5	+3,5

Erstmalig im Jahr 2021 wurden die Gewerbeobjekte ebenfalls hinsichtlich ihrer Endenergieverbräuche und der Endenergieintensität erfasst. Der Endenergieverbrauch für den Gesamtbestand der Gewerbeobjekte beträgt klimabereinigt 14,9 Gigawattstunden und damit rund 142 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche. Der reale, nicht klimabereinigte Wert beträgt 13,8 Gigawattstunden und rund 131 Kilowattstunden pro Quadratmeter Nutzfläche. Vorjahresvergleiche sind aufgrund der erstmaligen Ermittlung nicht möglich.

Zur Berechnung der THG-Emissionen werden spezifische CO₂-Äquivalente für die unterschiedlichen Energieträger in Anlehnung an das GEG herangezogen (siehe hierzu auch Seite 27).

THG-Emissionen im Wohnungsbestand von VIVAWEST

		2019	2020	2021
THG-Emissionen im Wohnungsbestand	Tonnen	314.001	304.757	315.795
Veränderung zum Vorjahr	Prozent	-11,9	-2,9	+3,6
THG-Intensität des Wohnungsbestandes	kg/m ² Wohn-/Nutzfläche	41,0	39,4	40,4
Veränderung zum Vorjahr	Prozent	-10,4	-3,9	+2,6

Im gesamten Wohnungsbestand wurde gemäß dieser Berechnungsgrundlage im Berichtsjahr ein THG-Ausstoß von absolut 315.795 Tonnen (Scope 1 bis 3) verursacht. Das entspricht einem Anstieg um 3,6 Prozent im Vorjahresvergleich. Die relativen THG-Emissionen betragen 40,4 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche. Die kontinuierliche Reduzierung, die VIVAWEST seit Jahren verzeichnen konnte, ist durch das coronabedingte Nutzungsverhalten in den Wohnungen erstmalig nicht realisiert worden. Bezogen auf den Kernbestand betragen die relativen THG-Emissionen 36,6 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

Die für die Ermittlung der Klimaneutralität aller Voraussicht nach relevante Kennzahl CO₂-Emissionen im unmittelbaren und mittelbaren Einflussbereich der Wohnungswirtschaft (Scope 1 und Scope 2) beträgt im Berichtsjahr absolut 268.338 Tonnen sowie 34,3 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche. Bezogen auf den Kernbestand betragen die CO₂-Emissionen 31,1 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche. Ergänzend anzumerken ist, dass die nicht klimabereinigte und damit reale THG-Intensität im Berichtsjahr 36,0 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche und die nicht klimabereinigte CO₂-Intensität (Scope 1 und Scope 2) 30,6 Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche betragen.

Für die erstmalig im Berichtsjahr erfassten THG-Emissionen der Gewerbeobjekte ist ein Vergleich aufgrund nicht vorliegender Vorjahreswerte nicht möglich. Die THG-Emissionen betragen im Berichtsjahr absolut 3.698 Tonnen, die THG-Intensität liegt bei 35,2 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche. Für die CO₂-Emissionen (Scope 1 und Scope 2) sind absolut 3.163 Tonnen beziehungsweise relativ 30,1 Kilogramm pro Quadratmeter Nutzfläche zu verzeichnen.

Scope-Zuordnung der THG-Emissionen im Wohnungsbestand

Indikator	Einheit	2020				2021			
		Scope 1 direkte Emissionen	Scope 2 indirekte Emissionen	Scope 3 Vorkette	THG-Emissionen gesamt	Scope 1 direkte Emissionen	Scope 2 direkte Emissionen	Scope 3 Vorkette	THG-Emissionen gesamt
Heizung	Tonnen	141.865	70.811	40.935	253.610	146.857	74.973	42.857	264.686
Warmwasser	Tonnen	9.715	37.028	4.404	51.147	9.937	36.572	4.601	51.109
Summe	Tonnen	151.579	107.839	45.339	304.757	156.793	111.545	47.457	315.795

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

Scope-Zuordnung der THG-Emissionen im Wohnungsbestand

Indikator	Einheit	2020				2021			
		Scope 1 direkte Emissionen	Scope 2 indirekte Emissionen	Scope 3 Vorkette	THG-Emis- sionen gesamt	Scope 1 direkte Emissionen	Scope 2 direkte Emissionen	Scope 3 Vorkette	THG-Emis- sionen gesamt
Heizung	Kg pro m ² Wfl/Nfl	33,1	20,9	5,3	32,8	33,9	21,5	5,5	33,9
Warm- wasser	Kg pro m ² Wfl/Nfl	5,4	6,3	0,6	6,6	5,4	6,1	0,6	6,5

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

Die bestandsverändernden Maßnahmen im Jahr 2021 teilen sich folgendermaßen auf:

Bestandsveränderungen im Jahr 2021

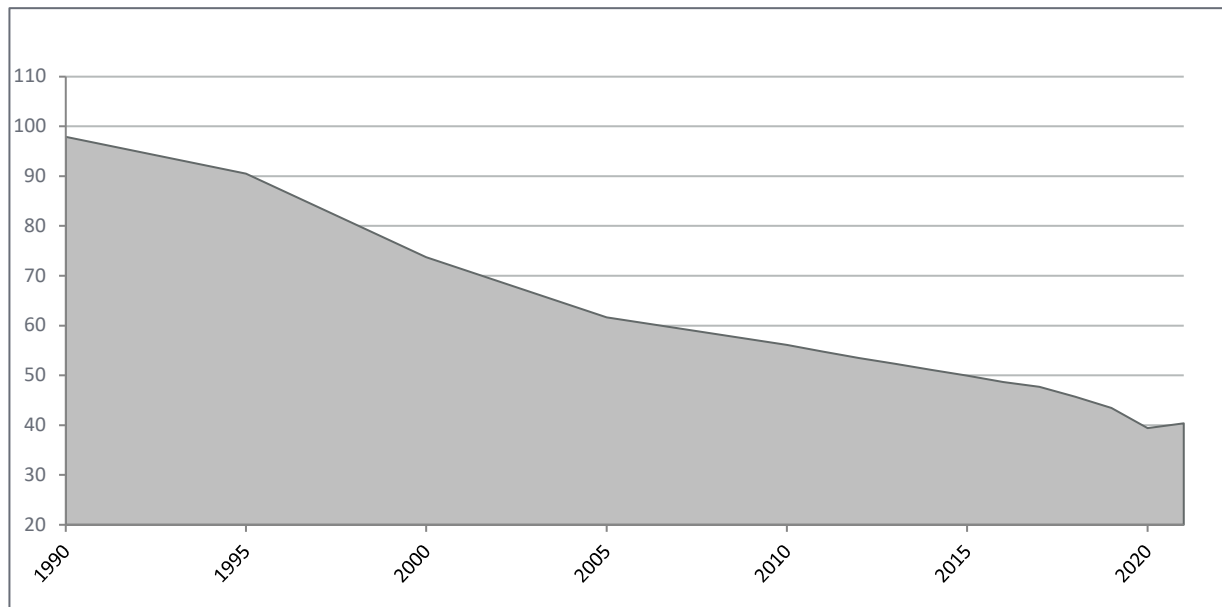
Maßnahmen 2021	Wohn-/ Nutzfläche in m ²	Anzahl Mieteinheiten	THG-Emissionen 2021 in Tonnen
Abgang/Abbruch*	46.207	753	2.232,9
Zugang/Neubau*	89.343	1.132	670,4
Modernisierung	104.726	1.661	2.457,9
Energetische Einzelmaßnahme	65.716	1.084	2.150,9

Im Jahr 2021 wurden 753 Mieteinheiten verkauft beziehungsweise abgebrochen, für die bis zu ihrem Abgangsdatum anteilig 2.232,9 t THG-Emissionen angefallen sind. 1.132 Mieteinheiten aus Ankäufen und Neubauten wurden im Jahr 2021 in die Bewirtschaftung aufgenommen, auf die ab Zugangsdatum in Summe 670,4 t THG-Emissionen entfallen. Weiterhin wurden für 1.661 Mieteinheiten umfassende energetische Modernisierungen fertiggestellt. Für diese Objekte fallen 2.457,9 t THG-Emissionen an, die jedoch zunächst nur als Indikation zu verstehen sind, da noch keine Realverbräuche nach Modernisierung vorliegen. Dies gilt ebenfalls für die in 2021 durchgeführten energetischen Einzelwertverbesserungen, welche an 1.084 Mieteinheiten vorgenommen wurden. 2.150,9 t THG-Emissionen entfallen auf diese Objekte.

Von 1990 bis Ende 2021 konnten die THG-Emissionen im Wohnungsbestand insbesondere durch energetische Modernisierungen, die Erneuerung veralteter Heizanlagen, den Abriss von energetisch schlechter Bausubstanz und den Neubau energieeffizienter Gebäude um 442.643 Tonnen

reduziert werden. Dies entspricht einer Reduzierung der relativen THG-Emissionen pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von 58,8 Prozent. Die von der Bundesregierung im Klimaschutzgesetz für den Sektor Gebäude geforderte Reduzierung von 68,0 Prozent bis zum Jahr 2030 stellt VIVAWEST, wie viele andere Wohnungsunternehmen, vor eine große Aufgabe. Die im Zuge der Umsetzung der Klimaschutzstrategie angestrebten Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und Dekarbonisierung des Gebäudebestandes werden nach aktueller Einschätzung gleichwohl ausreichen, um die Reduktion auf 68,0 Prozent im Jahr 2030 zu erreichen.

