

Nachhaltigkeitsbericht

2021

Nachhaltigkeit im Konzern VIVAWEST

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

DNK 2 Als Wohnungsunternehmen gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, bedeutet heute vor allem, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, die ambitionierten Ziele des Klimaschutzgesetzes zu erreichen und zugleich den wirtschaftlichen Erfolg sicherzustellen. 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 Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) sowie an ein ressourcenschonendes Vorgehen. Im Zuge des Wertewandels gilt es, einem veränderten Konsumverhalten, einem höheren Gesundheitsbewusstsein und der Pluralisierung der Lebensstile gerecht zu werden. Durch die Migration steigen die Anforderungen an die

Integration in den Quartieren. Sozialer Zusammenhalt in der Nachbarschaft trotz vielfältiger Kulturen und ein sicheres Quartiersumfeld sind zentrale Bestandteile für eine hohe Wohnzufriedenheit. Aber auch die demografische Entwicklung – geprägt durch Urbanisierung, Seniorisierung und Singularisierung – verlangt Anpassungen im Wohnungsbestand und in den Quartieren. Die fortschreitende Digitalisierung fordert Veränderungen im Denken und Handeln aufgrund des sich ändernden Informations- und Kommunikationsverhaltens sowohl der Kunden als auch der Beschäftigten. 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

DNK 1

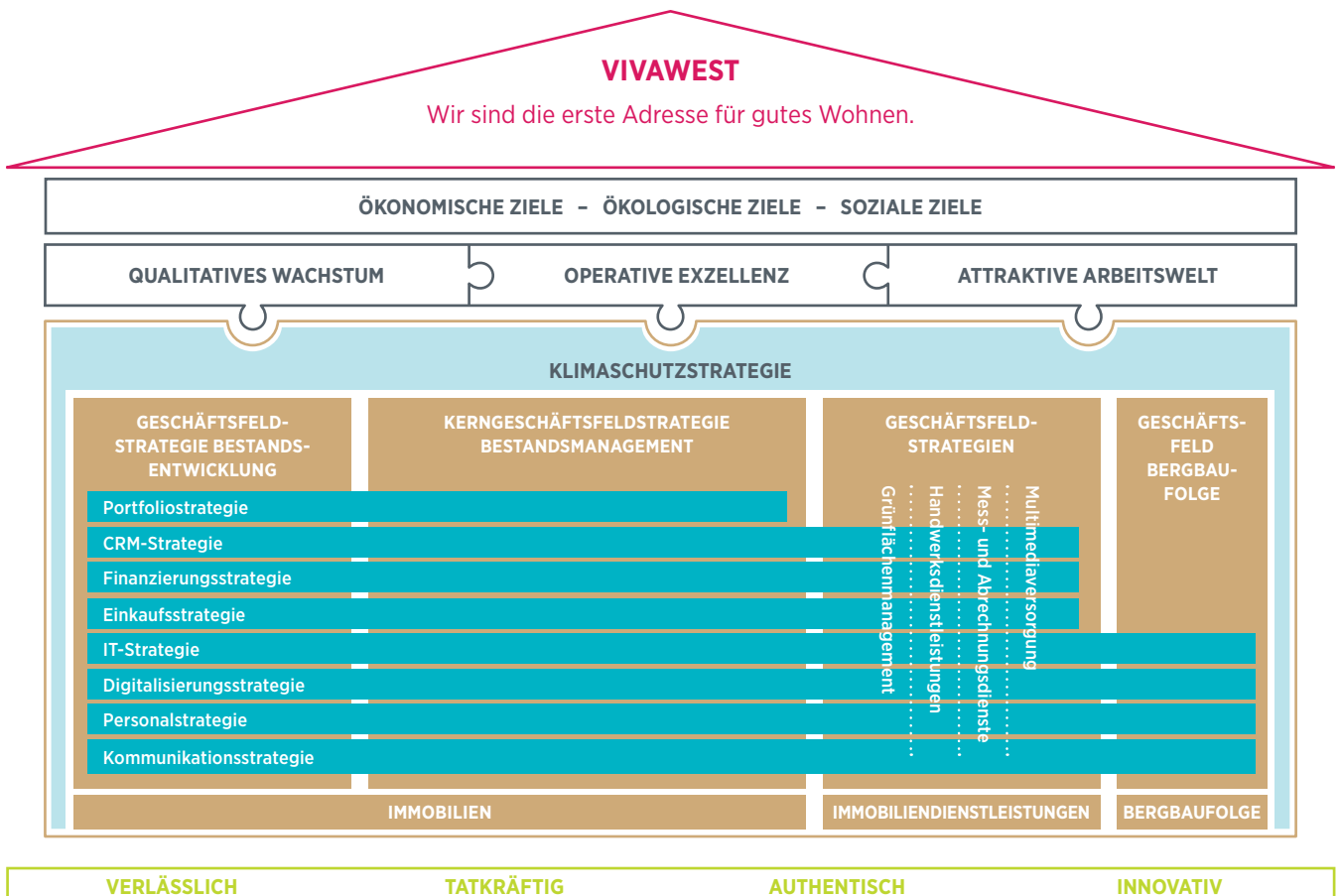
daher ein nachhaltiges Geschäftsmodell, das erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet.

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 und 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.

Unser Strategiehaus



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.

GRI
SRS-102-16

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,
tatkräftig, indem sie konsequent die gemeinsamen Ziele verfolgen,
authentisch, indem sie offen, ehrlich und tolerant handeln wie die Menschen in der Region, sowie
innovativ, indem sie die Zukunft gestalten.

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

DNK 3 NACHHALTIGKEITZIELE

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

ÖKONOMISCHE ZIELE

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

ÖKOLOGISCHE ZIELE

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

DNK 12

SOZIALE ZIELE

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung
- Fortführung des gesellschaftlichen Engagements 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 und fundierte Analyse 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.

DNK 1 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 (Seite 45).

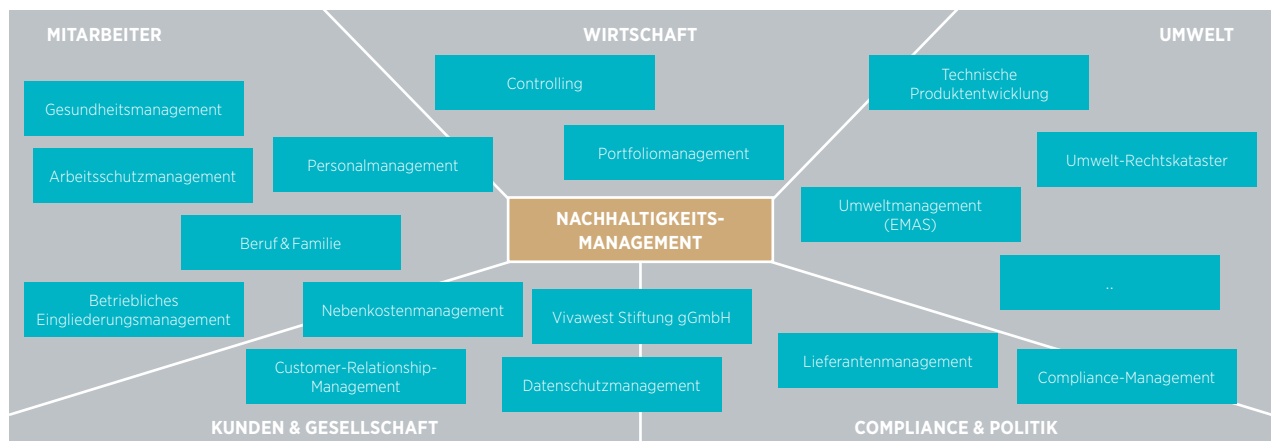
DNK 5 **AUFGABEN UND VERANTWORTLICHKEITEN** Bereits im Jahr 2013 hat VIVAWEST ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, das seither kontinuierlich weiterentwickelt wurde. Heute ist das Nachhaltigkeitsmanagement fest in der Organisationsstruktur von VIVAWEST verankert. Die Gesamtverantwortung 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.

DNK 6

Steuerung der Nachhaltigkeit über verschiedene Managementsysteme/-ansätze



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

Stakeholder von VIVAWEST



GRI SRS-102-44 Um Herausforderungen und Chancen frühzeitig erkennen und proaktiv angehen zu können, wird dem regelmäßigen Dialog mit den Stakeholdern von VIVAWEST eine hohe Bedeutung beigemessen. Der strukturierte Austausch zu Unternehmensaktivitäten, aber auch zu Ansprüchen und Interessen der unterschiedlichen Personengruppen und Institutionen erfolgt auf vielfältige Weise. Exemplarisch hierfür sind Kundencenter vor Ort, Kundenportal, zentraler Kundenservice, Kundenzufriedenheitsbefragungen, Sitzungen, Veranstaltungen, Internet, Social Media, Mieterzeitung, Mitarbeiterbefragungen, Intranet oder die Mitwirkung in themenbezogenen Arbeitskreisen zu nennen. Die als wesentlich erachteten Nachhaltigkeitsthemen aller Stakeholder werden systematisch im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse identifiziert (siehe Matrix auf Seite 8), fließen so in das Nachhaltigkeitsmanagement ein und finden entsprechend Berücksichtigung im Rahmen von Unternehmensentscheidungen.

WESENTLICHKEITSANALYSE

DNK 2

Die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST hat vielfältige ökologische und soziale Auswirkungen 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 auf Seite 8 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.

KONTROLLE UND BERICHTERSTATTUNG

DNK 7

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

Nachhaltigkeit bei VIVAWEST folgt einem klassischen Regelkreis



DNK 2 Einschätzung der Relevanz von Nachhaltigkeitskriterien für VIVAWEST



► A Ökonomie

A1	Wirtschaftliche Entwicklung
A2	Bestandsentwicklung
A3	Mietenentwicklung
A4	Beschaffung
A5	Finanzierung

► B Ökologie

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

► C Soziales: Arbeitgeberattraktivität

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

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

► D Soziales: Kunden und Gesellschaft

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

► E Soziales: Compliance und Politik

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

Seit dem Geschäftsjahr 2015 ist die Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit expliziter Bestandteil der Jahrespublikation von VIVAWEST. Die Inhalte werden anhand der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales strukturiert. Die als wesentlich bewerteten Kriterien und die hierzu definierten Indikatoren bilden dabei die Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung. Um die Zuverlässigkeit und Konsistenz der Daten zu gewährleisten, wurden im Jahr 2020 zu allen berichteten Nachhaltigkeitsindikatoren Steckbriefe erstellt, in denen die Anforderungen an die Datenerhebung dokumentiert sind. Im Sinne der Vergleichbarkeit beziehen sich die relevanten Kennzahlen grundsätzlich auf die vergangenen drei Geschäftsjahre und werden entsprechend jährlich fortgeschrieben. Die veröffentlichten Daten und Fakten gelten in den meisten Fällen für den gesamten Konzern und damit für alle Geschäftsfelder. Ergänzend zum vorliegenden Bericht gibt VIVAWEST jährlich die DNK-Erklärung nach den Anforderungen des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes ab, welche auf der Website des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) publiziert wird. Darüber hinaus veröffentlicht der Konzern mit Bezug auf die Dimension Ökologie eine Umwelt-erklärung nach EMAS.

Ökonomie

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

Ein zentraler Bestandteil des Strategieentwicklungsprozesses ist der Portfoliostrategieprozess. In diesem erfolgt nach sorgfältiger Analyse des gesamten Wohnungsbestandes

die strukturierte Auswahl der Investitions- und Desinvestitionsprojekte. Im Jahr 2021 war die wesentliche Zielsetzung des Portfoliostrategieprozesses, die im Rahmen der Klimaschutzstrategie festgelegten Ziele in konkret definierte Projekte zu überführen und eine zeitliche Priorisierung bis zum Jahr 2045 herzustellen. Die Ergebnisse werden herangezogen, um die Investitions- und Instandhaltungsmittel gezielt zu allozieren sowie strategiekonforme Desinvestitionen im Sinne der qualitativen Verbesserung der Portfoliostruktur zu planen. Darüber hinaus werden im Rahmen des Strategieentwicklungsprozesses alle relevanten markt- und unternehmensspezifischen Herausforderungen der Geschäftsfelder und relevanten Funktionsbereiche analysiert, bewertet sowie konkrete Handlungsbedarfe abgeleitet. Diese werden wiederum in strategische Maßnahmen überführt und innerhalb eines strategischen Maßnahmenmanagements einem systematischen Monitoring unterzogen.

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

Die wirtschaftliche Leistung des Konzerns wird detailliert im Finanzbericht 2021 dargestellt. Im Sinne einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsberichterstattung werden jedoch die als wesentlich identifizierten ökonomischen Kriterien und die damit verbundenen Indikatoren im folgenden Abschnitt kurz erläutert.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG (A1)

Die Atemwegserkrankung COVID-19, deren Ausbruch im März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation WHO zu einer globalen Pandemie erklärt wurde, hat seither zu erheblichen Beeinträchtigungen in der Weltwirtschaft, im öffentlichen sowie im privaten Leben geführt.

Trotz aller daraus folgenden Herausforderungen hat der Vivawest-Konzern seine positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre im Geschäftsjahr 2021 weiter fortsetzen können. Die gute Entwicklung im Segment

GRI
SRS-201-1

Immobilien wird dabei getragen von den stabilen Erträgen aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge der laufenden Portfolioumschichtung angefallenen Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb. Gemeinsam mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die finanziellen Erwartungen an den Konzern abermals übertroffen werden.

Mit einem Gesamtumsatz in Höhe von 876 Millionen Euro erzielte der Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2021 ein bereinigtes EBITDA von 414 Millionen Euro. Beide Kennzahlen übertrafen insbesondere aufgrund der guten Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien sowohl das im Konzernlagebericht 2020 prognostizierte Niveau (853 Millionen Euro beziehungsweise 391 Millionen Euro) als auch die Vergleichszahlen des Vorjahres (834 Millionen Euro beziehungsweise 384 Millionen Euro) deutlich.