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



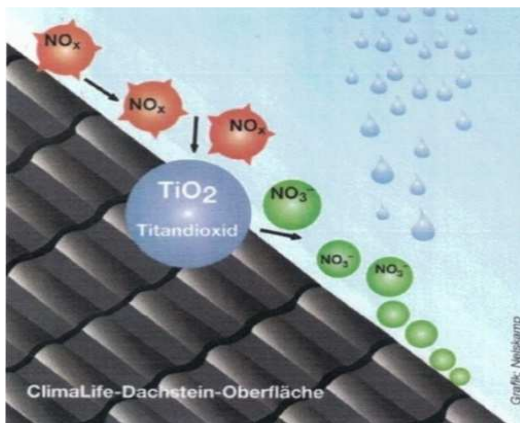
* Heizenergie inklusive Energie zur Warmwasserbereitung

Die im Berichtsjahr verabschiedete Klimaschutzstrategie verfolgt neben der Fortführung der Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergieverbrauchs insbesondere eine konsequente Dekarbonisierung aller Gebäude bis zum Jahr 2045. Durch die Umstellung auf ausschließlich regenerative Energieträger im direkten Einflussbereich der Eigenversorgung (Scope 1) strebt VIVAWEST 0 Kilogramm CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche bis zum Jahr 2045 an. Die bereits im Berichtsjahr begonnenen und sukzessive steigenden Energieträgerwechsel singulär oder im Rahmen einer energetischen Modernisierung werden sich in den nächsten Jahren in den Kennzahlen niederschlagen. Im mittelbaren Einflussbereich der gewerblichen Wärmelieferanten (Scope 2) wird VIVAWEST gemeinsam mit den Energieversorgern ebenfalls die Überführung in die Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 sicherstellen. Auch kommt der Sensibilisierung der Mieter, ihr Verbrauchsverhalten im Sinne des Klimaschutzes zu verbessern, eine besondere Bedeutung zu.

Reduzierung von Luftschadstoffen

Seit vielen Jahren setzt VIVAWEST im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen bereits Dachsteine ein, die Luftschadstoffe neutralisieren können. Durch die Beimischung eines Katalysators in der Endbeschichtung der verwendeten Betondachsteine werden mittels Fotokatalyse Stickoxide in ungefährliche Nitrate umgewandelt. Im Berichtsjahr wurden weitere 42.079 Quadratmeter Dachfläche im Bestand von VIVAWEST mit den sogenannten Climalife-Dachsteinen eingedeckt.

Luftreinigung durch Climalife-Dachziegel



Damit beträgt die Fläche zum 31. Dezember 2021 im Gesamtbestand 438.848 Quadratmeter. Laut Berechnungen des Instituts für Technische Chemie der Universität Hannover werden damit jährlich 1.465 Kilogramm an schädlichen Stickoxiden in der Luft neutralisiert. Dies entspricht den Emissionen von 8,36 Millionen Kilometer Fahrleistung eines durchschnittlichen Diesel-Pkw der Schadstoffklasse Euro 5. Der Einsatz von Climalife-Dachsteinen erfolgt standardmäßig im Rahmen des Bauprogramms und wird auch zukünftig fortgeführt werden.

Entwicklung der Climalife-Dachflächen

Indikator	Einheit	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
Neutralisierte Stickoxyde	Kilogramm	1.165	1.325	1.465	+13,7 %	+10,6 %

Einsatz regenerativer Energien

Der Einsatz regenerativer Energien hat bei VIVAWEST Tradition. An geeigneten Standorten setzt VIVAWEST bereits seit 1991 Solarthermie ein. Mit ihrer im Jahr 2008 in Gelsenkirchen-Schaffrath errichteten Photovoltaikanlage ist VIVAWEST zudem Eigentümerin einer der größten Solarsiedlungen in Deutschland. Auch andere Formen der Nutzung regenerativer Energien werden bei VIVAWEST eingesetzt und erprobt. Neben einer Brennstoffzelle sowie Pelletanlagen betrifft dies insbesondere Wärmepumpen mit unterschiedlichen Energiequellen. Letztere umfassen sogar Tiefengeothermie oder einen Latentwärmespeicher in Form eines Eisspeichers.

Durch Wärmepumpen wurde Umgebungswärme im Umfang von 1.591 MWh für 507 Wohneinheiten zur Beheizung und Brauchwassererwärmung genutzt. Mittels Holzpellets werden 776

Wohneinheiten und mit Solarthermieranlagen 1.025 Wohneinheiten versorgt. Im Jahr 2021 wurden weitere 83 Wohneinheiten mit BHKW, 92 Wohneinheiten mit Solarthermieranlagen und sieben Wohneinheiten mit Wärmepumpen in Betrieb genommen. Über BHKW wurden im Jahr 2021 213,6 Megawattstunden (MWh) Strom über Kraft-/Wärmekopplung umweltfreundlich produziert. Insgesamt senkt VIVAWEST ihre THG-Emissionen durch den Einsatz regenerativer Energien um jährlich 2.676 Tonnen, dies ist eine Zunahme von 8,6 % im Vergleich zum Vorjahr.

Einsatz regenerativer Energien

Heizungsart	Heizmedium	2019		2020		2021		THG-Reduzierung	
		Anzahl WE	THG-Einsparung (Tonnen/a)	Anzahl WE	THG-Einsparung (Tonnen/a)	Anzahl WE	THG-Einsparung (Tonnen/a)	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
BHKW*	Gas	406	106,4	441	94,3	524	104,5	-11,3 %	+10,7 %
Photovoltaik*	anlagen-spezifisch	770	624,8	770	756,3	770	716,8	+21,0 %	-5,2 %
Holzpellets	Holz	633	864,7	776	897,5	776	1.038,4	+3,8 %	+15,7 %
Wärmepumpen	Strom	500	393,3	500	451,6	507	527,1	+14,8 %	+16,7 %
Solarthermie	anlagen-spezifisch	720	207,1	932	264,5	1.025	289,8	+27,8 %	+9,5 %
Summe		3.029	2.196,2	3.419	2.464,2	3.602	2.676,4	+12,2 %	+8,6 %

* Bei Photovoltaikanlagen und BHKW Berechnung anhand realer Stromproduktion, bei Pelletanlagen, Wärmepumpen und Solaranlagen Berechnung anhand der Substitution fossiler Energieträger. Zur Berechnung werden die Emissionsfaktoren des THG-Berechnungsmodells herangezogen. Die THG-Einsparungen durch Stromproduktion werden nur berichtet, sie werden im THG-Berechnungsmodell derzeit nicht berücksichtigt.

Auch zur ganzheitlichen Erprobung sowohl von innovativen Technologien, aber auch von Baustoffen und Bauteilen in Mehrfamilienhäusern für einen flächendeckenden Einsatz bei VIVAWEST wurden einige Pilotprojekte, beispielsweise ein Plusenergiehaus im Jahr 2014, fertiggestellt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Herausforderungen hinsichtlich der Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes prüft VIVAWEST mit einem nochmals erhöhten Fokus den Einsatz innovativer regenerativer Heizungstechnologien. Dies betrifft auch zielführende Kombinationen von mehreren Technologien im Rahmen von Pilotprojekten. In Planung befindet sich beispielsweise die platzsparende Installation einer schallemissionsreduzierten, monovalenten Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese wird auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses in Kombination mit einer Photovoltaikanlage installiert und in Verbindung mit einem intelligenten Energiemanagementsystem mit anschließendem Energie-Monitoring betrieben werden. Eine Vorrichtung für eine eventuelle Nachrüstung eines Batteriespeichers wurde in den Planungen bereits berücksichtigt. Weitere geplante Pilotmaßnahmen umfassen ein Nullemissionsquartier, die serielle Aufstockung von Bestandsgebäuden, eine ressourcenschonende Bauweise mittels Holzhybridbau sowie dezentrale Energieversorgungskonzepte in Verbindung mit der Kopplung der Sektoren

Wärme, Strom und Mobilität. Darüber hinaus überprüft VIVAWEST die Erstellung energieautarker Mehrfamilienhäuser mit dem Angebot einer Energie-Flatrate-Miete.

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

Flächenverbrauch und Maßnahmen zur Entsiegelung

VIVAWEST bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2021 rund 21,7 Millionen Quadratmeter bebaute Grundstücksfläche. Für die Bewertung der Inanspruchnahme von Fläche als Ressource ist der Versiegelungsgrad ein wichtiger Indikator. Durch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und Regenwassernutzung (362.884 Quadratmeter) oder Dachbegrünung (116.175 Quadratmeter) wirkt VIVAWEST nicht nur in Neubaugebieten, sondern auch in bestehenden Quartieren einer zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und trägt so zum Erhalt der Biodiversität in den Quartieren bei. Im Berichtsjahr weisen VIVAWEST-eigene Flächen einen Versiegelungsgrad von insgesamt 17,2 Prozent auf.

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

Art der Flächen	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
Bebaute Grundstücke (IAS) in m ²	22.024.750	21.902.716	21.672.414	-0,6 %	-1,1 %
Hiervon überbaute Grundfläche in m ^{2*}	3.603.749	3.608.719	3.597.170	+0,1 %	-0,3 %
Garagenfläche in m ²	585.720	606.978	620.244	+3,6 %	+2,2 %
Überbaute Fläche in m² gesamt	4.189.469	4.215.697	4.217.414	+0,6 %	+0,0 %
GRZ Konzern** (nur bebaute Grundstücke)	0,164	0,165	0,166	+0,6 %	+0,6 %
Dachbegrünung in m ²	81.404	101.596	116.175	+24,8 %	+14,3 %
Regenwasserversickerung/ -nutzung in m ²	348.849	358.605	362.884	+2,8 %	+1,2 %
Versiegelungsgrad (gesamt)	17,1%	17,1%	17,2%	0,0 pp	+0,1 pp
Unbebaute Grundstücke (Baure- serve) in m ²	6.850.926	6.113.001	6.090.716	-10,8 %	-0,4 %

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

** Grundflächenzahl, Maßzahl für die bauliche Nutzung

Die natürliche Entwässerung von Siedlungsbereichen hat seit der Jahrtausendwende kontinuierlich an Bedeutung gewonnen. Aus der zunehmenden Bodenversiegelung resultieren häufigere Überschwemmungen, da das Niederschlagswasser ungedrosselt in die Kanalisation und Vorflut abgeleitet wird, sodass bei Starkregenereignissen die Kanalisation nicht mehr ausreicht. Diese Erfahrungen haben mittlerweile zu einem Umdenken beigetragen. Die Nutzung beziehungsweise ortsnaher Versickerung von Niederschlagswasser führt zu einer Reduzierung der Hochwasserspit-

zen und zur Verbesserung des Mikroklimas in innerstädtischen Quartieren. Darüber hinaus werden für Mieter die Nebenkosten und für die Allgemeinheit die Kosten der Abwasserbehandlung in den Klärwerken reduziert.

Seit 1992 wurden 362.884 Quadratmeter Dach- und Wegeflächen von der öffentlichen Kanalisation abgekoppelt, weitere 116.175 Quadratmeter Dachflächen wurden begrünt. Im Berichtsjahr 2021 wurden weitere 18.176 Quadratmeter Dachflächen begrünt bzw. abgekoppelt.

Darstellung der abgekoppelten Flächen im VIVAWEST-Bestand zum 31.12.

Maßnahme	2019		2020		2021		Abgekoppelte Fläche	
	Anzahl WE	Abgekoppelte Fläche (m ²)	Anzahl WE	Abgekoppelte Fläche (m ²)	Anzahl WE	Abgekoppelte Fläche (m ²)	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
Versickerung im Bestand	3.565	121.805	3.565	121.805	3.565	121.805	0,0 %	0,0 %
Versickerung im Neubau	2.252	148.641	2.428	158.397	2.648	162.676	+6,6 %	+2,7 %
Regenwassernutzung	1.378	78.403	1.378	78.403	1.378	78.403	0,0 %	0,0 %
Dachbegrünung	1.845	81.404	3.244	101.596	3.719	116.175	+24,8 %	+14,3 %
Gesamt	9.040	430.253	10.615	460.201	11.310	479.059	+7,0 %	+4,1 %
Projekte	631	16.588	1.575	29.691	659	18.176		

Die folgende Tabelle stellt für die zertifizierten VIVAWEST-Standorte die Anteile von versiegelten und nicht versiegelten Flächen in unterschiedlichen ökologischen Wertigkeiten dar.

Versiegelungsgrad und Flächenanteil mit Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität der zertifizierten VIVAWEST-Standorte

Standort	Fläche gesamt in m ²	Versiegelungsgrad in %					Anteil Extensivfläche** in %				
		2019	2020	2021	Veränderung* 2020 zu 2019	Veränderung* 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung* 2020 zu 2019	Veränderung* 2021 zu 2020
Zentrale Norstern	36.747	48,0	48,0	48,0	0,0	0,0	4,3	7,0	7,0	2,7	0,0
VwDL BMG 30/35	120.664	54,6	54,6	54,6	0,0	0,0	28,9	29,2	29,2	0,3	0,0
KC-Standorte*	14.480	54,4	54,4	54,4	0,0	0,0	8,3	8,3	8,3	0,0	0,0
Summe	171.891	53,2	53,2	53,2	0,0	0,0	21,9	22,7	22,7	0,8	0,0

Durch die Anlage von zwei Wildblumenflächen am Campus Nordstern und dem VwDL-Standort BMG 30 verringerte sich im Jahr 2020 die intensiv gepflegte Fläche um insgesamt 1.257 m². Der Anteil der Extensivfläche konnte um 0,8 Prozentpunkte auf 22,7 % der Gesamtfläche erhöht werden. Im Jahr 2021 wurden an den Verwaltungsstandorten keine weiteren Maßnahmen ausgeführt.

Biodiversität

Die Biodiversität erfährt auch in der Wohnungswirtschaft eine zunehmende Bedeutung. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse 2020 wurde die Biodiversität erstmalig als Kriterium in die Nachhaltigkeitsberichterstattung aufgenommen. Zur Erhaltung oder sogar Erhöhung der Biodiversität unterscheidet VIVAWEST zwischen Maßnahmen im Wohnungsbestand und Maßnahmen an den Verwaltungsstandorten.

Zur Gestaltung von Außenanlagen im Wohnungsbestand greift VIVAWEST auf einen standardisierten Modulkatalog zurück. Um dem zunehmenden Anspruch, die Biodiversität zu erhöhen, gerecht zu werden sowie den Auswirkungen klimatischer Veränderungen auf das Wohnumfeld entgegenzuwirken, werden vorhandene Bausteine in dem Modulkatalog zukünftig noch konsequenter an den Anforderungen von Biodiversität und Klimaanpassung ausgerichtet und zudem neue ökologische Bausteine kontinuierlich entwickelt. Hierfür hat VIVAWEST die Maßnahme „Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes zur ökologischen Gestaltung und Pflege des Wohnumfeldes“ in das Umweltprogramm für das Jahr 2021 aufgenommen (siehe Seite 51). Im Rahmen dieser Maßnahme wurden im Berichtsjahr verschiedene Module zur Gestaltung von Wildblumen- und Wildwiesen konzipiert und in einem Pilotprojekt in Dortmund umgesetzt.

Darüber hinaus leistet VIVAWEST einen Beitrag zum Artenschutz durch den Einbau von Nistkästen in die Fassaden von Wohngebäuden im Zuge von Baumaßnahmen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 272 Nistkästen eingebaut. Somit sind mittlerweile rund 3.000 Nistkästen in den Beständen von VIVAWEST vorhanden. Im Rahmen der Baumpflege in den VIVAWEST-Quartieren kommt den sogenannten Habitatbäumen – also Bäumen, die Tieren eine wichtige Lebensstätte bieten – eine besondere Pflege durch den konzerneigenen Dienstleister HVG zu. Durch die im Berichtsjahr neu eingeführte Kennzeichnung dieser Bäume können spezielle Maßnahmen erarbeitet werden, um einerseits die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und andererseits dem Artenschutz gerecht zu werden.

An den Verwaltungsstandorten werden ebenfalls verschiedene Maßnahmen zum Erhalt der Biodiversität umgesetzt. Auch im Jahr 2021 erblühten an den Standorten Nordstern und Bergmannsglückstraße wieder die großflächig angelegten Wildblumenwiesen. Die in den Vorjahren am Campus Nordstern angesiedelten Bienenvölker wurden im Berichtsjahr um sechs weitere am Standort BMG erweitert. Grund zur Freude gab es durch den vierfachen Nachwuchs von artengeschützten Wanderfalken im Brutkasten auf dem Südbalkon des Nordsternturms.

Innovations- und Produktmanagement

Innovationen sind für VIVAWEST ein wesentlicher Bestandteil, um Nachhaltigkeitsthemen voranzutreiben und die Organisation sukzessive und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Mit der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie ist die Implementierung eines strukturierten Innovationsmanagements verbunden, um die Innovationsfähigkeit in der eigenen Organisation zu erhöhen. Wie in der Wohnungswirtschaft üblich, werden bei VIVAWEST aber keine nennenswerten

Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Vielmehr bestehen vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und auf ihre Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren und in der Nutzung innovativer Technologien, welche zur Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 auf die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung oder Vermeidung von THG-Emissionen im Sinne der notwendigen Dekarbonisierung gerichtet sind.

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

In Zusammenarbeit mit dem Unternehmensverbund Universal Home wurde bereits im Jahr 2020 das Projekt „Smart Living – Future Insights 2030“ erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge umfassender Research- und Trendanalysen wurden vier Zukunftsszenarien für das Jahr 2030 entwickelt. Die in diesem Rahmen identifizierten Schlüsselfaktoren und Projektionen haben im Berichtsjahr einem Prämissencontrolling unterlegen, um externe Entwicklungen, die von den getroffenen Annahmen abweichen, frühzeitig zu identifizieren. Die Ergebnisse des Projekts sind zudem in die Entwicklung der Strategie VIVAWEST 2030 eingeflossen.