Die erfolgreiche Entwicklung von VIVAWEST schlägt sich auch in der zweiten zentralen finanziellen Zielgröße des Konzerns, den Funds From Operations (FFO), nieder. Mit einer Höhe von 263 Millionen Euro liegt der Wert auch aufgrund der verbesserten Zinsposition sowohl über dem prognostizierten Wert von 255 Millionen Euro als auch über dem Vorjahreswert in Höhe von 245 Millionen Euro. Die positive Wertentwicklung des Konzerns drückt sich insbesondere im Net Asset Value (NAV), dem wirtschaftlichen Eigenkapital, aus. Dieser erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresendwert um 20,1 Prozent und lag zum 31. Dezember 2021 bei 6.446 Millionen Euro. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen, aus der marktbedingten Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungszinssatzes sowie aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungsperformance.

Wirtschaftliche Entwicklung

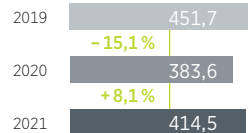
Umsatz

in Millionen Euro



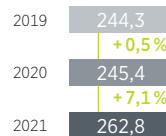
Bereinigtes EBITDA

in Millionen Euro



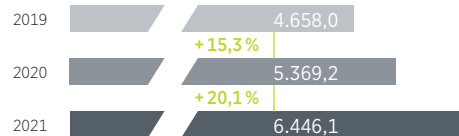
Funds From Operations (FFO)

in Millionen Euro



Net Asset Value (NAV)

in Millionen Euro



DNK 5-7
Branchen-
spezifische
Ergänzung

BESTANDSENTWICKLUNG (A2)

Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien 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 beziehungsweise 32,87 Euro. Die kontinuierliche Erhöhung der technischen Ausgaben in den Bestand über Jahre hinweg unterstreicht den hohen Stellenwert der nachhaltigen Optimierung des Immobilienportfolios im Vivawest-Konzern.

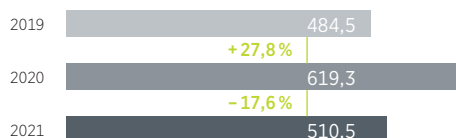
Im Sinne einer kontinuierlichen, wertorientierten Portfolioentwicklung führte VIVAWEST mit 510 Millionen Euro das hohe Niveau der Neubau-, Modernisierungs- und Erwerbsinvestitionen der Vorjahre weiter fort.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 695 Bestandszugänge aus Neubaufertigstellung und Erwerb verzeichnet. Hiervon entfallen 96 Wohneinheiten auf den Erwerb attraktiver Gebrauchtimmobiliën 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 Neubauwohnungen 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.

Investitionen

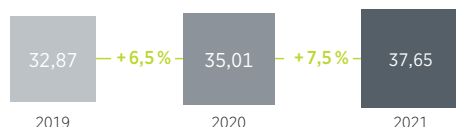
Investitionen in den Immobilienbestand

in Millionen Euro



Technische Ausgaben

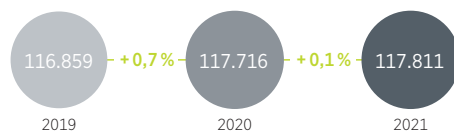
in Euro pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Bestandsentwicklung

Wohnungsbestand

Wohneinheiten



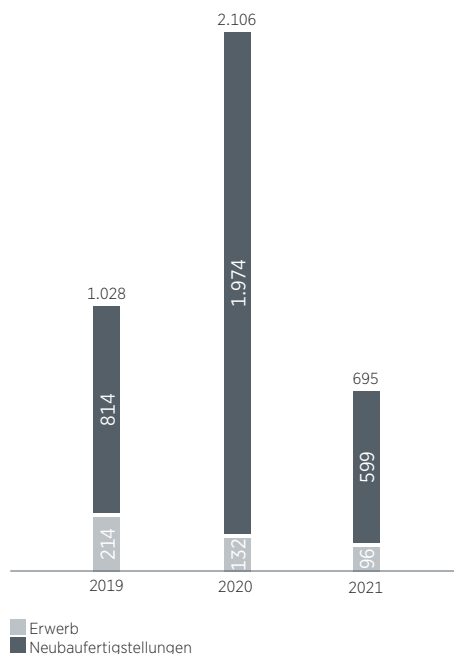
Modernisierungen

Wohneinheiten



Bestandszugang

Wohneinheiten



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

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 rollstuhlgerecht. Das entspricht einer Erhöhung um 1,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr.

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

MIETENENTWICKLUNG (A3)

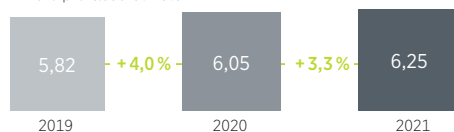
Infolge der intensiven Portfolioumschichtung mit ihren qualitätssteigernden Investitionen, aber auch durch Mietanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen und durch die Angleichungen von bestehenden Mietverhältnissen an die Entwicklung der Mietspiegel ist die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete zum Bilanzstichtag von 6,05 Euro pro Quadratmeter im Vorjahr auf 6,25 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

**Unter-
nehmens-
spezifikum**

Mietenentwicklung

Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete*

in Euro pro Quadratmeter



* Nur Wohneinheiten

DNK 4 BESCHAFFUNG (A4)

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

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

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

VIVAWEST ist regional tätig und arbeitet in den vorgelagerten Wertschöpfungsstufen vor allem mit regionalen Partnern zusammen. Zur Sicherstellung einer effektiven und qualitätsbewussten Beschaffung verfügt VIVAWEST über ein Lieferantenmanagementsystem. In diesem werden bei der Auswahl der Lieferanten und Geschäftspartner auch soziale und ökologische Kriterien berücksichtigt, zu deren Einhaltung sich die Lieferanten und Geschäftspartner über die allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) verpflichten müssen. Ergänzend steht VIVAWEST mit ihren Lieferanten und Geschäftspartnern in regelmäßigem Kontakt und gibt Anforderungen in persönlichen Gesprächen und durch verpflichtende Bestandteile in Verträgen an sie weiter. Im Falle des Bekanntwerdens von erwiesenen Verstößen durch einen Lieferanten oder Geschäftspartner würde die Geschäftsbeziehung mit sofortiger Wirkung von VIVAWEST beendet werden. Darüber hinaus arbeitet VIVAWEST mit diversen Geschäfts- und Kooperationspartnern ebenso wie Wettbewerbern im Zuge des Innovations- und Produktmanagements zusammen. In diesem Kontext spielen – wie unter Kriterium B8 (Seite 26) beschrieben – ökologische und soziale Themen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Bislang sind VIVAWEST keine ökologischen oder sozialen Probleme in den einzelnen Wertschöpfungsstufen bekannt. Im Sinne der intensivierte Wahrnehmung dieser Verantwortung hat sich VIVAWEST bereits im Berichtsjahr mit den Anforderungen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) und den daraus resultierenden Auswirkungen für den Konzern beschäftigt. Weitere Informationen hierzu sind unter E3 „Menschenrechte in der Lieferkette“ (Seite 42) aufgeführt.

Unternehmensspezifikum
FINANZIERUNG (A5)

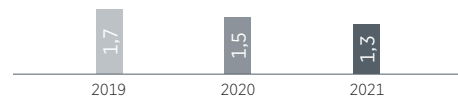
Zur Finanzierung der deutlich erhöhten Investitionsbedarfe, die mit der Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 einhergehen, gewinnt das Thema „grüne Finanzierungen“ zunehmend an Bedeutung. Durch die Einführung der EU-Taxonomie, ein Klassifizierungssystem zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Wirtschaftsaktivitäten, erlangt das Thema Nachhaltigkeit im gesamten Finanzsektor eine deutlich höhere Aufmerksamkeit. Vor diesem Hintergrund hat sich VIVAWEST schon frühzeitig mit den zukünftigen Anforderungen und den damit einhergehenden Chancen und Herausforderungen beschäftigt. Grundsätzlich nutzt VIVAWEST bereits seit vielen Jahren Finanzierungsinstrumente, die zur Unterstützung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen angeboten werden, welche über die gesetzlichen Mindestvorgaben für Energieeffizienz hinausgehen. Zur weiteren Diversifizierung der Finanzierungsinstrumente hat VIVAWEST im Berichtsjahr einen „grünen Immobilienkredit“ abgeschlossen, der zur Finanzierung von rund 300 KfW-55-konformen Wohnungen in Münster eingesetzt wurde, die zum Teil auch mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert werden. Grundsätzlich strebt VIVAWEST eine ausgewogene Kreditgeberstruktur an.

Zum 31. Dezember 2021 valutieren sowohl Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) als auch Darlehen der Europäischen Investitionsbank (EIB) im hohen dreistelligen Millionen-Euro-Bereich. So hat VIVAWEST bereits im Jahr 2018 mit der EIB die deutschlandweit erste Finanzierung an Wohnungsunternehmen für energieeffiziente Neubauten unterzeichnet. Die zwischenzeitlich insgesamt aufgenommenen EIB-Mittel werden für den Bau von mehr als 3.600 Wohneinheiten nach dem KfW-55-Standard in verschiedenen Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen eingesetzt, teilweise auch zur Kofinanzierung von öffentlich gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum. Die Struktur dieser unbesicherten Finanzierungen bietet VIVAWEST ein Höchstmaß an Flexibilität zu günstigen Konditionen. Vor diesem Hintergrund hat VIVAWEST im Berichtsjahr auch

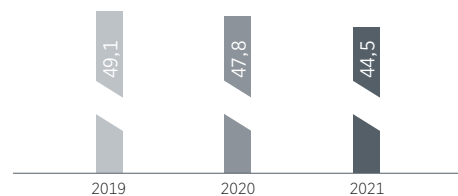
erstmals ein Schuldscheindarlehen emittiert und erfolgreich am Markt platzieren können.

Finanzierung
Fremdkapitalverzinsung

in Prozent


Loan to Value (LTV)

in Prozent


Restkapital

in Millionen Euro



Anmerkung: Änderung der Berechnungsgrundlage im Berichtsjahr (inklusive der Berücksichtigung der langfristigen Rückstellungen). Die Werte für die Jahre 2019 und 2020 wurden ebenfalls korrigiert.

Der Vivawest-Konzern hat die anhaltend günstige Zinsentwicklung weiter genutzt und neben der Prolongation von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsausläufen erneut höherverzinsliche und entschädigungsfrei ablösbare Finanzschulden langfristig refinanziert. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt zum 31. Dezember 2021 rund 1,3 Prozent (Vorjahr: 1,5 Prozent).

Die Kennziffer Loan to Value (LTV) setzt die Finanzverbindlichkeiten (hier inklusive Berücksichtigung der langfristigen Rückstellungen) in das Verhältnis zum Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Unter anderem wird mit dieser auch als Verschuldungsgrad bezeichneten Kennzahl die Bonität eines Immobilienunternehmens bemessen. Der LTV konnte im Wesentlichen aufgrund der deutlichen Wertsteigerung infolge der

erhöhten Investitionen und Marktwertanpassungen bei investitionsbedingt erhöhter Verschuldung im Betrachtungszeitraum weiter verbessert werden. Korrespondierend hierzu erhöht sich das Restkapital der Finanzverbindlichkeiten um 7,5 Prozent auf 4.578 Millionen Euro.

Ökologie

DNK 12 Vor dem Hintergrund ihrer ökologischen Verantwortung hat sich VIVAWEST die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 durch Erhöhung der Energieeffizienz sowie Senkung der THG-Emissionen als Ziel gesetzt. Darüber hinaus sollen innovative Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung erprobt werden. Als weiteres Ziel verfolgt VIVAWEST die Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität insbesondere durch Reduktion des Ressourcenverbrauchs. Die zur Zielerreichung definierten Maßnahmen finden sich im Nachhaltigkeitsprogramm Ausschnitt Ökologie (Seite 45) wieder.

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

Zur Einhaltung der EMAS-Anforderungen hat die Geschäftsführung der Vivawest GmbH sieben Leitlinien festgelegt, die ein ressourcen- und umweltschonendes Verhalten im gesamten Konzern sicherstellen. Diese Leitlinien

werden gemäß der EMAS-Systematik als „Umweltpolitik“ bezeichnet. Über ein Management-Review lässt die Geschäftsführung jährlich die Funktionsweise des Umweltmanagementsystems intern prüfen. Ergänzend wird die Erreichung der ökologischen Ziele jährlich über einen externen Gutachter im Rahmen eines Umweltmanagement-Audits geprüft. Damit erfüllt VIVAWEST auch die Anforderungen des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G). In einer Umwelterklärung nach EMAS werden zudem alle relevanten ökologischen Informationen, Maßnahmen und Kennzahlen von VIVAWEST beschrieben. Diese wird ebenfalls durch den externen Gutachter geprüft und anschließend veröffentlicht. Im Rahmen der EMAS-Systematik werden Umweltaspekte standardmäßig in Bezug auf Risiken analysiert und bewertet. Die Ergebnisse fließen jährlich im Zuge der Risikoinventur in das interne Risikomanagement von VIVAWEST ein. Insgesamt sind keine ökologischen Risiken bekannt, die nennenswerte Auswirkungen auf die Umwelt oder bestandsgefährdende Auswirkungen auf den Konzern haben.

Eine besondere Bedeutung erhält das Thema Klimaschutz, das innerhalb weniger Jahre zum beherrschenden Thema der Gegenwart geworden ist. VIVAWEST ist sich ihrer Verantwortung im Sinne des nachhaltigen Geschäftsmodells bewusst und wird den Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral umgestalten. Aufgrund der deutlich erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz verschärft sich jedoch auch der Zielkonflikt und damit die strategische Herausforderung, den wirtschaftlichen Erfolg und die Sozialverträglichkeit nicht zu vernachlässigen.

Der Weg dorthin ist in der im Berichtsjahr verabschiedeten Klimaschutzstrategie aufgezeigt, welche auf der Energetischen Positionierung VIVAWEST aus dem Jahr 2015 aufbaut und wesentlicher Bestandteil der fortentwickelten Strategie VIVAWEST 2030 ist. Die drei größten Hebel zur Erreichung der Klimaneutralität stellen die Intensivierung der energetischen Modernisierung, die Erstellung energieeffizienter Neubauten sowie die Dekarbonisierung der Energieversorgung dar.

Zur Ermittlung der Reduzierungspotenziale für die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 wurden für den gesamten Kernbestand, der für die langfristige Bewirtschaftung vorgesehen ist, Klimapfade erarbeitet, welche bereits in aktuellen Modernisierungs- und Neubauvorhaben berücksichtigt werden.

Darüber hinaus beschäftigt sich VIVAWEST sehr intensiv mit der Konzeptionierung dezentraler Energieversorgungskonzepte mit Mieterstrom-Angeboten. Ergänzend werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines optimierten Anlagenbetriebs für eine effiziente Energieversorgung und zur Beeinflussung des subjektiven Nutzungsverhaltens erarbeitet. Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes kann letztlich jedoch nur gemeinsam mit anderen Sektoren und hier im Wesentlichen mit den Energieversorgern gelingen. Aus diesem Grund arbeitet VIVAWEST daran, auch für die Objekte mit einer gewerblichen Wärmelieferung die Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien langfristig sicherzustellen.

Die grundsätzlich positive Wirkung der laufenden Umweltaktivitäten von VIVAWEST spiegelt sich in den Entwicklungen der ökologischen Kennzahlen wider. Aufgrund der Coronapandemie und der damit einhergehenden Homeoffice-Situation vieler Mieter ist allerdings erstmalig ein Anstieg der Energieverbräuche zu verzeichnen.

RESSOURCENMANAGEMENT

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

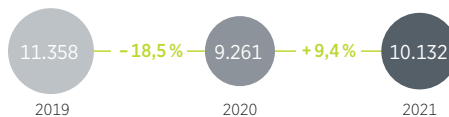
Der Frischwasserverbrauch an den Verwaltungsstandorten belief sich im Berichtsjahr auf 10.132 Kubikmeter und ist im Vorjahresvergleich um 9,4 Prozent gestiegen, was im Wesentlichen auf die Bewässerung großer Grünflächen am Standort Nordstern, bedingt durch Hitzeperioden im Sommer 2021, zurückzuführen ist. Unter Vernachlässigung dieses Aspekts ist der Frischwasserverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 7,1 Prozent gesunken. Eine standortbezogene Aufschlüsselung des Frischwasserverbrauchs ist der aktuellen Umwelterklärung zu entnehmen.

GRI SRS-303-3

Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen

Frischwasserverbrauch*
in Kubikmetern

GRI SRS-303-3



* Nur eigene Verwaltungsgebäude

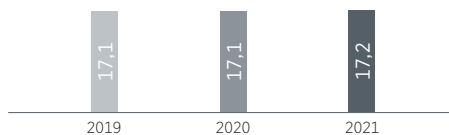
Bebaute Grundstücksfläche
in Millionen Quadratmetern

GRI SRS-301-1



Versiegelungsgrad
in Prozent

GRI SRS-301-1



DNK 11 INANSPRUCHNAHME VON NATÜRLICHEN RESSOURCEN (B1)

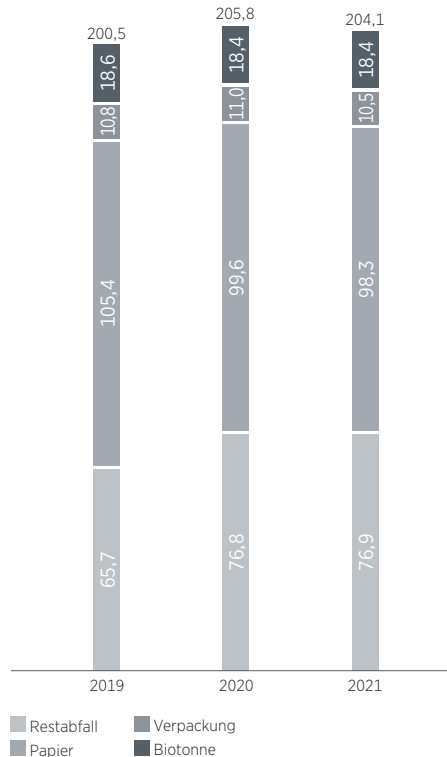
GRI SRS-301-1

Den größten Anteil der in Anspruch genommenen Ressourcen stellen Energie, Treibstoff, Wasser, Flächen und Baustoffe dar. Während der Verbrauch der erstgenannten Ressourcen im Einzelnen bewertet wird, können über den Verbrauch von Baustoffen aktuell nur bedingt Angaben gemacht werden, sodass dieser Verbrauchswert nicht aufgeführt wird. Der Verbrauch von Energie und Treibstoffen wird unter den Kriterien B4 (Seite 18) und B5 (Seite 20) dargelegt.

VIVAWEST bewirtschaftete zum Stichtag 31. Dezember 2021 rund 22 Millionen Quadratmeter bebaute Grundstücksfläche. Für die Bewertung der Inanspruchnahme von Fläche als Ressource ist der Versiegelungsgrad ein wichtiger Indikator. Durch Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und Regenwassernutzung (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.

Abfallaufkommen in den eigenen Verwaltungsgebäuden

in Tonnen



GRI
SRS-306-2

ABFALLAUFKOMMEN (B2)

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). Grundsätzlich strebt VIVAWEST durch eine stetig zu verbessernde Wertstofftrennung an den Verwaltungsstandorten eine Reduzierung des Restabfallaufkommens an. Eine standortbezogene Aufschlüsselung des Restabfallaufkommens kann der aktuellen Umwelterklärung entnommen werden.

Im Sinne der Gewerbeabfallverordnung wird das Abfallaufkommen je Baustelle entsprechend den gesetzlichen Anforderungen dokumentiert. Die Abfallentsorgung erfolgt dabei über die eigenen Dienstleistungsgesellschaften oder externe Dritte. Die Menge der produktionsbedingten Abfälle im Segment Immobiliendienstleistungen, welche jedoch auftragsbedingt hohen Schwankungen unterliegen kann, betrug im Berichtsjahr rund 11.697 Tonnen.

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.

Unternehmensspezifikum

BIODIVERSITÄT (B3)

Die Biodiversität erfährt auch in der Wohnungswirtschaft eine zunehmende Bedeutung. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse 2020 wurde die Biodiversität erstmalig als wesentlich eingeschätzt und somit 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 Nachhaltigkeitsprogramm für das Jahr 2021 aufgenommen (siehe Seite 45). Im Rahmen dieser Maßnahme wurden im Berichtsjahr verschiedene Module zur Gestaltung von Wildblumen- und Wildwiesen in einem Pilotprojekt in Dortmund konzipiert und 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 verbaut. 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 Grünflächenmanagement GmbH (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 (BMG) 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.

ENERGIEVERBRAUCH

VIVAWEST unterscheidet aufgrund der jeweiligen Mengenverhältnisse zwischen dem Energieverbrauch innerhalb und außerhalb der Organisation, hat aber in beiden Fällen die kontinuierliche Senkung durch Steigerung der Energieeffizienz zum Ziel.

AUSSERHALB DER ORGANISATION (B4)

VIVAWEST hat das Modell zur Ermittlung des Endenergieverbrauchs im Wohnungsbestand 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 Baualtersklassen 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

GRI
SRS-302-4

nachrichtlich. Eine Leerstandsbereinigung wird nicht vorgenommen. 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.

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, 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.

Endenergieverbrauch im Wohnungsbestand

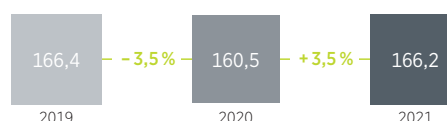
Endenergieverbrauch

in Gigawattstunden



Endenergieintensität

in Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Anmerkung: Heizenergie inklusive Warmwasser

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.

Der Wohnungsbestand von VIVAWEST lässt sich in die nachfolgenden Energieeffizienzklassen zum Stichtag 31. Dezember 2021 aufteilen. Da im vorliegenden Bericht die branchenübliche Bezugsgröße für klimarelevante Kennzahlen die Wohn-/Nutzfläche ist, wurden die gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich in Gebäudenutzflächen (AN-Flächen) angegebenen Effizienzklassen in die Wohn-/Nutzfläche umgerechnet. Der relativ hohe Anteil an Gebäuden in den Energieeffizienzklassen G und H ist vorrangig darauf zurückzuführen, dass es sich hierbei, historisch bedingt, um ältere und energetisch schlechtere Ein- und Zweifamilienhäuser handelt, die zum größten Teil zum Desinvestitionsbestand

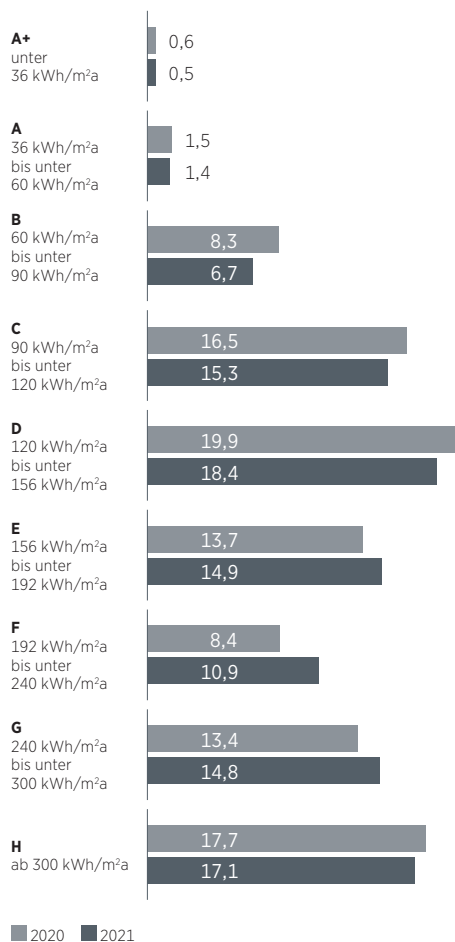
Unternehmensspezifikum

von VIVAWEST gehören. Die Verschlechterung einzelner Energieeffizienzklassen im Vergleich zum Vorjahr liegt in der vornehmlich auf Realverbräuchen basierenden Berechnungsmethodik und resultiert damit ebenfalls aus dem Coronaeffekt.

Energieeffizienzklassen im Wohnungsbestand

Energieeffizienzklasse

in Prozent



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

INNERHALB DER ORGANISATION (B5)

Für die Verwaltungsstandorte ermittelt VIVAWEST sowohl den Verbrauch der Heizenergie als auch den Stromverbrauch. Der gesamte Endenergieverbrauch für Strom und Heizenergie beträgt im Berichtsjahr rund 7.888 Megawattstunden und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 5,8 Prozent gestiegen. Die Endenergieintensität pro Quadratmeter Bürofläche liegt bei 134,0 Kilowattstunden. Im Vorjahresvergleich ist das eine Steigerung um 5,3 Prozent. Der Anstieg des gesamten Endenergieverbrauchs liegt vor allem darin begründet, dass der Heizenergieverbrauch im Berichtsjahr um 9,9 Prozent angestiegen ist. 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 vertreten, sodass an dieser Stelle keine Einsparung an Heizenergie zu verzeichnen ist.

Die Heizenergieverbräuche in den Jahren 2020 und 2021 sind jeweils um einen spezifischen Klimafaktor für jeden Standort bereinigt worden. Der mittlere Korrekturfaktor im Jahr 2021 liegt bei 1,15, was einen Zuschlag von rund 15 Prozent auf den Realverbrauch bedeutet. Im Jahr 2020 lag er bei 1,22. Eine mit hohem Aufwand verbundene, rückwirkende Korrektur der Werte für das Jahr 2019 zur besseren Vergleichbarkeit wird aus wirtschaftlichen Gründen als nicht zweckmäßig angesehen.

GRI
SRS-302-1

Endenergieverbrauch in den eigenen Verwaltungsgebäuden

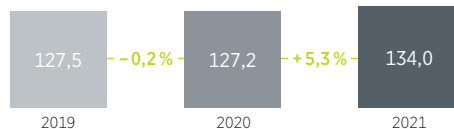
Endenergieverbrauch

in Megawattstunden



Endenergieintensität

in Kilowattstunden pro Quadratmeter Bürofläche



Anmerkung: Die Berechnungsgrundlage wurde im Jahr 2020 angepasst. Die angegebenen Werte für das Jahr 2019 sind Realverbräuche für Strom und Heizenergie, die mit einem Pauschalwert klimabereinigt wurden. Die Heizenergiewerte ab dem Jahr 2020 wurden einer standortspezifischen Klimabereinigung unterzogen.