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

Seit 2016 legt die Arbeitsgruppe Technische Produktentwicklung/Standardisierung mittels eines Kriterienkatalogs Bauteile fest, die als Standard von VIVAWEST und ihren technischen Dienstleistern im Rahmen von Neubauten, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verpflichtend zu verwenden sind. Unterschieden werden dabei drei Ausstattungslinien. Es werden alle wesentlichen und in der Regel sichtbaren Bauteile berücksichtigt. Des Weiteren wurde die im Jahr 2019 begonnene Ausweitung der Bauteilstandardisierung um Produkte der Gebäudetechnik im Jahr 2021 finalisiert sowie ein Modulkatalog zur Wohnumfeldgestaltung weiterentwickelt und veröffentlicht. Ferner steht den Mitarbeitern ein Baustoffkatalog zur Verfügung, in welchem die technischen und ökologischen Eigenschaften von Baustoffen sowie die Erfahrungen bei VIVAWEST zusammengeführt werden. Sämtliche Kataloge zur Standardisierung werden in verschiedenen Arbeitsgruppen thematisiert und quartalsweise aktualisiert.

Im Jahr 2016 startete im Segment Immobiliendienstleistungen das Projekt „DGM Feldtest 400“, dessen Fokus auf der Erprobung eines digitalen Gebäudemanagementsystems lag. Insgesamt wurden in diesem Zusammenhang 389 Heizanlagen mit einer Technik zur zentralen Heizanlagenüberwachung und -steuerung ausgestattet. Im Rahmen des Projekts wurden die Funktionalitäten des Systems geprüft sowie definierte Dienste und Anwendungen getestet. Der Vorteil für die Mieter liegt insbesondere in einer nutzerorientierten und effizienteren Energieversorgung. Zudem ist eine bessere technische Betreuung der Immobilien durch die Dienstleistungsunternehmen des Konzerns möglich. Nach Abschluss des Feldtests erfolgte im Jahr 2021 der Roll-out auf weitere 300 Anlagen mit einer Leistung von mehr als 100 Kilowatt (siehe auch Umweltprogramm, Seite 51). Perspektivisch soll das digitale Gebäudemanagement auch auf kleinere Anlagen, insbesondere aber auf komplexere Anlagen auf Basis regenerativer Energieträger ausgeweitet werden.

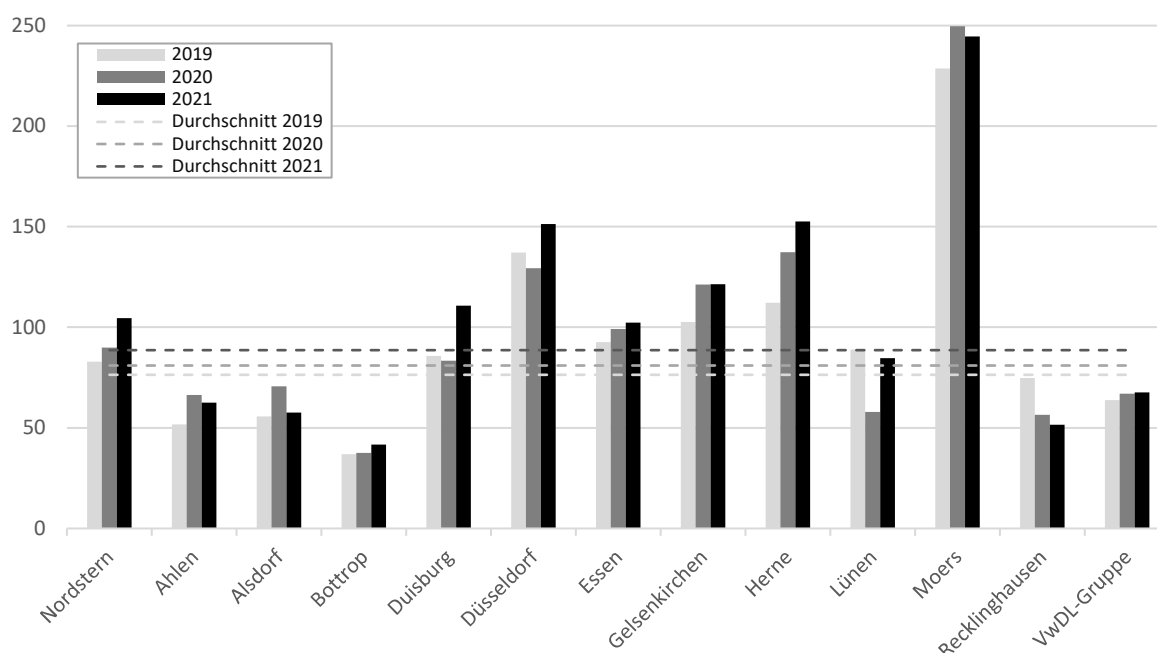
4.3 Ressourcenverbrauch an den Verwaltungsstandorten

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

Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der durchschnittliche Heizenergieverbrauch an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST ist klimabereinigt um 9,9 % auf 89 kWh/m² Bürofläche im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Dies ist unter anderem auf ein intensives Lüftungsverhalten der Mitarbeiter aufgrund der Coronapandemie zurückzuführen, welches zwangsläufig zu einem erhöhten Heizenergieverbrauch führt. Des Weiteren waren auch während der Lockdown-Phase zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes weiterhin Mitarbeiter an den Verwaltungsstandorten präsent, sodass an dieser Stelle keine Einsparung an Heizenergie zu verzeichnen ist.

Heizenergieverbrauch* an den Verwaltungsstandorten in kWh/m² Bürofläche



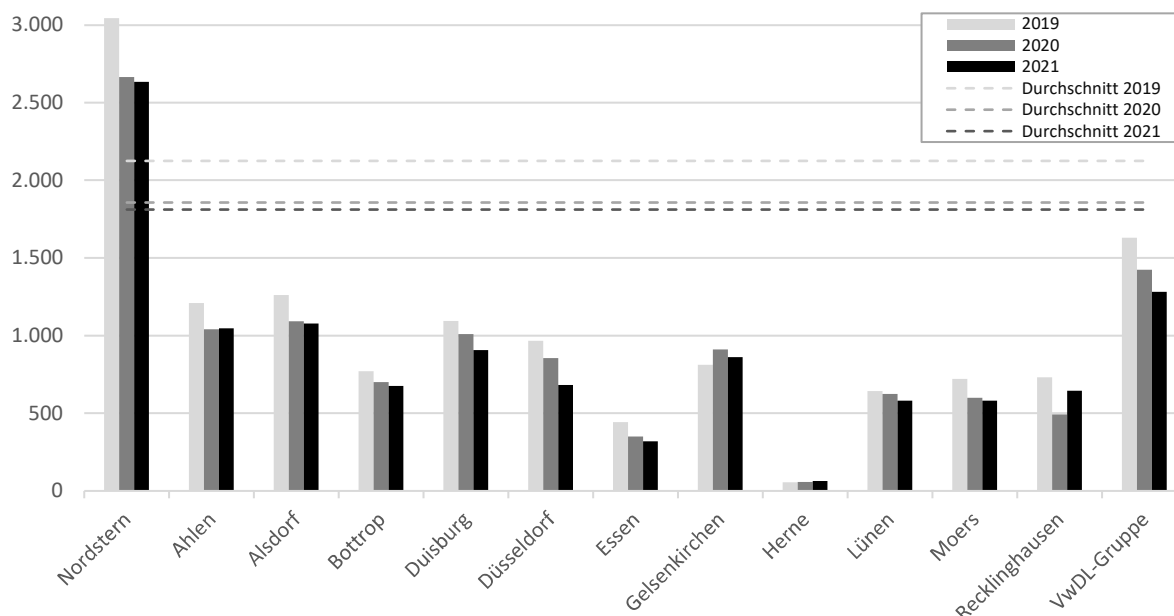
* Es wird der klimabereinigte Endenergieverbrauch angegeben. Der Heizenergieverbrauch in angemieteten Gebäuden der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund wird aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der durchschnittliche Stromverbrauch an den Verwaltungsstandorten von VIVAWEST ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 % auf 1.811 kWh je Mitarbeiter gesunken. Einsparungen sind an fast allen Standorten festzustellen, da aufgrund der Coronapandemie Mitarbeiter verstärkt im Homeoffice tätig waren. Am Standort Recklinghausen wurde aufgrund der hygienebedingten Einzelraumbelegung ein Gartenhaus als zusätzliches Büro genutzt, was zu einem deutlichen Mehrverbrauch im Jahr 2021 geführt hat, der jedoch noch unter dem Stromverbrauch im Jahr 2019 vor der Coronapandemie liegt.

Stromverbrauch*

in kWh/Mitarbeiter/-in

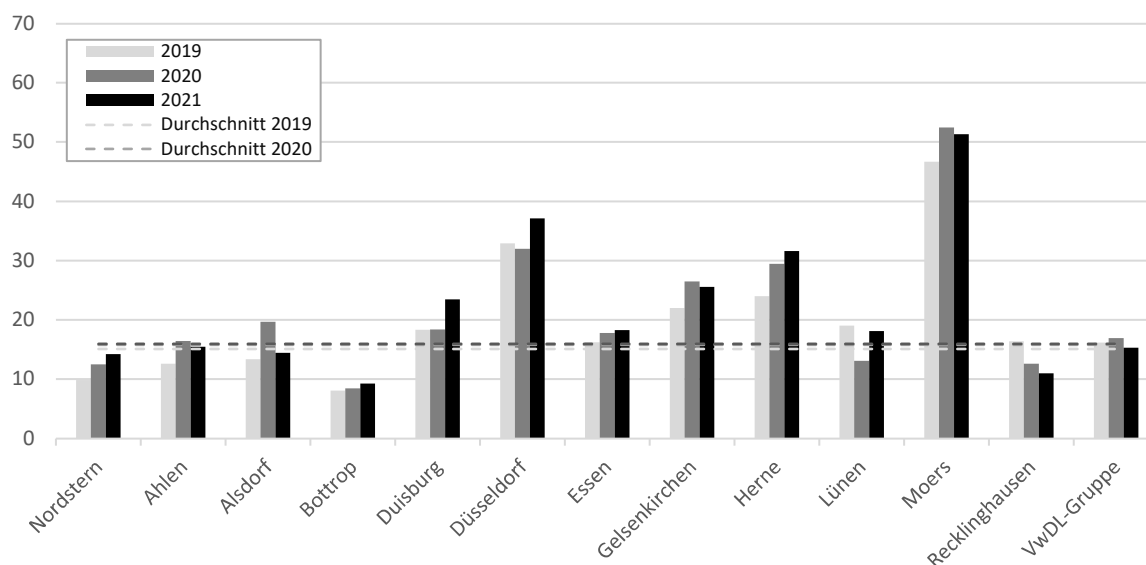


* Der Stromverbrauch in angemieteten Gebäuden der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund wird aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

THG-Emissionen an den Verwaltungsstandorten

Die Verwaltungsstandorte von VIVAWEST weisen mit 942 Tonnen THG-Emissionen im Jahr 2021 eine Erhöhung von 2,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf. Die relativen THG-Emissionen sind um 1,5 Prozent auf 16,0 kg/m² Bürofläche angestiegen. Der Anstieg ist vor allem auf den gestiegenen Heizenergieverbrauch zurückzuführen. Dieser Effekt ist coronabedingt bei der Mehrzahl aller Verwaltungsstandorte festzustellen. Durch den ausschließlichen Einsatz von Ökostrom in den Verwaltungsgebäuden fallen keine CO₂-Emissionen (Scope 2) an. Es entstehen lediglich Emissionen in der Vorkette (Scope 3).

THG-Emissionen der Verwaltungsstandorte* in kg/m² Bürofläche



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

Schadstoffemissionen der Verwaltungsstandorte

Schadstoffemissionen aus den selbst betriebenen Feuerungsanlagen aller Verwaltungsstandorte, wie Kohlenstoffmonoxid (CO) bzw. Stickoxide (NO_x) sind bei VIVAWEST vergleichsweise gering. Im Berichtsjahr betrug der CO-Ausstoß 3,86 Kilogramm und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent angestiegen. Der NO_x-Ausstoß ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozent auf 91,54 Kilogramm gestiegen.

Schadstoffemissionen an den Verwaltungsstandorten*

		2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
CO-Emissionen	kg	3,58	3,84	3,86	+7,1 %	+0,5 %
NO _x -Emissionen	kg	85,61	91,00	91,54	+6,3 %	+0,6 %

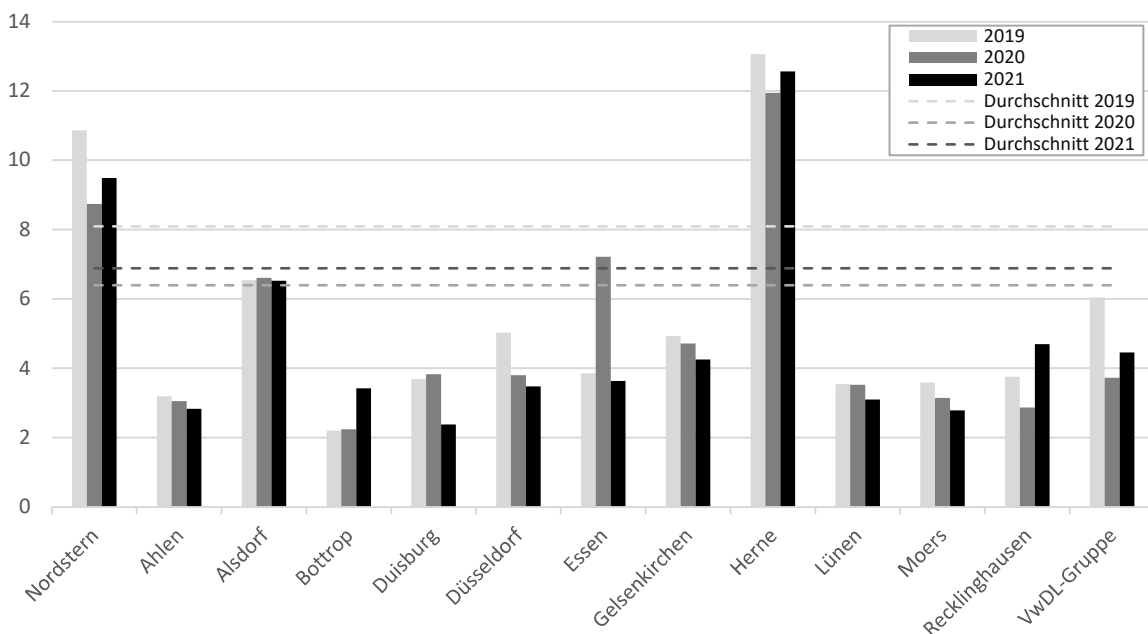
* Die Angaben zu weiteren Luftschadstoffen beziehen sich nur auf die eigenen Feuerungsanlagen. Weitere Luftschadstoffe, wie SO_x, CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆ und PM, fallen nicht an. Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit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

Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten

Der Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten belief sich im Berichtsjahr auf 10.132 Kubikmeter und ist im Vorjahresvergleich um 9,4 Prozent gestiegen. Verbrauchssteigerungen sind insbesondere am Standort Nordstern aufgrund der deutlichen Zunahme der Bewässerung großer Grünflächen bedingt durch die Hitzeperiode im Sommer 2021 und am Standort Recklinghausen aufgrund der im Jahr 2021 durchgeführten Fassadenreinigung des Verwaltungsgebäudes zurückzuführen. Der Anstieg bei der VwDL-Gruppe ist auf die vermehrte Büropräsenz der Mitarbeiter im Vergleich zum ersten Coronajahr 2020 zurückzuführen. Im Vergleich zu 2019 (vor der Coronapandemie) ist der Frischwasserverbrauch bei der VwDL-Gruppe noch um 25 % reduziert. Teilweise deutliche Einsparungen an den Standorten Essen, Duisburg, Gelsenkirchen, Lünen, Moers und Ahlen im Jahr 2021 konnten den Gesamtanstieg des Frischwasserverbrauchs nicht kompensieren. Die Standorte Bottrop, Herne und Alsdorf sind aufgrund der nicht separaten Verbrauchserfassung mit angeschlossenen Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten nur bedingt mit anderen Verwaltungsstandorten vergleichbar. Verbrauchsschwankungen sind an diesen Standorten nicht auf das Nutzerverhalten der Mitarbeiter zurückzuführen.

Frischwasserverbrauch*

in m³/Mitarbeiter/-in



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

Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten

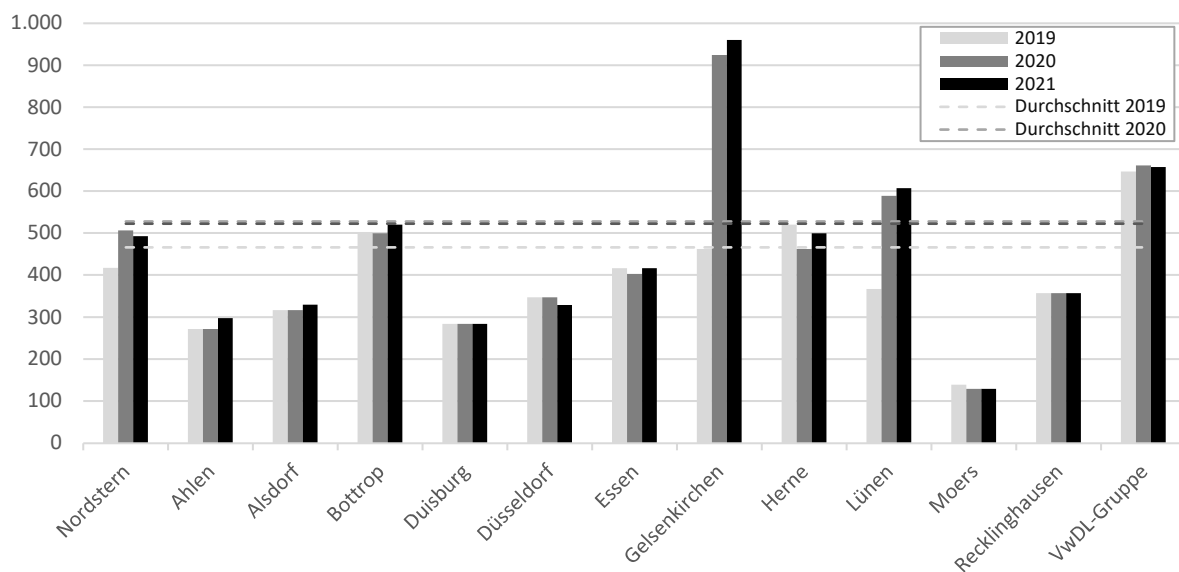
Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten*