Der Fuhrpark von VIVAWEST umfasste im Berichtsjahr 920 mit Diesel oder Benzin betriebene Fahrzeuge, 26 Elektrofahrzeuge und 54 Hybridfahrzeuge. Darunter waren 282 Pkw und eine Vielzahl verschiedener Lkw, Einsatz- und Baufahrzeuge. Letztere kommen vor allem im Segment Immobiliendienstleistungen zum Einsatz. Insgesamt ist im Berichtsjahr eine Vergrößerung des Fuhrparks um 1,8 Prozent zu verzeichnen. Bezogen auf die Elektrofahrzeuge liegt der Anstieg bei rund 37 Prozent. Ein noch deutlicherer Anstieg, um rund 238 Prozent, besteht bei den Hybridfahrzeugen. Diese Entwicklung ist auf die Überarbeitung der Dienstwagenrichtlinie von VIVAWEST unter Berücksichtigung der Dienstwagenbesteuerung zurückzuführen. Auf diese Weise sollen alternative Antriebe gefördert und somit perspektivisch die CO₂-Emissionen verringert werden. VIVAWEST hat zudem die Kundencenters im Jahr 2020 mit insgesamt 17 Elektrofahrzeugen und der dafür nötigen Ladeinfrastruktur ausgestattet. Diese Pilotmaßnahme dauert über drei Jahre an und wird entsprechend begleitet. Im Anschluss erfolgt eine Erfolgsmessung zur Festlegung der zukünftigen Ausstattung der Kundencenters mit Poolfahrzeugen. An Ladesäulen oder sogenannten Wallboxen werden die

Fahrzeuge mit 100 Prozent Ökostrom beladen. Die Beschäftigten in den Kundencentern können so ihre Kunden in den rund 100 Kommunen in Nordrhein-Westfalen im Sinne eines guten Stadtklimas verlässlich, schnell und umweltfreundlich erreichen.

Die Vergrößerung des Fuhrparks führt zu einem leichten Anstieg des Treibstoffverbrauchs um 2,2 Prozent. Diese Tendenz ist auch darauf zurückzuführen, dass trotz einer vermehrten Nutzung von Homeoffice aufgrund der Coronapandemie Leihfahrzeuge für Teile der operativen Mitarbeiter angemietet wurden, um zu ihrem Gesundheitsschutz eine gemeinsame Anfahrt zu den Baustellen zu vermeiden. Weiterhin erfolgte im Berichtsjahr eine Umstellung einiger operativer Fahrzeuge auf eine größere Gewichtsklasse (bedarfsbedingte Umstellung von 3,5 Tonnen auf 5,0 Tonnen). Zur Reduktion des Treibstoffverbrauchs werden kontinuierlich Maßnahmen zur Optimierung der EDV-gestützten Disposition von Monteuren und der Routenplanung vorgenommen. So konnte im Berichtsjahr durch die Erweiterung des Dispositionstools um ein Modul zur Routenoptimierung bei der operativen Gesellschaft Marienfeld Multimedia eine Reduzierung der Fahrleistung um rund 12 Prozent erreicht werden (siehe auch Nachhaltigkeitsprogramm, Seite 45).

Energieverbrauch im Fuhrpark

Treibstoffverbrauch

in Tausend Litern



DNK 13

KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

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

THG-EMISSIONEN IM GEBÄUDEBESTAND (B6)

Im Jahr 2020 hat VIVAWEST das Modell zur Ermittlung der THG-Emissionen überarbeitet. Für die Berechnung der CO₂- respektive THG-Emissionen werden die absoluten, klimabereinigten Endenergiewerte entsprechend den unter Kriterium B4 beschriebenen Vorgaben zur Ermittlung der Endenergie (Heizung und Warmwasser) herangezogen. Als Umrechnungsfaktor für die Emissionen werden je Energieträger branchenübliche Emissionsfaktoren zur Berechnung von CO₂ respektive CO₂-Äquivalenten auf Basis der Arbeitshilfe 85 des GdW genutzt. Diese Werte orientieren sich sehr stark an den Emissionsfaktoren gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) und sehen eine Aufteilung mit und ohne Vorkette vor. In der Vorkette werden Emissionen erfasst, die 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.

GRI
SRS-305-5

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. 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.

THG-Emissionen und THG-Intensität im Wohnungsbestand

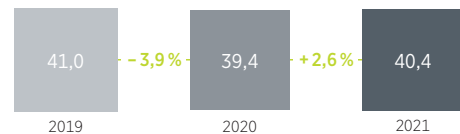
THG-Emissionen

in Tonnen



THG-Intensität

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



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

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.

GRI
SRS-305-5

Scope-Zuordnung der THG-Emissionen

THG-Emissionen

in Tonnen

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

	2020				2021			
	Scope 1 (direkte Emissionen)	Scope 2 (indirekte Emissionen)	Scope 3 (Emissionen in der Vorkette)	THG- Emissionen	Scope 1 (direkte Emissionen)	Scope 2 (indirekte Emissionen)	Scope 3 (Emissionen in der Vorkette)	THG- Emissionen
Heizung	141.865	70.811	40.935	253.610	146.857	74.973	42.857	264.686
Warm- wasser	9.715	37.028	4.404	51.147	9.937	36.572	4.601	51.109
Heizung und Warm- wasser	151.579	107.839	45.339	304.757	156.793	111.545	47.457	315.795

THG-Emissionen

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche

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

	2020				2021			
	Scope 1 (direkte Emissionen)	Scope 2 (indirekte Emissionen)	Scope 3 (Emissionen in der Vorkette)	THG- Emissionen	Scope 1 (direkte Emissionen)	Scope 2 (indirekte Emissionen)	Scope 3 (Emissionen in der Vorkette)	THG- Emissionen
Heizung	33,1	20,9	5,3	32,8	33,9	21,5	5,5	33,9
Warm- wasser	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 Aufteilung der gesamten THG-Emissionen im Wohnungsbestand in Scope 1 bis 3 erfolgt seit dem Berichtsjahr 2020.

DNK 5-7
Branchen-
spezifische
Ergänzung

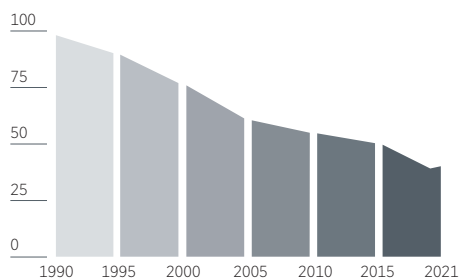
Von 1990 bis Ende 2021 konnten die THG-Emissionen im Wohnungsbestand insbesondere durch energetische Modernisierungen, die Erneuerung veralteter Heizanlagen, den Abriss von energetisch schlechter Bausubstanz und den Neubau energieeffizienter Gebäude um 442.643 Tonnen reduziert werden. Dies entspricht 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 ausreichen, um die Reduktion auf 68,0 Prozent im Jahr 2030 zu erreichen.

Entwicklung der THG-Emissionen seit 1990

THG-Emissionen im Wohnungsbestand

in Kilogramm pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Anmerkung: Heizenergie inklusive Warmwasser

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.

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

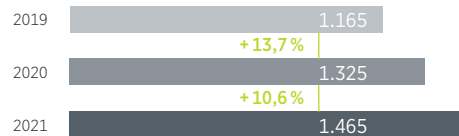
Unternehmensspezifikum

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. 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.

Sonstige klimarelevante Emissionen der Wohnungsbestände

Neutralisierte Stickoxide durch Climalife-Dachsteine

in Kilogramm



Darüber hinaus bietet VIVAWEST in Kooperation mit den Stadtwerken Duisburg ihren Mietern einen exklusiven Spezialtarif für Ökostrom an. Die Mieter profitieren so von günstigem Strom aus erneuerbaren Energiequellen eines zuverlässigen Versorgers mit fairen Vertragsbedingungen. Ergänzend wurde die Beschaffung des Allgemeinstroms gebündelt und seit 2016 auf kostengünstigen, zertifizierten Ökostrom umgestellt.

GRI
SRS-305-1

Die Verwaltungsstandorte von VIVAWEST weisen mit 942 Tonnen THG-Emissionen im Jahr 2021 eine Erhöhung von 2,0 Prozent auf. 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 und THG-Intensität der Verwaltungsgebäude

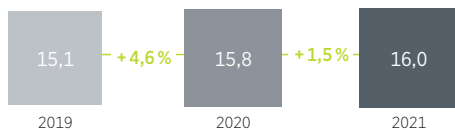
THG-Emissionen

in Tonnen



THG-Intensität

in Kilogramm pro Quadratmeter Bürofläche



Anmerkung: Die angegebenen Werte für das Jahr 2019 sind Realverbräuche für Heizenergie, die mit einem Pauschalwert klimabereinigt wurden. Die Werte in den Jahren 2019 und 2020 wurden hinsichtlich der Emissionen in der Vorkette für den Stromverbrauch rückwirkend angepasst.

wodurch keine weiteren CO₂-Emissionen entstehen. Im Berichtsjahr ist an den Standorten von VIVAWEST eine Strommenge von 63.604 Kilowattstunden zum Aufladen der Fahrzeuge verwendet worden. Aktuell sind insgesamt weitere 27 Wallboxen am jeweiligen Wohnort von Dienstwagennutzern errichtet, welche einen Stromverbrauch von insgesamt 19.238 Kilowattstunden im Berichtsjahr aufweisen.

CO₂-Emissionen im Fuhrpark

CO₂-Emissionen

in Tonnen



GRI
SRS-305-5

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 strukturierter 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.

DNK 10

GRI
SRS-305-5

CO₂-EMISSIONEN IM FUHRPARK (B7)

Für den Fuhrpark ergibt sich für das Berichtsjahr ein CO₂-Ausstoß von 3.800 Tonnen. Der Anstieg des CO₂-Ausstoßes um 1,8 Prozent liegt in der unter Kriterium B5 beschriebenen Erhöhung des Treibstoffverbrauchs um 2,2 Prozent begründet. Um alternative Antriebe zu fördern und die CO₂-Emissionen dauerhaft zu reduzieren, setzt VIVAWEST die im Jahr 2019 überarbeitete Dienstwagenrichtlinie weiterhin konsequent um. Die Effekte aus diesem Anreizsystem werden sich in den kommenden Jahren zeigen, wenn der Anteil von Hybrid- und Elektrofahrzeugen im Fuhrpark deutlich zunimmt.

GRI
SRS-305-2

An Ladesäulen oder Wallboxen werden die Fahrzeuge mit 100 Prozent Ökostrom beladen,

Im Kontext des Megatrends Digitalisierung erfolgt zudem ein konsequentes Screening der am Markt agierenden PropTechs. Hierbei handelt es sich um Start-ups, deren Fokus auf der Immobilienbranche liegt. Seit dem Jahr 2017 wurden insgesamt 148 PropTechs einer Erstsichtung und -einschätzung unterzogen, davon entfallen 28 Prüfungen auf das Jahr 2021. Einige der innovativen Ansätze wurden in Pilotprojekten getestet, um im Umgang mit den neuen Technologien erste Erfahrungen zu sammeln und deren Nutzen im Hinblick auf einen bestandsweiten Roll-out zu evaluieren. Dieses Vorgehen leistet zudem einen Beitrag zur Etablierung der im Zuge der Digitalisierung erforderlichen Trial-and-Error-Kultur und erhöht die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST.

INNOVATIONS- UND PRODUKT-MANAGEMENT (B8)

Im Rahmen von Feldversuchen und Pilotprojekten zu unterschiedlichen Themen erfolgt ein systematisches Monitoring, um aus den Erkenntnissen Handlungsempfehlungen für den generellen Einsatz neuer Produkte in den Wohnbeständen 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 regelmäßig thematisiert und bedarfsgerecht 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 Nachhaltigkeitsprogramm, Seite 45). Perspektivisch soll das digitale Gebäudemanagement auch auf kleinere

Anlagen, insbesondere aber auf komplexere Anlagen auf Basis regenerativer Energieträger ausgeweitet werden.

DNK 13 Der Einsatz regenerativer Energien hat bei VIVAWEST Tradition. An geeigneten Standorten setzt VIVAWEST bereits seit 1991 Solarthermie ein. Mit ihrer im Jahr 2008 in Gelsenkirchen-Schaffrath errichteten Photovoltaikanlage ist VIVAWEST zudem Eigentümerin einer der größten Solarsiedlungen in Deutschland. Auch andere Formen der Nutzung regenerativer Energien werden bei VIVAWEST eingesetzt und erprobt. Neben einer Brennstoffzelle betrifft dies insbesondere Wärmepumpen mit unterschiedlichen Energiequellen. Letztere umfassen sogar Tiefengeothermie oder einen Latentwärmespeicher in Form eines Eisspeichers. 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, 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 schallemmissionsreduzierten, 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 Nachhaltigkeitsprogramm entnommen werden (Seite 45).

Soziales

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

In Zeiten der Coronapandemie bedeutet soziale Verantwortung für VIVAWEST aber vor allem, ihre Belegschaft, Kunden und Geschäftspartner zu schützen. Hierfür hat der Konzern frühzeitig im Jahr 2020 einen umfassenden Pandemieplan mit einem entsprechenden Stufenplan nebst Maßnahmenkatalog aufgestellt, verabschiedet und umgesetzt. Die wesentlichen Maßnahmen werden im Folgenden unter den jeweiligen Nachhaltigkeitskriterien aufgeführt.

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

Arbeitgeberattraktivität

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

Die Attraktivität von VIVAWEST zeigt sich auch in den umfangreichen Maßnahmen und

Vorkehrungen, die im Zuge der Coronapandemie getroffen wurden, um die Beschäftigten an den jeweiligen Standorten beziehungsweise ihren Arbeitsumgebungen vor einer Infektion zu schützen. An den Verwaltungsstandorten wurden nahezu sämtliche Beschäftigte in die Lage versetzt, mobil arbeiten zu können, was zusammen mit dem Stufenplan des Pandemieplans flexible und adäquate Reaktionen auf die Entwicklung des pandemischen Geschehens erlaubt. Ihrem Anspruch als verlässlicher Arbeitgeber konnte VIVAWEST selbst in dieser Krisensituation gerecht werden.

DNK 15 CHANGENGERECHTIGKEIT

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

GRI SRS-405-1 MITARBEITERVERIHALT (C1)

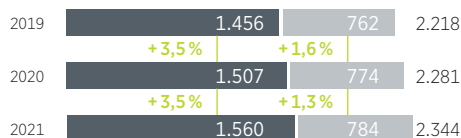
Zum Geschäftsjahresende waren bei VIVAWEST 2.344 Beschäftigte tätig, darunter 161 Auszubildende. Der Frauenanteil im Konzern ist mit 33,4 Prozent geringer als der Männeranteil. Dies lässt sich durch die handwerklich geprägten Tätigkeiten im Segment Immobiliendienstleistungen erklären. Im Segment Immobilien arbeiten annähernd gleich viele Frauen wie Männer. Die Anzahl der weiblichen Führungskräfte ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 sind 21,3 Prozent der Führungskräfte weiblich und 78,7 Prozent männlich.

Der Anteil der Schwerbehinderten, die im Konzern beschäftigt sind, liegt mit 9,2 Prozent deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von 5,0 Prozent.

Mitarbeiter Vielfalt

Belegschaft

Mitarbeiter/-innen*

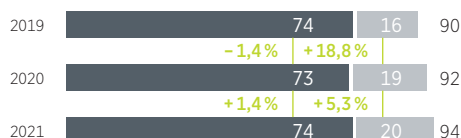


* Inklusive Auszubildende und Trainees

■ männlich ■ weiblich

Führungskräfte

Anzahl*

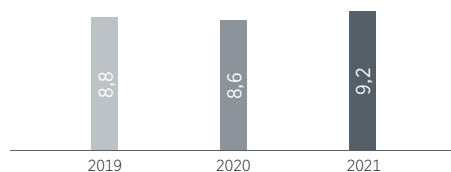


* Erste und zweite Führungsebene des Konzerns (inklusive Geschäftsführungen der operativen Einheiten)

■ männlich ■ weiblich

Schwerbehindertenquote

in Prozent



Das durchschnittliche Lebensalter der Beschäftigten unter Einbeziehung der Auszubildenden beträgt 43,3 Jahre. Um den Folgen der demografischen Entwicklung entgegenzuwirken, wurden in den einzelnen Gesellschaften eigene Tarifverträge zur Demografie abgeschlossen, in deren Fokus altersgerechte Arbeitsbedingungen und die Gesundheit sowie die Beschäftigungsfähigkeit stehen. Unabhängig davon haben einige Beschäftigte auch die gesetzliche Neuregelung zum abschlagsfreien Renteneintritt nach 45 Beitragsjahren in Anspruch genommen. In Ergänzung dazu wird durch den Tarifvertrag Langzeitkonten im Segment Immobilien die Möglichkeit eröffnet, Urlaubstage sowie Gehaltsbestandteile anzusparen und in eine längere Freistellung während des Beschäftigungsverhältnisses oder vor Eintritt in die Rente umzuwandeln.

DNK 16

Altersgruppen

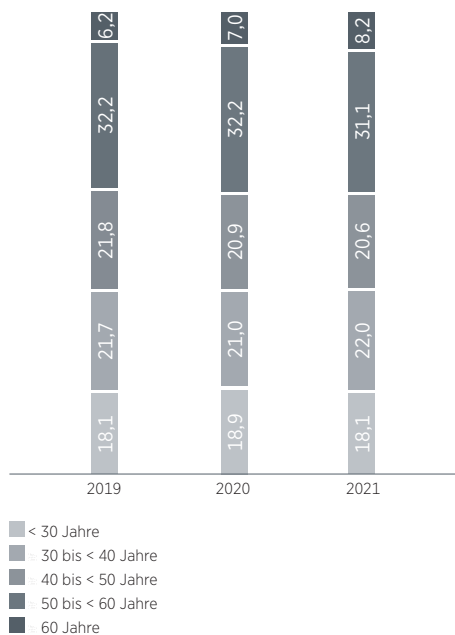
Durchschnittsalter

in Jahren



Altersgruppen

in Prozent

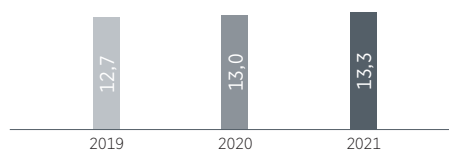


aufrechtzuerhalten. Ergänzend wird den Beschäftigten von VIVAWEST während der Sommerferien am Standort Nordstern eine professionelle Kinderbetreuung angeboten. Diese Leistung hat VIVAWEST gemeinsam mit ihrem Kooperationspartner in eingeschränkter Form auch in Zeiten der Coronapandemie angeboten.

Beruf und Familie

Mitarbeiter/-innen in Teilzeit

in Prozent



GLEICHBEHANDLUNG (C3)

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

BERUF UND FAMILIE (C2)

Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu ermöglichen, ergreift VIVAWEST vielfältige Maßnahmen. Die Basis hierfür bilden – neben der gleichnamigen Betriebsvereinbarung – die Regelungen zur flexiblen Arbeitszeit- und Arbeitsortgestaltung. Mit 218 verschiedenen Teilzeitmodellen – das sind 10,7 Prozent mehr als im Vorjahr – geht das Unternehmen auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Beschäftigten ein. Derzeit nutzen 13,3 Prozent der Konzernbelegschaft die Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung. Zudem wurden auch im Berichtsjahr weiterhin coronabedingt pragmatische Lösungen geschaffen, um beispielsweise die Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen bestmöglich zu unterstützen und dennoch die Arbeitsfähigkeit



charta der vielfalt



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

im Unternehmen zu fördern und weiterzuentwickeln.

GRI SRS-406-1 Im Jahr 2021 wurden wie in den Vorjahren keine Verstöße gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) bekannt.

DNK 16 QUALIFIZIERUNG

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

Auch im Jahr 2021 hatte die Coronapandemie anhaltende Auswirkungen auf die Arbeitswelt von VIVAWEST. So ist der durch die Pandemie ausgelöste Digitalisierungsschub von Dauer. Eingeleitete Maßnahmen wie Videokonferenzen, Kollaborationstools und Online-schulungen werden beibehalten oder sogar noch ausgeweitet. Des Weiteren hat mobiles Arbeiten vor allem an den Verwaltungsstandorten nachhaltig an Bedeutung gewonnen.

Wie der Arbeitsplatz der Zukunft aussehen könnte, wurde im Rahmen der Fortentwicklung der Strategie VIVAWEST 2030 beleuchtet. Neben neuen Systemen und Technologien spielt eine agile Arbeitsweise mit unterschiedlichen Formen der Zusammenarbeit, beispielsweise interdisziplinär und hierarchieübergreifend besetzten Arbeitsgruppen, weiterhin eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus ist es erforderlich, die digitalen Kompetenzen der Beschäftigten konsequent auszubauen und auch das Führungsverständnis in einer zunehmend digitalen Welt anzupassen.

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

FORT- UND WEITERBILDUNG (C4)

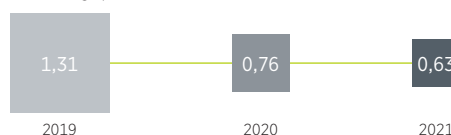
Durch gezielte Mitarbeiterentwicklung und -förderung begegnet VIVAWEST der demografischen Entwicklung und dem sich abzeichnenden Fachkräftemangel. Zu den Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten gehören zum Beispiel zielgruppen- und themenspezifische Seminare und Workshops, Einzelmaßnahmen als Training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

GRI SRS-404-1

Fort- und Weiterbildung

Fort- und Weiterbildungstage

Seminartage pro Mitarbeiter/-in



Im Jahr 2021 wurden durchschnittlich 0,63 Fort- und Weiterbildungstage pro Mitarbeiterin beziehungsweise Mitarbeiter durchgeführt. Der erneute Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beruht weiterhin darauf, dass coronabedingt interne Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen methodisch-didaktisch neu konzipiert wurden und überwiegend im virtuellen Raum stattgefunden haben, um den Gesundheitsschutz der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu gewährleisten. Die themen- und zielgruppenspezifischen externen Weiterbildungsveranstaltungen haben im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. Diese wurden überwiegend digital durchgeführt. Die virtuelle Durchführung der Maßnahmen ging häufig mit einer verkürzten Veranstaltungszeit einher. Mit berufsbegleitenden Fortbildungsmaßnahmen, Studiengängen und Lehrgängen unterstützte VIVAWEST die persönliche und berufliche Entwicklung ihrer Beschäftigten auch im Geschäftsjahr 2021.

Als ein weiteres bewährtes Format der Personal- und Führungskräfteentwicklung konnte das im Jahr 2020 gestartete und aufgrund der pandemischen Entwicklung auf Stand-by gesetzte dritte ImmobilienKOLLEG im Jahr 2021 nicht fortgeführt werden. Eine Wiederaufnahme der Präsenzmodule des Junior- und NachwuchskräfteKOLLEGs für

24 ausgewählte Potenzial- und Leistungsträger im Vivawest-Konzern ist unter Berücksichtigung der pandemischen Lage für das zweite Quartal 2022 geplant.

DNK 14-16
Branchen-
spezifische
Ergänzung

AUSBILDUNG (C5)

Ausbildung hat im Vivawest-Konzern von jeher Tradition und einen hohen Stellenwert, um den Nachwuchs und somit die Zukunft des Unternehmens zu sichern. Eine fachgerechte und gezielte Ausbildung kann bei VIVAWEST in 16 verschiedenen Berufsbildern absolviert werden. Dazu zählen sowohl kaufmännische als auch gewerblich-technische Berufe. Die Ausbildung im Konzern konzentriert sich nicht nur auf die Vermittlung von Fachwissen. Schwerpunkte liegen auch auf der Vermittlung von methodischen und persönlichen Kompetenzen. Die individuelle Förderung hat dabei einen hohen Stellenwert, um Potenziale für das Unternehmen langfristig gewinnen zu können.

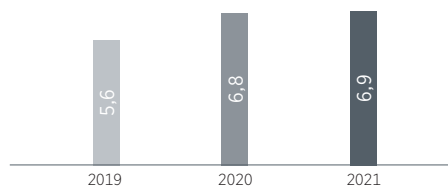
Insgesamt weist der Konzern eine Ausbildungsquote von 6,9 Prozent auf. Das Ausbildungsjahr 2021 begann in elf verschiedenen Ausbildungsberufen für insgesamt 53 Auszubildende und mit an die Herausforderungen der Pandemie angepassten, doch bereits eingespielten Bedingungen. Unter Einhaltung aller Sicherheitsvorgaben konnten die Informations- und Seminarveranstaltungen zum Ausbildungsbeginn in Präsenz durchgeführt werden. Im Segment Immobiliendienstleistungen lernten die neuen Auszubildenden ihre Ansprechpartner, die Ausbildungsstätten, die ersten Arbeitsschutzmaßnahmen sowie die Struktur der zukünftigen Ausbildungsabschnitte und Lernorte kennen. Durch neu angeschaffte Notebooks haben die Auszubildenden auch die Möglichkeit, in der Ausbildungswerkstatt Unterrichtsstoff nachzuarbeiten, an Onlineschulungen teilzunehmen oder Projekte zu gestalten.

Trotz der außergewöhnlichen Bedingungen haben 26 Auszubildende im Jahr 2021 ihre Ausbildung im Konzern erfolgreich abschließen können.

Ausbildung

Ausbildungsquote

in Prozent



FÜHRUNGSKRÄFTEENTWICKLUNG (C6)

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

Das im Vivawest-Konzern etablierte Format ManagementFORUM, die konzernweite Führungskräfteveranstaltung, fand im Jahr 2021 unter dem Motto „Neue Wege in die Zukunft“ unter Einhaltung der geltenden Hygienebestimmungen in Präsenzform statt. Erstmals digital fanden drei FührungsWERKSTÄTTEN zur mobilen Führung sowie eine weitere FührungsWERKSTATT zur Erarbeitung der gemeinsamen Spielregeln zur mobilen/hybriden Führung (digitaler Knigge) im Vivawest-Konzern statt.

GESUNDHEIT UND ARBEITSSICHERHEIT

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

DNK 16

DNK 15 GESUNDHEITSFÖRDERUNG (C7)

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

Seit 2016 ist VIVAFit als interne Marke für das Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement etabliert. In enger Kooperation mit der KNAPPSCHAFT werden laufend neue, bedarfsgerechte Angebote und Kampagnen mit wechselnden Schwerpunkten zu den Themen Bewegung, Ernährung und Vorsorge aufgesetzt. Auch im Jahr 2021 konnten jedoch die Gesundheits- und Sportkurse an den Standorten durch die vielen Einschränkungen zur Eindämmung der Coronapandemie nicht in gewohnter Form stattfinden. VIVAWEST stellte daher ein umfangreiches Angebot in Form von Webinaren, Tipps, Onlineempfehlungen und digitalen Gesundheitskursen mit dem Ziel zusammen, die Coronazeit und den veränderten Alltag gesund und fit zu bewältigen. Zur Stärkung der Wahrnehmung der Führungsverantwortung fand in kleinen virtuellen Dialogrunden ein Austausch zum Thema Gesundheitskultur statt.

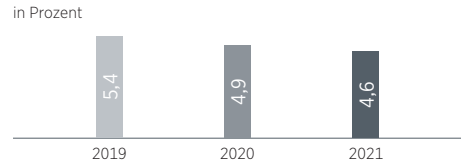
GRI SRS-403-4

Gesundheits- und Sicherheitsthemen werden darüber hinaus in einer Vielzahl unterschiedlicher Betriebsvereinbarungen behandelt. Exemplarisch können hierfür die Betriebsvereinbarungen für ein betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM) und die Betriebsvereinbarung Fahrrad-Leasing genannt werden. Außerdem erfüllte VIVAWEST als erstes Unternehmen in Nordrhein-Westfalen die Prüfkriterien des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers VBG und erhielt die Auszeichnung „Gesundheit mit System“.