Abfallfraktion		2018	2019	2020	Veränderung 2018 zu 2019	Veränderung 2019 zu 2020
Restmüll	Tonnen	65,5	65,7	76,8	+0,3 %	+16,9 %
Papier/Pappe	Tonnen	91,9	105,4	99,6	+14,7 %	-5,5 %
Verpackungen	Tonnen	11,3	10,8	11,0	-4,8 %	+1,9 %
Bioabfall	Tonnen	9,3	18,6	18,4	+100,0 %	-1,1 %
Abfallmenge (gesamt)	Tonnen	178,0	200,5	205,8	+12,6 %	+2,6 %

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

Das Abfallaufkommen an den Verwaltungsstandorten betrug im Berichtsjahr 204 Tonnen. Im Vergleich zum Vorjahr ist eine leichte Reduzierung des gesamten Abfallaufkommens um 0,9 Prozent zu verzeichnen. Das Restmüllaufkommen ist im Vergleich zum Vorjahr lediglich um 0,1 Prozent gestiegen und macht im Berichtsjahr 37,7 Prozent des Gesamtabfallaufkommens aus. Das sind 0,4 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr (37,3 Prozent). Ein wichtiger Indikator für ein gut funktionierendes Trennsystem an den Verwaltungsstandorten ist die Restabfallmenge je Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter. Dieser Parameter wird daher im Folgenden näher betrachtet.

Restabfallmenge je Mitarbeiter/-in* in Liter/Jahr



* Die Angaben beziehen sich auf das geleerte Behältervolumen, da die Abfälle nicht gewogen werden. Die angemieteten Gebäude der Standorte Leverkusen, Köln, Oberhausen und Dortmund werden aufgrund der mangelnden Beeinflussbarkeit durch VIVAWEST nicht berücksichtigt.

Die durchschnittliche jährliche Restabfallmenge ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % auf 523 Liter je Mitarbeiter geringfügig gesunken. Die Restabfallmenge ist absolut gesehen an fast allen Standorten unverändert zum Vorjahr geblieben, da die Mengenermittlung über das bereitgestellte Tonnenvolumen erfolgt. Aufgrund der veränderten Personenzahl an den Standorten ergeben sich geringfügige Veränderungen. Grundsätzlich strebt VIVAWEST durch eine stetig verbesserte Wertstofftrennung an den Verwaltungsstandorten eine Reduzierung des Restabfallaufkommens an. Daher wurde im Jahresverlauf 2021 das Handtuchpapier an den Standorten Nordstern und Bergmannsglück separat erfasst und einer Wiederverwertung zugeführt. Am Standort Gelsenkirchen wurde zum Jahresende 2021 eine Tonnenreduzierung umgesetzt, sodass im Jahr 2022 mit einer Reduzierung des Gesamtabfallvolumens zu rechnen ist.

Neben den Abfällen an den Verwaltungsstandorten fallen bei den operativen Gesellschaften aufgrund ihrer Geschäftstätigkeiten auf den Baustellen und bewirtschafteten Beständen weitere Abfälle an. Die Menge und die Zusammensetzung dieser Abfälle unterliegen je nach Auftragslage einer hohen jährlichen Schwankung. Diese gewerblichen Abfälle werden daher gesondert betrachtet. Sie werden gemäß Gewerbeabfallverordnung nach Wertstoffen und Stofffraktionen getrennt erfasst und entsorgt. Im Sinne der Gewerbeabfallverordnung wird das Abfallaufkommen je Baustelle entsprechend den gesetzlichen Anforderungen dokumentiert. Die Abfallentsorgung erfolgt dabei über die eigenen Dienstleistungsgesellschaften oder externe Dritte. Die Menge der produktionsbedingten Abfälle im Segment Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr rund 11.697 Tonnen.

In 2021 sind 7.349,7 Tonnen mineralische Abfälle, 4.043,6 Tonnen Holzabfälle, 260,7 Tonnen Sonderabfälle, 35,5 Tonnen sonstige Wertstoffe und 8,0 Tonnen Restabfälle entsorgt worden. Die Wiederverwertungsquote der Gesamtabfälle beträgt 99,9 Prozent.

Produktionsabfälle der operativen Gesellschaften*

Abfallfraktion		2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
Mineralische Abfälle	Tonnen	6.276,3	7.115,6	7.349,7	+ 13,4 %	+ 3,3%
Holz/Grünschnitt	Tonnen	2.170,6	1.440,7	4.043,6	- 33,6 %	+ 180,7%
Sonderabfälle/Gefahrgut	Tonnen	102,1	6,2	260,7	- 93,9 %	+ 4.098%
Sonstige Wertstoffe	Tonnen	209,6	73,1	35,5	- 65,1 %	- 51,5%
Restabfälle	Tonnen	30,1	64,4	8,0	+114,0 %	- 87,6%
Abfallmenge gesamt	Tonnen	8.788,7	8.700,1	11.697,5	- 1,0 %	+ 34,5%

* Die produktionsbedingte Abfallmenge kann auftragsbedingt starken Schwankungen unterliegen.

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

5 Fazit

VIVAWEST kann erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Das nachhaltige Geschäftsmodell und damit das Verständnis, Nachhaltigkeit ganzheitlich und als integralen Bestandteil der Strategie zu verstehen, zahlte sich wiederholt aus. Durch das hohe Maß an Transparenz und die konsequente Umsetzung des Umweltprogramms konnte VIVAWEST grundsätzlich erneut positive Entwicklungen verzeichnen. Die geringfügig negative Entwicklung einiger Kennzahlen ist lediglich auf temporäre Effekte, vor allem aufgrund der Coronapandemie, zurückzuführen, die jedoch aufgrund des transparenten Monitorings laufend im Blick von VIVAWEST sind, um rechtzeitig mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Zusammenfassung der standortspezifischen Daten

Standort	Heizenergie (kWh)					Heizenergie (kWh/m ² /Bürofläche)					Strom (kWh)					Strom (kWh/Mitarbeiter/-in)				
	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
Zentrale Nordsternplatz	2.011.988	2.182.263	2.537.326	+8,5 %	+16,3 %	82,9	89,9	104,5	+8,5 %	+16,3 %	2.087.780	1.870.801	1.900.768	-10,4 %	+1,6 %	3.043	2.665	2.665	-12,4 %	-1,2 %
Ahlen	55.630	71.384	70.036	+28,3 %	-1,9 %	51,7	66,3	62,6	+28,3 %	-5,7 %	27.803	23.909	21.998	-14,0 %	-8,0 %	1.209	1.040	1.040	-14,0 %	+0,8 %
Alsdorf	52.434	66.606	54.284	+27,0 %	-18,5 %	55,6	70,7	57,6	+27,0 %	-18,5 %	31.533	27.286	25.884	-13,5 %	-5,1 %	1.261	1.091	1.091	-13,5 %	-1,2 %
Bottrop	23.041	23.476	26.030	+1,9 %	+10,9 %	36,9	37,6	41,7	+1,9 %	+10,9 %	19.250	17.509	16.234	-9,0 %	-7,3 %	770	700	700	-9,0 %	-3,4 %
Duisburg	153.541	149.236	198.341	-2,8 %	+32,9 %	85,7	83,3	110,7	-2,8 %	+32,9 %	48.116	44.401	39.861	-7,7 %	-10,2 %	1.094	1.009	1.009	-7,7 %	-10,2 %
Düsseldorf	50.145	47.261	55.276	-5,8 %	+17,0 %	137,2	129,3	151,2	-5,8 %	+17,0 %	17.392	15.389	12.965	-11,5 %	-15,7 %	966	855	855	-11,5 %	-20,2 %
Essen	52.712	56.362	63.234	+6,9 %	+12,2 %	92,6	99,1	102,3	+6,9 %	+3,3 %	13.284	10.866	9.581	-18,2 %	-11,8 %	443	351	351	-20,8 %	-8,9 %
Gelsenkirchen	110.379	130.252	139.384	+18,0 %	+7,0 %	102,7	121,2	121,3	+18,0 %	+0,1 %	21.898	24.604	22.369	+12,4 %	-9,1 %	811	911	911	+12,4 %	-5,6 %
Herne	83.139	101.745	113.056	+22,4 %	+11,1 %	112,2	137,3	152,6	+22,4 %	+11,1 %	1.310	1.533	1.600	+17,0 %	+4,4 %	55	57	57	+4,0 %	+12,7 %
Lünen	64.732	42.104	61.527	-35,0 %	+46,1 %	89,0	57,9	84,6	-35,0 %	+46,1 %	21.853	21.228	19.196	-2,9 %	-9,6 %	643	624	624	-2,9 %	-6,8 %
Moers	163.454	178.439	193.674	+9,2 %	+8,5 %	228,7	249,7	244,5	+9,2 %	-2,0 %	27.422	24.608	23.830	-10,3 %	-3,2 %	722	600	600	-16,8 %	-3,2 %
Recklinghausen	126.081	95.407	86.959	-24,3 %	-8,9 %	74,7	56,5	51,5	-24,3 %	-8,9 %	25.631	17.256	22.539	-32,7 %	+30,6 %	732	493	493	-32,7 %	+30,6 %
VwDL, BMG 30/35	1.532.814	1.610.961	1.626.132	+5,1 %	+0,9 %	63,8	67,0	67,7	+5,1 %	+0,9 %	650.093	601.080	545.584	-7,5 %	-9,2 %	1.629	1.424	1.424	-12,6 %	-10,1 %
Gesamt*	4.480.091	4.755.498	5.225.259	+6,1 %	+9,9 %	76,4	81,1	88,8	+6,1 %	+9,4 %	2.993.366	2.700.470	2.662.409	-9,8 %	-1,4 %	2.126	1.857	1.857	-12,6 %	-2,5 %
Produktion	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	227.476	240.758	231.361	+5,8 %	-3,9 %	--	--	--	--	--