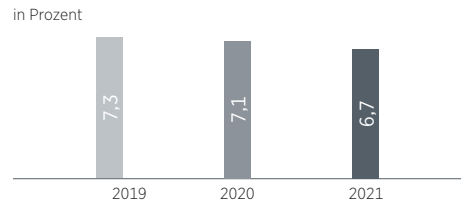
Gesundheitsförderung

GRI SRS-403-10

Krankenquote ohne Langzeitkranke



Krankenquote mit Langzeitkranken



ARBEITSSICHERHEIT (C8)

DNK 15
GRI SRS-403-4

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

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

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

Ergänzt werden die Aktivitäten des Arbeitsschutzes um umfangreiche Maßnahmen zum Gesundheitsschutz. Exemplarisch sind hier ein durch eine Gesamtbetriebsvereinbarung geregeltes Betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM) zu nennen sowie zahlreiche Aktionen, die unter Beteiligung der Beschäftigten stattfinden, beispielsweise Gesundheitszirkel und Gesundheitstage.

Die Unfallhäufigkeit ist im Vorjahresvergleich um weitere 28,8 Prozent gesunken. Somit konnte der Trend der letzten Jahre fortgeführt werden. Die Achtsamkeit der Mitarbeiter wurde durch flächendeckende und regelmäßige Schulungen weiter geschärft.

an die Verwaltungsstandorte sowie die Öffnung der Kantinen – mit reduzierter Sitzmöglichkeit – ermöglichte. Bedingt durch die vierte und die bereits erwartete fünfte Welle der Pandemie wurde ab Ende November wieder verstärkt mobile Arbeit eingeführt, und alle Großveranstaltungen wurden abgesagt. Mit der Einführung der 3G-Regel für Unternehmen konnte sich VIVAWEST zu diesem Zeitpunkt auch erstmalig einen Überblick über den Impfstatus der Beschäftigten verschaffen. Im bundesdeutschen Vergleich ist die Impfquote mit 94 Prozent im Konzern sehr hoch.

Im Laufe des Jahres wurde die Belegschaft mit vielen Tausend FFP2-Masken, medizinischen Einwegmasken sowie Flächen- und Handdesinfektionsmittel ausgestattet und geschützt. Dazu kamen in diesem Jahr, zur Verringerung des Infektionsrisikos, mehr als 100.000 Selbsttests. Das eigens eingerichtete elektronische Postfach „Gesundheitsvorsorge“ half dem Krisenstab bei der Dokumentation des Infektionsgeschehens im Haus und in unseren Quartieren. Im abgelaufenen Jahr konnten mehr als 450 Mitarbeiter eine Erst- und Zweitimpfung im Unternehmen erhalten. Zusätzlich wurden knapp 700 Termine für Boosterimpfungen vergeben.

ARBEITNEHMERBELANGE

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

ANREIZSYSTEME (C9)

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

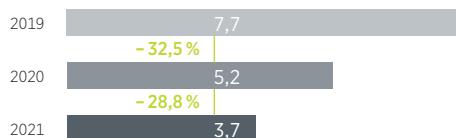
Zu den quantitativen Unternehmenszielen zählen die Finanzkennzahlen EBITDA und FFO. Die weiteren, überwiegend qualitativ

DNK 8
GRI
SRS-102-35

GRI
SRS-403-10 **Arbeitssicherheit**

Unfallhäufigkeit

Anzahl*



* Berechnet auf 1 Million Arbeitsstunden

Auch das Jahr 2021 war von der Coronapandemie geprägt. Durch die Implementierung eines konzernweiten Krisenstabs, bestehend aus Geschäftsführung, Mitbestimmungsvertretern sowie weiteren ständigen Mitgliedern, wurde sichergestellt, dass die Vielzahl an Informationen aufgrund der dynamischen Entwicklungen gebündelt an die Führungskräfte und Mitarbeiter weitervermittelt werden konnte. Darüber hinaus konnte einem regelmäßigen Störfallreporting die Reduzierung der Störungen der betrieblichen Abläufe durch die pandemische Entwicklung im Jahresverlauf entnommen werden. Aufgrund des Rückgangs der Infektionszahlen wurde ein Stufenplan erarbeitet, der mit dem Beginn der Sommerferien eine sukzessive Rückkehr der Mitarbeiter

geprägten Ziele werden individuell bezogen auf den jeweiligen Verantwortungsbereich und die persönliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Unternehmensstrategie sowie der operativen Teilziele der verschiedenen (Fach-)Bereiche festgelegt. Die Verankerung quantitativer Nachhaltigkeitsziele erfolgt nicht explizit, weil sich die Nachhaltigkeitsziele in den Unternehmenszielen widerspiegeln und somit systemimmanent in den Zielvereinbarungen berücksichtigt werden. Die jährliche Bewertung des Zielerreichungsgrades obliegt jeweils der nächsthöheren Führungskraft. Die Bewertung des Zielerreichungsgrades der Geschäftsführung der Vivawest GmbH obliegt dem Aufsichtsrat.

Im Segment Immobilien wurde im Rahmen von Tarifverhandlungen eine leistungsgerechtere Vergütung verabredet, für welche die Tarifbeziehungsweise Betriebsparteien derzeit ein Konzept zur Verteilung erarbeiten. Darüber hinaus besteht für die erste Führungsebene im Konzern sowie für die Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft ein Long-Term-Incentive-Programm (LTI) zur Bindung und Motivation der oberen Führungskräfte durch Schaffung langfristig orientierter Leistungsanreize.

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

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

ARBEITNEHMERRECHTE (C10)

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

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

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

MITARBEITERFLUKTUATION (C11)

Die besondere Attraktivität von VIVAWEST als Arbeitgeber spiegelt sich in der weiterhin geringen Mitarbeiterfluktuation und einer langen durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit wider. Lediglich 2,6 Prozent der Beschäftigten haben im Jahr 2021 den Konzern eigeninitiiert verlassen. Die Mitarbeiterfluktuationsquote in Deutschland ist mit zweistelligen Prozentwerten deutlich höher. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei 15,4 Jahren.

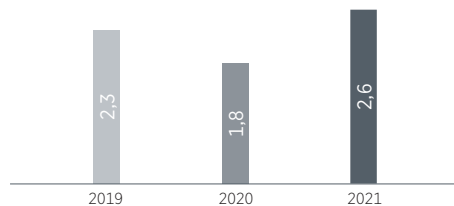
DNK 14

DNK 14-16
Branchen-
spezifische
Ergänzung

Mitarbeiterfluktuation

Mitarbeiterfluktuation

in Prozent



Betriebszugehörigkeit

in Jahren



Kunden und Gesellschaft

VIVAWEST übernimmt gegenüber ihren Kunden und der Gesellschaft eine hohe Verantwortung. Der Fokus aller Bemühungen liegt auf der Erfüllung der Kundenbedürfnisse, denn VIVAWEST will sich durch eine konsequente Kundenorientierung in Kombination mit einem angemessenen Preis-Leistungs-Verhältnis von ihren Wettbewerbern abgrenzen. Die Kontrolle der erfolgreichen Umsetzung der Aktivitäten im Rahmen des Customer-Relationship-Managements (CRM) erfolgt über eine vierteljährliche CRM-Berichterstattung sowie einen monatlichen CRM-Kundencenter-Bericht, während das gesellschaftliche Engagement vor allem über die gemeinnützige Vivawest Stiftung gGmbH gesteuert wird.

PRODUKTVERANTWORTUNG

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

NEBENKOSTEN (D1)

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

Im Geschäftsjahr betragen die monatlichen Betriebskosten durchschnittlich 2,04 Euro pro Quadratmeter. Die Erhöhung um 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Verdoppelung der Winterdienstkosten aufgrund des schneereichen Winters Anfang des Jahres 2021, die zunehmende Ausweitung von Hauswarttätigkeiten (Quartiersmeister) und neue Aufzugsanlagen zurückzuführen.

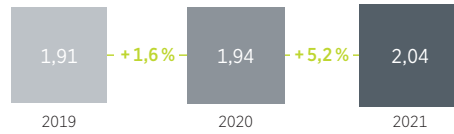
Über die Höhe des Heizenergieverbrauchs entscheidet vor allem das Nutzungsverhalten der Mieter. Dennoch versucht VIVAWEST mit vielfältigen Maßnahmen, die Kosten für den Verbrauch der Heizenergie zu senken (siehe B4, Seite 18). Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten lagen im Jahr 2021 bei 0,79 Euro pro Quadratmeter und damit um 1,3 Prozent unter dem Vorjahreswert. Bedingt durch die Coronapandemie und die aktuell deutlich steigenden Energiepreise ist von einem merklichen Anstieg der Heizkosten auszugehen. Aufgrund des zeitlichen Versatzes der Abrechnungen wird sich dieser Effekt nachgelagert in den Kennzahlen niederschlagen. Durch die Beschaffung voraussichtlich erforderlicher Gasmengen in zwölf Monatstranchen und einer damit einhergehenden Streuung von Preisrisiken wird zunächst ein moderater Preisanstieg erwartet. Für das darauffolgende Jahr wird sich der Preisanstieg aller Voraussicht nach jedoch signifikant bemerkbar machen.

Unternehmensspezifikum

Nebenkostenentwicklung

Durchschnittliche monatliche Betriebskosten

in Euro pro Quadratmeter



Durchschnittliche monatliche Heizkosten

in Euro pro Quadratmeter



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

KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT (D2)
Bedingt durch die Coronapandemie ist die Kundengesundheit im Jahr 2020 ganz wesentlich in den Fokus gerückt und hat zu deutlich mehr Achtsamkeit gegenüber den Mitmenschen als jemals zuvor geführt. Um den Mietern den Alltag zu erleichtern und diejenigen unter ihnen zu unterstützen, die aufgrund ihres Alters oder einer Vorerkrankung besonders gefährdet sind, hat VIVAWEST eine Reihe von Hilfsangeboten in den Quartieren bereitgestellt, welche unter den Kriterien D6 und D7 dargelegt werden.

GRI
SRS-301-1

Zum gesunden Wohnen gehören viele verschiedene Aspekte. Die Grundlage für gesundheitlich unbedenklichen Wohnraum ist aber vor allem die Verwendung geeigneter Baustoffe, deren Einsatz auch über den Bedarf an Primärenergie entscheidet, der für die Gebäudeerstellung notwendig wird. Gleichzeitig sind sie wichtige Parameter für den Endenergieverbrauch sowie das Wohnklima und bestimmen den erforderlichen Aufwand für die Baustofftrennung im Falle eines Abrisses. Mit der sukzessiven Erweiterung und Pflege eines Baustoffkatalogs trägt VIVAWEST diesem Thema Rechnung. Die Erkenntnisse und Innovationen rund um Baustoffe sowie ihre technischen und ökologischen Eigenschaften sollen in den Baustoffkatalog aufgenommen und fortgeschrieben werden. Darüber hinaus werden ökologische Aspekte auch in einem

Bauteilkatalog berücksichtigt. Baustoff- und Bauteilkatalog stehen allen Planern und Bauleitern im Konzern online zur Verfügung. Während der Bauteilkatalog in Ausschreibungsunterlagen übernommen wird, verfügt der Baustoffkatalog über eine Informationsfunktion und gibt Orientierung.

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

Unternehmensspezifikum

Im Zusammenhang mit gutem Service legt VIVAWEST viel Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung der Mieter aus acht regional verteilten Kundencentern mit insgesamt 15 Standorten vor Ort. Über sogenannte Quartiersmeister, die zu Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung in den Quartieren beitragen und für die Mieter einen persönlichen Service vor Ort gewährleisten sollen, baut VIVAWEST die persönliche Präsenz in den Quartieren immer weiter aus. Ergänzend sorgen zwei zentrale Servicecenter in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Das Kundenportal von VIVAWEST, für das auch hybride Applikationen (Android und iOS) verfügbar sind, bietet allen Mietern einen kontaktlosen 24-Stunden-Onlineservice an sieben Tagen in der Woche.

Im Zuge der Digitalisierung verändern sich die Bedürfnisse und Erwartungen der zunehmend digital affinen Kunden. Dies berücksichtigt VIVAWEST in ihrer Digitalisierungsstrategie, aus der eine umfassende Roadmap mit einer Vielzahl von Themen und Arbeitspaketen hervorgegangen ist. Der Einsatz von Chatbots für die Kommunikation mit Bestandskunden und Interessenten, ein digitaler Mietvertrag oder personalisierte Erklärvideos für Kunden

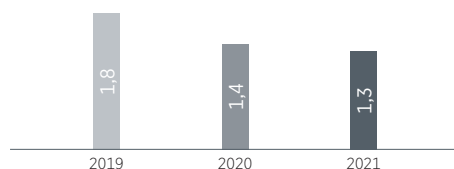
sind inzwischen Teil der digitalen Serviceleistungen von VIVAWEST. Zudem können Benutzer des VIVAWEST-Kundenportals seit September 2021 den für sie passenden Kommunikationsweg mit VIVAWEST selbst einstellen. Gewählt werden kann zwischen dem Kanal „Online“ via Kundenportal und „Briefversand“. Dies ist bereits für die Nebenkostenabrechnungen möglich, weitere Korrespondenzen werden sukzessive umgestellt. Für das Jahr 2022 sind weitere Neuerungen geplant. In Zeiten der Coronapandemie versetzen die seit Jahren vorangetriebenen Maßnahmen zur Digitalisierung den Konzern in die Lage, den Maßnahmen zum Gesundheitsschutz gegenüber Mitarbeitern und Kunden umfassend gerecht zu werden, gleichzeitig aber den Kunden einen adäquaten Service zu bieten und weiterhin kompetent zur Seite stehen zu können.

Ein wichtiger Indikator zur Messung der Kundenzufriedenheit ist die Beschwerdequote, welche im Segment Immobilien zentral ausgewertet wird. Die Beschwerdequote ist mit 1,3 Prozent weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte gesunken. Zudem zeigt sich die Kundenzufriedenheit in der durchschnittlichen Mietvertragsdauer, die im Berichtsjahr bei 13,5 Jahren liegt.

Kundenzufriedenheit und -bindung

(Mieter-)Beschwerdequote*

in Prozent



* Segment Immobilien

Durchschnittliche Mietvertragsdauer

in Jahren



Um dem eigenen Anspruch der durchgängigen Kundenorientierung auch zukünftig gerecht werden zu können, führt VIVAWEST in regelmäßigen Abständen modular aufgebaute Zufriedenheitsbefragungen durch. Die kontinuierliche Auswertung der Ergebnisse ermöglicht eine zeitnahe Identifikation von Verbesserungspotenzialen sowie die Ableitung konkreter Maßnahmen. Neben den Bestandskunden erfolgt auch eine explizite Zufriedenheitsbefragung der Neukunden von Bestandswohnungen und von Erstmietern in Neubauwohnungen. Darüber hinaus ermittelt VIVAWEST zweimal im Jahr die Zufriedenheit der Kundencenter mit der Durchführung der Grünflächenpflege und quartalsweise die Zufriedenheit der Mieter in Bezug auf die Erledigung von Kleinreparaturen (KiM). Die KiM-Zufriedenheitsquote lag 2021 im Jahresdurchschnitt auf einem sehr hohen Niveau von 92,7 Prozent. Des Weiteren führt VIVAWEST Sonderbefragungen durch, beispielsweise um direktes Kundenfeedback in die Evaluierung von Pilotprojekten einfließen zu lassen. So wurden im Berichtsjahr Sonderbefragungen zu den Themen ökologische Wohnumfeldgestaltung und Nutzung von Paketkastenanlagen sowie zum Angebot von verbindlichen Rückrufterminen durchgeführt. Um dem eigenen Leistungsanspruch gerecht zu werden, ist VIVAWEST stets auch an externen Bewertungen interessiert. Erfreulich ist es in diesem Zusammenhang, dass VIVAWEST im Berichtsjahr bei einem Kundenzufriedenheits-Check durch FOCUS-MONEY die Bewertung „hohe Kundenzufriedenheit“ erhalten hat.

SCHUTZ DER PRIVATSPHÄRE DES KUNDEN (D4)

Aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung und einer Vielzahl von Berichterstattungen in den Medien werden die Menschen zunehmend sensibler im Umgang mit personenbezogenen Daten. Im Sinne der Transparenz weist VIVAWEST seit Einführung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Jahr 2018 die Anfragen zum Thema Datenschutz auch in der jährlichen Berichterstattung aus. Im Berichtsjahr waren es zum Stichtag

Unternehmensspezifikum

31. Dezember 2021 insgesamt 80 Datenschutzanfragen und damit 15,9 Prozent mehr als im Vorjahr.

Aufgrund gesteigerter Schulungstätigkeiten stieg das Bewusstsein bei den Mitarbeitern zum Thema Datenschutz. Im Berichtszeitraum sind insgesamt vier Datenschutzverletzungen bekannt geworden. Bei den Datenschutzverletzungen handelte es sich um Anwendungsfehler, die keine Prozessanpassung notwendig machten. Bei der Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen (LDI NRW) sind lediglich zwei Verfahren anhängig gewesen, die ohne Restriktionen gegen VIVAWEST blieben.

Schutz der Privatsphäre des Kunden

Datenschutzanfragen



Anmerkung: Die Datengrundlage für die Ermittlung der Werte wurde im Jahr 2020 geändert. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit wurden die Daten für das Jahr 2019 angepasst.

DNK 18 GEMEINWESEN

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

Unternehmensspezifikum

MIETERSTRUKTUR (D5)

VIVAWEST bietet bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen an. Die Diversität unserer Mieterschaft spiegelt sich auch in der Vielzahl von Nationalitäten wider, denen VIVAWEST ein Zuhause bietet. Darüber hinaus ergänzt VIVAWEST das Wohnungsangebot

sukzessive um höherwertige Neubauten, die nicht nur energieeffizient, sondern grundsätzlich barrierearm oder schwellenlos errichtet werden.

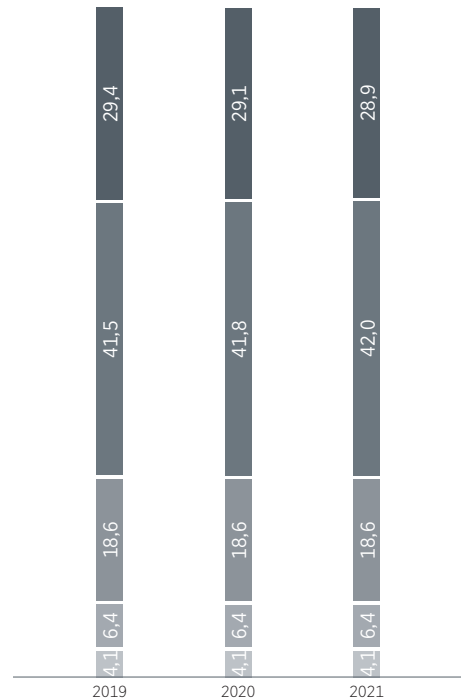
Mieterstruktur

Nationalitäten



Haushalte

in Prozent



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

Die bewusste Segmentierung der Zielgruppen ermöglicht VIVAWEST eine Differenzierung in der Ausrichtung auf die jeweiligen Kundenbedürfnisse. Vor dem Hintergrund der Seniorisierung der Bevölkerung werden Barrieren im Bestand immer dort, wo es möglich ist, zum Beispiel im Zuge von Modernisierungen,

reduziert. Das Angebot an Zusatzleistungen hat VIVAWEST durch eine Kooperation mit einem Hausnotrufanbieter ebenfalls zielgruppenspezifisch ergänzt.

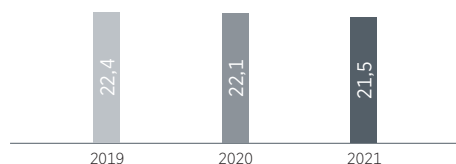
Die Zielgruppen Single- und Paarhaushalte bis zu einem Alter von 64 Jahren dominieren die Neuvermietungen im Bereich des Neubaus. Vor allem die Starter-Haushalte sind mit einem Anteil von 34 Prozent überproportional in Vergleich zum Bestand vertreten. Insbesondere Wohnungen mit drei Räumen werden verstärkt von Paaren angemietet. Die Gruppe der Senioren (ab 65 Jahre) wird vornehmlich durch zielgruppenspezifische Quartiersneubauten angesprochen.

Um im Sinne der gesellschaftlichen Verantwortung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, spielt auch die Bereitstellung von mietpreisgebundenem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen eine wichtige Rolle. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 beträgt die Preisbindungsquote 21,5 Prozent. Somit bietet VIVAWEST insgesamt 25.277 preisgebundene Wohnungen an.

Preisgebundener Wohnraum

Preisgebundener Wohnraum

in Prozent



Verantwortung für die Entwicklung von Quartieren geht weit über bauliche Standards hinaus: Nachbarschaftliches Miteinander, soziale Ausgewogenheit, ehrenamtliches Engagement sowie ausreichende Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen sind Themen, mit denen sich das Unternehmen intensiv auseinandersetzt. Dabei achtet VIVAWEST auf die Anforderungen und Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen, bindet lokale Akteure und Partner ein und setzt auf bewährte Netzwerke im Quartier.

Ein Schwerpunkt des sozialen Engagements von VIVAWEST ist die Schaffung und Förderung funktionierender Nachbarschaften. Dazu tragen die derzeit 58 Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffpunkte bei, die von sozialen Trägern betrieben und von VIVAWEST über ihre Stiftung mit finanziellen Mitteln unterstützt werden. Gefördert werden sowohl Vereine aus der Mieterschaft als auch kleine, örtlich verwurzelte Träger, die mit viel Engagement und Kreativität aktiv sind und das nachbarschaftliche Miteinander stärken.

Entwicklung von Quartieren

Quartiere

Anzahl



Nachbarschaftstreffpunkte

Anzahl



Wie wichtig funktionierende Nachbarschaften sind, hat sich noch einmal mehr gezeigt, als die Coronapandemie das Leben auf den Kopf stellte. Als die Präventionsmaßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie starteten, zeigte sich das gute Miteinander in den Quartieren über kleine und große Hilfsangebote. So haben die Quartiersmeister Apotheken- und

Unternehmensspezifikum

ENTWICKLUNG VON QUARTIEREN (D6)

Bei VIVAWEST werden die Wohnquartiere im Zuge der aktiven Bestandsentwicklung ganzheitlich betrachtet und bewirtschaftet, um so qualitätsvollen Lebensraum für unterschiedliche Zielgruppen sowie einen Mehrwert für die Region zu schaffen. Neben durchgängig hohen baulichen und ökologischen Standards ist dabei eine Reihe spezifischer Anforderungen zu berücksichtigen, abhängig davon, in welchem Umfeld und für welche Zielgruppe(n) ein Quartier zukunftsfähig weiterentwickelt werden soll. Die von VIVAWEST übernommene

Einkaufsdienste angeboten. Vielerorts waren „gute Geister“ unterwegs, die hilfsbedürftigen Menschen zur Seite gestanden oder digitale Unterstützung bei Schulaufgaben angeboten haben. Und ganz im Sinne von „Aus der Not eine Tugend machen“ ergaben sich im Berichtsjahr neue nachbarschaftliche Projekte. Im durch Quarantäne und Isolation geprägten Alltag der Menschen kam VIVAWEST mit ablenkenden Veranstaltungen direkt zu den Mietern nach Hause. Aus den Balkonen wurden Logen, wenn Konzerte, Bingo-Nachmittage, Falkner- und Feuershows live und auf Abstand dargeboten wurden. So kam es, dass im Jahr 2021 mehr als 70 Veranstaltungen stattfanden und die „Quartiersaktionen“ ihren festen Platz im sozialen Verständnis der VIVAWEST gefunden haben. Die Vivawest Stiftung verstärkte ihre Unterstützung für karitative Organisationen, Vereine und Initiativen, die ihren Mitmenschen im Quartier oder Stadtteil Hilfe angeboten haben.

Bedingt durch die Energie- und Mobilitätswende bekommt auch das Thema Elektromobilität in den Quartieren eine immer größere Bedeutung. Um zukünftig auch in den Quartieren entsprechende E-Ladestationen für die Mieter anbieten zu können, erfolgt die Errichtung von Ladeinfrastruktur in einzelnen, ausgewählten Quartieren im Zuge von Modernisierungs- beziehungsweise geplanten Instandhaltungsmaßnahmen oder auf Anfrage der Mieter. Insgesamt wurden 25 Ladestationen im Bestand von VIVAWEST errichtet.

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

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT (D7)
Als Partner der Region engagiert sich der Konzern über das Kerngeschäft hinaus in unterschiedlichen gesellschaftlichen Bereichen. Der Fokus liegt dabei auf sozialen, kulturellen und sportlichen Engagements. Coronabedingt haben im Berichtsjahr Sportveranstaltungen nur in reduzierter Form stattgefunden, und Kulturveranstaltungen beziehungsweise Kulturangebote sind weitestgehend ausgefallen. So wurde der jährlich stattfindende VIVAWEST-Marathon als zehntägige Herbst-Challenge durchgeführt. Für Besucher geschlossen war bereits seit Mitte März 2020 der Nordsternurm mit Museum und Besucherterrasse. Letztere wurde für eine stark

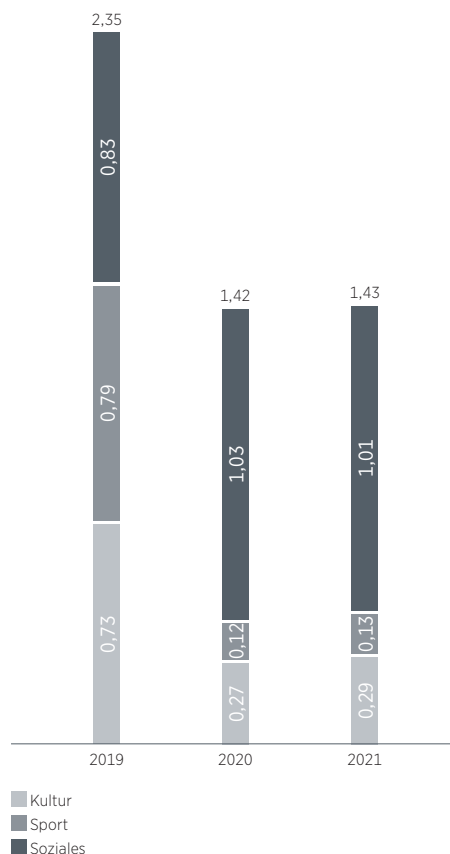
eingeschränkte Besucherzahl und mit entsprechendem Hygienekonzept ab September 2021 wieder zugänglich gemacht. Vor dem Hintergrund der Coronapandemie sind die Aufwendungen für Sport und Kultur im Vergleich zum Vorjahr lediglich leicht angestiegen.

Im Bereich Soziales wurden im Berichtsjahr insgesamt mehr als eine Million Euro für Treffpunkte mit sozialen Angeboten in den Quartieren, zur Verbesserung der Lebensqualität in Siedlungen, zur Förderung des Ehrenamtes, für Integrationshilfen sowie allgemeine Spenden zur Förderung funktionierender Nachbarschaften aufgewendet. Darüber hinaus wurden unbürokratische Soforthilfen für Vereine und Initiativen im Rahmen der Coronapandemie sowie der Fluthilfe im Rhein-Sieg-Kreis gezahlt.

Gesellschaftliches Engagement

Aufwendungen

in Millionen Euro



Compliance und Politik

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

DNK 20 GESETZES- UND RICHTLINIENKONFORMES VERHALTEN

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

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

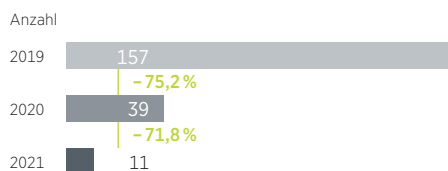
KORRUPTIONSBEKÄMPFUNG (E1)

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

Bei VIVAWEST sind die intern wie extern maßgeblichen Ge- und Verbote in übergeordneten Richtlinien wie dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance, der Richtlinie zum Umgang mit Zuwendungen und dem Lieferantenkodex dokumentiert. Zur Vertiefung der Regelwerke führt der Fachbereich Compliance Präsenzs Schulungen durch. Coronabedingt wurde im Geschäftsjahr aber weitestgehend bis auf die Schulung von neuen Auszubildenden auf Präsenzs Schulungen verzichtet.