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

Standort				Frischwasser (m ³)					Frischwasser (m ³ /Mitarbeiter/-in)					Restabfall (m ³)					Restabfall (kg/Mitarbeiter/-in)	
	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
Zentrale Nord- sternplatz	7.453,2	6.137,0	6.851,6	-17,7 %	+11,6 %	10,9	8,7	9,5	-19,5 %	+8,6 %	286,0	355,7	355,7	+24,4 %	0,0 %	417	507	493	+21,5 %	-2,8 %
Ahlen	73,4	70,2	59,4	-4,4 %	-15,4 %	3,2	3,1	2,8	-4,4 %	-7,3 %	6,2	6,2	6,2	0,0 %	0,0 %	271	271	297	0,0 %	+9,5 %
Alsdorf	163,4	165,1	156,6	+1,0 %	-5,2 %	6,5	6,6	6,5	+1,0 %	-1,2 %	7,9	7,9	7,9	0,0 %	0,0 %	316	316	330	0,0 %	+4,2 %
Bottrop	55,1	56,1	82,2	+1,8 %	+46,6 %	2,2	2,2	3,4	+1,8 %	+52,7 %	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0 %	499	499	520	0,0 %	+4,2 %
Duisburg	162,2	168,5	104,5	+3,9 %	-38,0 %	3,7	3,8	2,4	+3,9 %	-38,0 %	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0 %	284	284	284	0,0 %	0,0 %
Düsseldorf	90,5	68,4	66,1	-24,5 %	-3,3 %	5,0	3,8	3,5	-24,5 %	-8,4 %	6,2	6,2	6,2	0,0 %	0,0 %	347	347	328	0,0 %	-5,3 %
Essen	115,6	223,8	109,0	+93,6 %	-51,3 %	3,9	7,2	3,6	+87,4 %	-49,7 %	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0 %	416	403	416	-3,2 %	+3,3 %
Gelsenkirchen	132,9	127,3	110,4	-4,3 %	-13,2 %	4,9	4,7	4,2	-4,3 %	-9,9 %	12,5	25,0	25,0	+100,0 %	0,0 %	462	924	960	+100,0 %	+3,8 %
Herne	313,4	322,5	314,0	+2,9 %	-2,6 %	13,1	11,9	12,6	-8,5 %	+5,2 %	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0 %	520	462	499	-11,1 %	+8,0 %
Lünen	120,4	119,8	102,1	-0,4 %	-14,8 %	3,5	3,5	3,1	-0,4 %	-12,2 %	12,5	20,0	20,0	+60,4 %	0,0 %	367	589	607	+60,4 %	+3,0 %
Moers	136,2	129,0	114,0	-5,3 %	-11,7 %	3,6	3,1	2,8	-12,2 %	-11,7 %	5,3	5,3	5,3	0,0 %	0,0 %	139	129	129	-7,3 %	0,0 %
Recklinghausen	131,4	100,5	164,3	-23,6 %	+63,5 %	3,8	2,9	4,7	-23,6 %	+63,5 %	12,5	12,5	12,5	0,0 %	0,0 %	357	357	357	0,0 %	0,0 %
VwDL, BMG 30/35	2.410,6	1.572,9	1.898,0	-34,8 %	+20,7 %	6,0	3,7	4,5	-38,3 %	+19,5 %	257,9	278,9	280,0	+8,1 %	+0,4 %	646	661	657	+2,2 %	-0,5 %
Gesamt*	11.358,3	9.261,0	10.132	-18,5 %	+9,4 %	8,1	6,4	6,9	-21,0 %	+8,2 %	657,0	767,6	768,8	+16,8 %	+0,2 %	467	528	523	+13,1 %	-0,9 %
Produktion	1.297,3	1.701,2	1.553,0	+31,1 %	-8,7 %	--	--	--	--	--	237,9	630,3	61,9	+164,9 %	-90,2 %	--	--	--	--	--

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

Standort	THG-Emissionen (Tonnen)					CO-Emissionen (Gramm)					NO _x -Emissionen (Gramm)				
	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020	2019	2020	2021	Veränderung 2020 zu 2019	Veränderung 2021 zu 2020
	Zentrale Nord- sterplatz	287,4	302,7	345,7	+5,3 %	+14,2 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Ahlen	14,0	17,7	17,3	+26,4 %	-2,1 %	278	357	350	+28,3 %	-1,9 %	3.338	4.283	4.202	+28,3 %	-1,9 %
Alsdorf	13,3	18,6	13,6	+39,4 %	-26,6 %	105	133	149	+27,0 %	-12,0 %	2.622	3.330	3.317	+27,0 %	-0,4 %
Bottrop	5,2	5,3	5,8	+1,0 %	+9,5 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Duisburg	34,0	33,0	42,0	-3,0 %	+27,4 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Düsseldorf	12,4	11,7	13,6	-5,9 %	+16,0 %	135	128	109	-5,8 %	-14,9 %	3.009	2.836	2.714	-5,8 %	-4,3 %
Essen	9,5	10,1	11,3	+6,1 %	+11,6 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Gelsenkirchen	24,1	28,4	29,4	+17,9 %	+3,3 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Herne	17,8	21,8	23,4	+22,4 %	+7,5 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Lünen	14,4	9,5	13,2	-33,8 %	+38,7 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Moers	34,5	37,5	40,6	+8,8 %	+8,4 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Recklinghausen	28,2	21,3	18,5	-24,5 %	-13,0 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
VwDL, BMG 30/35	388,1	406,1	367,5	+4,6 %	-9,5 %	3.066	3.222	3.252	+5,1 %	+0,9 %	76.641	80.548	81.307	+5,1 %	+0,9 %
Gesamt*	882,9	923,6	941,8	+4,6 %	+2,0 %	3.584	3.840	3.860	+7,1 %	+0,5 %	85.609	90.997	91.539	+6,3 %	+0,6 %
Produktion	0,0	0,0	0,0	0,0 %	0,0 %	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

* Alle Angaben beziehen sich auf den Jahresverbrauch der VIVAWEST-Standorte vom 01.01.-31.12. Die angemieteten Standorte in Dortmund, Oberhausen, Leverkusen und Köln werden nicht berücksichtigt. Die THG-Emissionen werden anhand der Emissionsfaktoren gemäß THG-Berechnungsmodell für Heizenergie und Strom berechnet. Hier nicht aufgeführte Daten werden mit Bezug auf die Umweltaspekte als nicht wesentlich erachtet.

6 Umweltprogramm

6.1 Umweltprogramm 2021 – Ergebnisse

Ökologisches Ziel 1: Erhöhung der Energieeffizienz und Senkung der THG-Emissionen in den Bestandsgebäuden um durchschnittlich 2 Prozent pro Jahr

Maßnahmen	Bis	Ergebnis 2021
1 Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 136,5 Millionen Euro	laufend	Realisiertes Investitionsvolumen von 137,2 Millionen Euro
2 Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 325,4 Millionen Euro	laufend	Realisiertes Investitionsvolumen von 308,2 Millionen Euro
3 Erneuerung von Heizanlagen im Bestand gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 4,9 Millionen Euro	laufend	Realisiertes Investitionsvolumen von 4,6 Millionen Euro
4 Klärung des weiteren Vorgehens im Konzern in Bezug auf die zentrale Betriebsführung von Heizanlagen und die gebäudebezogene Erfassung der Energieverbräuche.	2020 2021	Einem Roll-out wurde durch die Konzerngeschäftsführung zugestimmt.

Zielerreichung 2021: Ziel nicht erreicht

↻ Anstieg der THG-Emissionen um 2,6 Prozent auf 40,4 Kilogramm je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche.