Korruptionsbekämpfung

Geschulte Mitarbeiter/-innen



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

GRI
SRS-205-1

Unter Berücksichtigung der EU-Hinweisgeber-richtlinie 2019/1937 wurde im Jahr 2021 das Hinweisgebersystem von VIVAWEST überarbeitet und ein Onlinetool zur geschützten Abgabe von Hinweisen angeschafft, welches ab 2022 auf der Website von VIVAWEST zur Verfügung stehen wird.

GRI SRS-205-3

KORRUPTIONSFÄLLE UND BUSSGELDER (E2)
 In den vergangenen drei Jahren lagen keine bestätigten Korruptionsfälle vor. Daher wurden auch keine spezifischen Maßnahmen zur Korruptionsverhinderung ergriffen.

GRI SRS-419-1

Im Berichtsjahr gab es insgesamt sieben Compliance-Verdachtsfälle. Dieser deutliche Anstieg resultiert aus Verstößen gegen die Nachweispflicht von Testergebnissen und Impfnachweisen im Zusammenhang mit der Coronapandemie. In diesen Fällen wurden jeweils arbeitsrechtliche Konsequenzen veranlasst.

Korruptionsfälle

Compliance-Verdachtsfälle



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

DNK 17 MENSCHENRECHTE

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

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

MENSCHENRECHTE IN DER LIEFERKETTE (E3)

GRI SRS-412-3

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

Prüfungen im Hinblick auf soziale Aspekte, Menschenrechte oder menschenrechtliche Auswirkungen erfolgen derzeit jeweils im Verdachtsfall. Eine systematische Prüfung

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

von Organisationseinheiten oder Lieferanten erfolgt bisher nicht, jedoch werden mögliche Prüfmechanismen aktuell, auch unter Einbeziehung externer Best-Practice-Beispiele, intern validiert. Folglich sind die Angaben zur Anzahl und zum Prozentsatz der geprüften Geschäftsstandorte und Lieferanten zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich. Unter Einsatz des Hinweisgebersystems zur Erfüllung der EU-Hinweisgeberrichtlinie (siehe E1, Seite 41) ist ebenfalls die Möglichkeit zur Meldung von Verstößen gegen Menschenrechte sowie Verletzungen von im LkSG definierten umweltbezogenen Pflichten durch externe und interne Melder vorgesehen.

MENSCHENRECHTSVERSTÖSSE (E4)

GRI
SRS-414-2

Im Berichtsjahr 2021 wurden, wie auch in den vergangenen Jahren, keine Menschenrechtsverstöße oder anderen negativen sozialen Auswirkungen festgestellt. Im Falle des Bekanntwerdens von erwiesenen Menschenrechtsverstößen durch einen Lieferanten würde die Geschäftsbeziehung mit sofortiger Wirkung von VIVAWEST beendet werden.

Im Rahmen des Risikomanagements wurden keine nennenswerten mit den Menschenrechten in Verbindung stehenden Risiken für den Konzern identifiziert. Explizit formulierte Nachhaltigkeitsziele oder -maßnahmen wurden im Nachhaltigkeitsprogramm nicht aufgenommen, da aufgrund der regionalen Ausrichtung von VIVAWEST unter Berücksichtigung der hohen gesetzlichen Standards und vor dem Hintergrund der Risikobewertung für das Thema kein expliziter Bedarf gesehen wird. Aufgrund der noch ausstehenden Festlegung der Prüfungsroutinen zur Überwachung der Einhaltung von Menschenrechten in der Lieferkette erfolgt bisher hierzu keine Risikoanalyse und -bewertung gegenüber Geschäftspartnern. Im Hinblick auf die Anwendbarkeit des LkSG im Jahr 2024 errichtet VIVAWEST derzeit ein Risikomanagementsystem mit dem Ziel, Risiken und Verletzungen von Menschen- und Umweltrechten entlang ihrer Lieferketten zu identifizieren, zu verhindern, zu beenden oder zumindest zu minimieren inklusive der Verankerung klarer Zuständigkeiten innerhalb des

Konzerns zwecks Überwachung des Risikomanagementsystems. Wesentlicher Bestandteil dieses Risikomanagementsystems ist die kontinuierliche Durchführung einer Risikoanalyse zwecks Identifizierung, Bewertung und Priorisierung relevanter menschenrechtlicher und umweltbezogener Risiken.

POLITISCHE EINFLUSSNAHME

DNK 19

VIVAWEST ist politisch nicht aktiv. Gleichwohl wird die Geschäftstätigkeit von VIVAWEST von einer Vielzahl gesetzlicher Rahmenbedingungen, zum Beispiel Gebäudeenergiegesetz, Klimaschutzgesetz, Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, Verordnung über Heizkostenabrechnung und EU-DSGVO sowie die Gesetzgebung im Wirtschafts-, Handels-, Steuer- und Unternehmensrecht, beeinflusst. Darüber hinaus hat in Politik und Gesellschaft in den vergangenen Jahren die Sensibilität für das Thema Wohnen deutlich zugenommen.

MITGLIEDSCHAFTEN (E5)

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

PARTEISPENDEN (E6)

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

VIVAWEST nimmt keinen politischen Einfluss. Folglich wurden im Berichtsjahr, wie auch in den Vorjahren, keine Spenden an politische Parteien geleistet.

GRI
SRS-415-1

Fazit für 2021

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 Nachhaltigkeitsprogramms konnte VIVAWEST letztlich in allen drei Dimensionen grundsätzlich erneut positive Entwicklungen verzeichnen. Die geringfügig negative Entwicklung einiger Kennzahlen ist lediglich auf temporäre Effekte aufgrund der Coronapandemie zurückzuführen, die jedoch aufgrund des transparenten Monitorings laufend im Blick von VIVAWEST sind, um rechtzeitig mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

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
















Nachhaltigkeitsprogramm VIVAWEST (Stand 31. 12. 2021)

DNK 3

ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN
ÖKONOMIE				
Wertsteigerung des Konzerns durch zielgerichtete Allokation der Investitionsmittel	Wertorientierte Ausrichtung aller Geschäftsfelder gemäß der Strategie VIVAWEST 2030	laufend		
	Konsequente Umsetzung des Entwicklungspfades „qualitatives Wachstum“	laufend		
	Erhöhung des Integrationsgrades im Konzern VIVAWEST	laufend		
	Steigerung der Erlöse unter anderem durch eine marktübliche Entwicklung der Preise, insbesondere der Mieten	laufend		
Sicherstellung einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung	Erhöhung der „operativen Exzellenz“, vor allem durch die fortlaufende Optimierung aller Prozesse und Schnittstellen	laufend		
ÖKOLOGIE (UMWELTPROGRAMM)				
Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045	Sukzessive energetische Modernisierung der Bestandsgebäude gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 136,5 Mio. Euro (2021); 167,4 Mio. Euro (2022)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2021: 137,2 Mio. Euro
	Errichtung bzw. Erwerb von energieeffizienten Neubauten gemäß der jeweiligen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 325,4 Mio. Euro (2021); 341,9 Mio. Euro (2022)	laufend		Realisiertes Investitionsvolumen 2021: 308,2 Mio. Euro
	Erneuerung von Heizanlagen im Bestand gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 4,9 Mio. Euro (2021); 2,0 Mio. Euro (2022)	2022		Realisiertes Investitionsvolumen 2021: 4,6 Mio. Euro
	Durchführung von proaktiven Energieträgerwechseln von Heizanlagen gemäß der aktuellen Mittelfristplanung – Investitionsvolumen: 4,2 Mio. Euro (2022)	laufend		NEU
	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		NEU
	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.
	Überführung des digitalen Gebäudemanagements für eine effiziente Betriebsführung in den Regelbetrieb	2022		NEU
Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung	Einsatz von Climalife-Dachsteinen bei Dachneueindeckungen zur Reduzierung von Luftschadstoffen mit einem Jahresumfang von mehr als 40.000 m ² Dachfläche in Abhängigkeit des Bauprogramms	laufend		Im Jahr 2021 wurden 42.079 m ² Dachfläche mit Climalife-Dachsteinen eingedeckt.
	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. Aufgrund der zunehmenden Relevanz im Kontext des Klimaschutzes wird die Thematik aber weiterhin beobachtet.

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

- Maßnahme ist abgeschlossen.
- Maßnahme ist in Bearbeitung.
- Maßnahme ist in Vorbereitung.

ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN
Erprobung innovativer Produkte, Verfahren und Technologien zur umweltfreundlicheren Bestandsbewirtschaftung	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.
	Errichtung von E-Ladepunkten im Zuge von Investitionsmaßnahmen und auf Anforderung von Mietern	2021		Im Jahr 2021 wurden 11 Ladepunkte errichtet.
	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.
	Überprüfung der Erstellung von energieautarken Mehrfamilienhäusern mit Angebot einer Energie-Flatrate-Miete	2020 2021 2022		Aufgrund des Wechsels im Planungsteam im Jahr 2021 ist die neue Lösungsvariante noch in der Abstimmung und wird erst im Jahr 2022 finalisiert.
	Erweiterung des Dispositionstools bei Marienfeld Multimedia um ein Modul zur Routenoptimierung mit einem Einsparpotenzial von mindestens 5 Prozent	2021		Für das Jahr 2021 können Einsparungen von ca. 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr realisiert werden.
	Realisierung eines Pilotprojekts zur Erprobung eines elektrisch betriebenen Großflächenmähers bei HVG	2021		Der Test wurde aufgrund technischer und funktionaler Mängel abgebrochen.
	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.
	Entwicklung eines energetischen Konzeptes zur Sektorkopplung für das Modellquartier 2030 in Dortmund-Huckarde (Bergmannsgrün)	2023		NEU
	Entwicklung einer energetischen Quartierslösung inklusive Überprüfung der Umsetzbarkeit eines KfW40-Standards sowie einer Holz-Hybridbauweise in der Quartiersentwicklung Münster-Angelmodde	2025		NEU
	Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes für eine möglichst CO ₂ -neutrale Energieversorgung für das Quartier Gelsenkirchen-Erle, Görtzhof	2022		NEU
Erprobung des Einsatzes einer schallemissionsreduzierten Luft-Wasser-Wärmepumpe auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage in Ahlen	2022		NEU	
Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität	Energetische Modernisierung der Standorte Bergmannsglückstraße (BMG) 30 und 35	2018 2021		Das BHKW befindet sich seit Juni 2021 in Betrieb.
	Monitoring des Pilotprojekts zur Einführung von E-Pool-Fahrzeugen an den KC-Standorten	2023		Die Nutzungsdauer wird monatlich ausgewertet und fortgeschrieben. Corona-bedingt ist die Nutzung zwischenzeitlich geringer ausgefallen, jedoch zeigen die Auswertungen zuletzt eine wieder erhöhte Nutzungsdauer auf. Diese Tendenz wird auch für das Folgejahr erwartet.
	Durchführung eines Pilotprojekts zur Nutzung von E-Pool-Fahrrädern an ausgewählten KC-Standorten	2020 2021 2022		Im Jahr 2022 wird in Abhängigkeit von den Monitoring-Ergebnissen zu den E-Pool-Fahrzeugen die weitere Vorgehensweise festgelegt.
	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.

ZIEL	MASSNAHME	BIS	STAND	ANMERKUNGEN
Überführung des operativen Geschäftsbetriebs in die Klimaneutralität	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.
	Erstellung eines Konzeptes zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen am Standort Nordstern	2022		NEU
	Erarbeitung eines Konzeptes zur Umstellung von VIVAWEST auf einen klimaneutralen operativen Geschäftsbetrieb	2023		NEU
SOZIALES				
Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie Steigerung der Kundenzufriedenheit und Kundenbindung	Durchführung von Kundenzufriedenheitsanalysen	laufend		
	Förderung von Nachbarschaften in Quartieren in einem Umfang von rund 700 Tsd. Euro	laufend		
	Stärkung des Ehrenamts in den Quartieren durch qualitative Unterstützung der Menschen sowie durch die Steigerung der Anzahl der Ehrenamtlichen	laufend		
	Initiierung und Unterstützung von Projekten zur Integration und zur Flüchtlingshilfe	laufend		
	Weiterführung des Sportsponsorings unter dem Motto „VIVAWEST bewegt die Region“	laufend		Coronabedingt haben Sportveranstaltungen im Berichtsjahr nur in reduzierter Form stattgefunden.
	Fortsetzung des kulturellen Engagements unter anderem durch den Betrieb des Nordsterturms	laufend		Coronabedingt sind Kulturveranstaltungen im Berichtsjahr weitestgehend ausgefallen.
Sicherstellung einer hohen Arbeitgeberattraktivität für derzeitige und neue Mitarbeiter/-innen	Weiterführung der Aktivitäten rund um das Thema Beruf und Familie	laufend		
	Beibehaltung des hohen Ausbildungsniveaus und Ausbildung über den Mittelfristzeitraum und Eigenbedarf hinaus	laufend		
	Fortsetzung und Weiterentwicklung des Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements	laufend		
	Fortführung der Personal- und Führungskräfteentwicklung, unter anderem durch KOLLEG-Maßnahmen und Fortbildungsmaßnahmen	laufend		Coronabedingt wurden KOLLEG-Maßnahmen im Jahr 2021 nicht angeboten. Individuelle Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen werden digital oder in Präsenz durchgeführt.

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

- Maßnahme ist abgeschlossen.
- Maßnahme ist in Bearbeitung.
- Maßnahme ist in Vorbereitung.