Ökologisches Ziel 2: Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung

Maßnahmen	Bis	Ergebnis 2021
5 Einsatz von Climalife-Dachsteinen bei Dachneueindeckungen zur Reduzierung von Luftschadstoffen mit einem Jahresumfang von mehr als 40.000 m ² Dachfläche in Abhängigkeit des Bauprogramms	laufend	Im Jahr 2021 wurden 42.079 m ² Dachfläche mit Climalife-Dachsteinen eingedeckt.
6 Prüfung der Umsetzung eines Pilotprojekts zur Erprobung des technischen und wirtschaftlichen Einsatzes einer stickoxidreduzierenden Dachbahn	2021	Die Prüfung hat stattgefunden. Der standardisierte Einsatz einer stickoxidreduzierenden Dachbahn wird aufgrund der wirtschaftlichen Nachteile gegenüber dem Einsatz einer herkömmlichen Dachbahn zum aktuellen Zeitpunkt nicht umgesetzt.
7 Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Standardfestlegung von Bauteilen und Baustoffen	laufend	Die erhöhte Gewichtung der ökologischen Bewertung von Bauteilen bleibt unverändert. Eine wirtschaftliche, technische sowie ökologische Bewertung der aktuell verwendeten Baustoffe und eine bedarfsorientierte Aktualisierung des Baustoffkatalogs sind zweimal jährlich vorgesehen.
8 Errichtung von E-Ladepunkten im Zuge von Investitionsmaßnahmen und auf Anforderung von Mietern	2021	Im Jahr 2021 wurden 11 Ladepunkte errichtet.

Maßnahmen	Bis	Ergebnis 2021
9 Realisierung von Artenschutzprojekten bei Baumaßnahmen, insbesondere der Einbau von jährlich mehr als 150 Nistkästen im Rahmen des Nistkastenprogramms	laufend	Im Jahr 2021 wurden 272 Nistkästen eingebaut.
10 Überprüfung der Erstellung von energieautarken Mehrfamilienhäusern mit Angebot einer Energie-Flatrate-Miete	2020 2022	Aufgrund des Wechsels im Planungsteam im Jahr 2021 ist die neue Lösungsvariante noch in der Abstimmung und wird erst im Jahr 2022 finalisiert.
11 Erweiterung des Dispositionstools bei Marienfeld Multimedia um ein Modul zur Routenoptimierung mit einem Einsparpotential von mindestens 5 %	2021	Für das Jahr 2021 können Einsparungen von ca. 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr realisiert werden.
12 Realisierung eines Pilotprojekts zur Erprobung eines elektrisch betriebenen Großflächenmähers bei HVG	2021	Der Test wurde aufgrund technischer und funktionaler Mängel abgebrochen.
13 Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes zur ökologischen Gestaltung und Pflege des Wohnumfeldes	2021 2022	Pilotprojekt, Mieterbefragung sowie Ausarbeitung und Bewertung ökologischer Maßnahmen wurde erfolgreich durchgeführt. Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als Grundlage eines ganzheitlichen Konzeptes steht aus.

Zielerreichung 2021:

➔ Es wurden zahlreiche innovative Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung erprobt.

Ökologisches Ziel 3: Reduktion des Ressourcenverbrauchs und Senkung der THG-Emissionen an den VIVAWEST-Standorten

Maßnahmen	Bis	Ergebnis 2021
14 Energetische Modernisierung der Standorte Bergmannsglückstraße (BMG) 30 und 35	2019 2021	Das BHKW befindet sich seit Juni 2021 in Betrieb.
15 Monitoring des Pilotprojekts zur Einführung von E-Pool-Fahrzeugen an den KC-Standorten	2023	Die Nutzungsdauer wird monatlich ausgewertet und fortgeschrieben. Coronabedingt ist die Nutzung zwischenzeitlich geringer ausgefallen, jedoch zeigen die Auswertungen zuletzt eine wieder erhöhte Nutzungsdauer auf. Diese Tendenz wird auch für das Folgejahr erwartet.
16 Durchführung eines Pilotprojekts zur Nutzung von E-Pool-Fahrrädern an ausgewählten KC-Standorten	2020 2022	Im Jahr 2022 wird in Abhängigkeit von den Monitoring-Ergebnissen zu den E-Pool-Fahrzeugen die weitere Vorgehensweise festgelegt.
17 Errichtung einer Trafostation im Parkhaus am Campus Nordstern mit einer Ausbaupkapazität von bis zu 100 Ladepunkten	2021 2022	Die Planung ist abgeschlossen. Aufgrund von Lieferengpässen erfolgt die Errichtung im Jahr 2022 mit einer geplanten ersten Ausbaustufe von 102 Ladepunkten.
18 Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung an den Standorten Bergmannsglückstraße (BMG) 30 und 35	2022	Die Umsetzungsplanung wurde in Abstimmung mit einem Energieeffizienzberater ausgearbeitet und wird der Konzerngeschäftsführung zur Freigabe vorgestellt.

6.2 Umweltprogramm 2022 – Planung

Ökologisches Ziel 1: Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045

Maßnahmen	Bis
1 Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 167,4 Millionen Euro in 2022	laufend
2 Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 341,9 Millionen Euro in 2022	laufend
3 Erneuerung von Heizanlagen im Bestand gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 2,0 Millionen Euro in 2022	2022
4 Durchführung von proaktiven Energieträgerwechseln von Heizanlagen gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 4,2 Mio. Euro (2022)	laufend
5 Fortlaufende Senkung der THG-Emissionen je m ² Wohn-/Nutzfläche in den Wohngebäuden um durchschnittlich mindestens 2,3 Prozent pro Jahr im Vergleich zum Vorjahr bis zum Jahr 2030	laufend
6 Überführung des digitalen Gebäudemanagements für eine effiziente Betriebsführung in den Regelbetrieb	2022

Ökologisches Ziel 2: Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung

Maßnahmen	Bis
7 Einsatz von ClimaLife-Dachsteinen bei Dachneueindeckungen zur Reduzierung von Luftschadstoffen mit einem Jahresumfang von mehr als 40.000 m ² in Abhängigkeit des Bauprogramms	laufend
8 Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Standardfestlegung von Bauteilen und Baustoffen	laufend
9 Realisierung von Artenschutzprojekten bei Baumaßnahmen, insbesondere der Einbau von jährlich mehr als 150 Nistkästen im Rahmen des Nistkastenprogramms	laufend
10 Überprüfung der Erstellung von energieautarken Mehrfamilienhäusern mit Angebot einer Energie-Flatrate-Miete (Fortführung von Maßnahme 10 aus 2020)	2022
11 Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes zur ökologischen Gestaltung und Pflege des Wohnumfeldes (Fortführung von Maßnahme 13 aus 2021)	2022
12 Entwicklung eines energetischen Konzeptes zur Sektorkopplung* für das Modellquartier 2030 in Dortmund-Huckarde (Bergmannsgrün)	2023
13 Entwicklung einer energetischen Quartierslösung inklusive Überprüfung der Umsetzbarkeit eines KfW40-Standards sowie einer Holz-Hybridbauweise in der Quartiersentwicklung Münster-Angelmodde	2025
14 Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes für eine möglichst CO ₂ -neutrale Energieversorgung für das Quartier Gelsenkirchen-Erle, Görtzhof	2022
15 Erprobung des Einsatzes einer schallemissionsreduzierten Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage in Ahlen	2022

* Verbindung der Sektoren Wärme, Strom und Verkehr

Ökologisches Ziel 3: Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität

Maßnahmen	Bis
16 Monitoring des Pilotprojektes zur Einführung von E-Pool-Fahrzeugen an den KC-Standorten (Fortführung von Maßnahme 15 aus 2021)	2023
17 Durchführung eines Pilotprojektes zur Nutzung von E-Pool-Fahrrädern an ausgewählten KC-Standorten (Fortführung von Maßnahme 16 aus 2020)	2022
18 Errichtung einer Trafostation im Parkhaus am Campus Nordstern mit einer Ausbaupazität von bis zu 100 Ladepunkten (Fortführung von Maßnahme 17 aus 2021)	2022
19 Umsetzung von Einzelmaßnahmen zur Energieeinsparung an den Standorten Bergmannsglückstraße (BMG) 30 und 35	2022
20 Erstellung eines Konzeptes zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen am Standort Nordstern	2022
21 Erarbeitung eines Konzeptes zur Umstellung von VIVAWEST auf einen klimaneutralen operativen Geschäftsbetrieb	2023

7 Gültigkeitserklärung

Der Umweltgutachter

Dr.-Ing. Hans-Peter Wruk

Im Stook 12, 25421 Pinneberg

Registrierungsnummer DE-V-0051, zugelassen für den Bereich (NACE-Code) 68 und 71.12

hat das Umweltmanagementsystem, die Umweltbetriebsprüfung, ihre Ergebnisse, die Umweltleistungen und die aktualisierte Umwelterklärung der Organisation

Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

mit der Tochtergesellschaft

Vivawest Wohnen GmbH, Nordsternplatz 1, 45899 Gelsenkirchen

und den auf Seite 8 genannten Standorten

sowie den Tochtergesellschaften

Vivawest Dienstleistungen GmbH,

HVG Grünflächenmanagement GmbH,

RHZ Handwerkszentrum GmbH,

Skiba Ingenieurgesellschaft mbH,

Marienfeld Multimedia GmbH,

Skibatron GmbH,

an den Standorten

Bergmannsglückstraße 30 und 35, 45896 Gelsenkirchen

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

Mit der Unterzeichnung dieser Erklärung wird bestätigt, dass:

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

Pinneberg, 27. April 2022



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