

Finanzbericht 2019

Geschäftsjahr 2019 – wesentliche Kennzahlen

AUF EINEN BLICK

		2019	2018
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatz	Millionen €	927,0	1.016,6
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	451,7	476,8
Bereinigtes EBIT	Millionen €	300,3	335,3
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	168,4	211,5
Funds From Operations	Millionen €	244,3	241,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	225,9	285,0
Bilanzielle Kennzahlen			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	6.395,6	6.057,9
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	230,1	271,5
Eigenkapital	Millionen €	1.822,2	1.832,9
Langfristige Schulden	Millionen €	4.217,5	3.840,4
Kurzfristige Schulden	Millionen €	586,0	656,1
Bilanzsumme	Millionen €	6.625,7	6.329,4
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	9.158,6	8.498,5
Net Asset Value	Millionen €	4.658,0	4.325,0
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	49,1	49,1
Sachinvestitionen	Millionen €	494,3	553,9
Finanzinvestitionen	Millionen €	7,2	4,2
Portfolio			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	117.180	118.925
Monatliche Nettokaltmiete	€/m ²	5,82	5,65
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	2,8	2,9
(davon nachfragebedingt)	in %	(1,2)	(1,3)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m ²	32,87	29,28
Belegschaft			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.218	2.125
(davon Auszubildende)	Anzahl	(112)	(110)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.134	2.044

 **VIVAWEST** 2019

Finanzbericht 2019 der Vivawest GmbH

INHALT

4 Bericht des Aufsichtsrates

7 Konzernlagebericht

- 8 1. Grundlagen des Konzerns
 - 11 2. Wirtschaftsbericht
 - 30 3. Hinweis auf wesentliche Chancen
und Risiken der künftigen Entwicklung
 - 36 4. Prognosebericht
-

39 Konzernabschluss

- 40 Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern
 - 41 Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern
 - 42 Bilanz Vivawest-Konzern
 - 44 Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern
 - 45 Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern
 - 46 Anhang
-

105 Weitere Informationen

- 106 Organe
 - 108 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
 - 113 Impressum
-

Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich im Geschäftsjahr in drei Sitzungen, in Einzelgesprächen mit der Geschäftsführung sowie durch zeitnahe und umfassende Berichterstattung der Gesellschaft regelmäßig und eingehend über die Lage des Unternehmens informiert sowie die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Die bzw. der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zudem von den Geschäftsführern über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unverzüglich unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten hat im Geschäftsjahr einmal getagt, der Prüfungs- und Investitionsausschuss dreimal. Die Vorsitzenden der beiden Ausschüsse haben dem Plenum über die Beratungen und Beschlüsse der jeweiligen Ausschüsse berichtet. Das Präsidium und der Vermittlungsausschuss wurden nicht einberufen.

Regelmäßige Themen der Aufsichtsratssitzungen waren die Berichterstattung über die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aktuelle Projekte und Maßnahmen, die operative und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft sowie Personalthemen. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung und der Geschäftsentwicklung einschließlich der Risikolage und des Internen Kontrollsystems befasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und hat über die nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss der Vivawest GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die Abschlussprüfer haben festgestellt, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden und dem Jahres- und dem Konzernabschluss jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in den Sitzungen des Prüfungs- und Investitionsausschusses sowie des Aufsichtsrates am 10. März bzw. am 24. März 2020 umfassend

behandelt. Dies geschah in Gegenwart der Abschlussprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfungen – einschließlich der vom Prüfungs- und Investitionsausschuss beschlossenen Prüfungsschwerpunkte – berichteten und für ergänzende Auskünfte zur Verfügung standen. Der Aufsichtsrat folgt den Empfehlungen des Prüfungs- und Investitionsausschusses und erhebt gegen die Ergebnisse der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des Konzernlageberichts keine Einwände. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und nimmt den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie den Konzernlagebericht zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, aus dem Bilanzgewinn der Vivawest GmbH zum 31. Dezember 2019 139.000.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und 79.139.297,19 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich personelle Veränderungen im Aufsichtsrat ergeben. Herr Dr. Helmut Linssen hat sein Mandat als Mitglied und Vorsitzender des Aufsichtsrates mit Ablauf der Aufsichtsratssitzung am 9. April 2019 niedergelegt. Herr Dr. Jürgen-Johann Rupp wurde durch Gesellschafterbeschluss mit Wirkung ab dem 10. April 2019 in Nachfolge von Herrn Dr. Helmut Linssen zum neuen Aufsichtsratsmitglied gewählt. Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia wurde mit Wirkung ab dem 10. April 2019 in Nachfolge von Herrn Dr. Helmut Linssen zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Bedingt durch die personellen Veränderungen im Aufsichtsrat haben sich auch Veränderungen in der Besetzung der Ausschüsse ergeben. Der Aufsichtsrat wählte Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia in Nachfolge von Herrn Dr. Helmut Linssen zur Vorsitzenden des Präsidiums, des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten sowie des Vermittlungsausschusses. In Nachfolge von Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia, die ihre Mitgliedschaft und ihren Vorsitz im Prüfungs- und Investitionsausschuss beendet hat, wählte der Aufsichtsrat Herrn Dr. Jürgen-Johann Rupp zum Mitglied und Vorsitzenden des Prüfungs- und Investitionsausschusses. Die Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseigner wählten darüber hinaus Herrn Dr. Jürgen-Johann Rupp in Nachfolge von Herrn Dr. Helmut Linssen zum Mitglied des Vermittlungsausschusses.

Der Aufsichtsrat dankt dem ausgeschiedenen Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Dr. Helmut Linssen, für seinen Einsatz und seine Leistungen zum Wohle des Unternehmens.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 9. April 2019 wurde den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 erteilt.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung, den Betriebsräten, dem Sprecherausschuss sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Der Aufsichtsrat

Gelsenkirchen, im März 2020



Bärbel Bergerhoff-Wodopia
(Vorsitzende)

Konzernlagebericht 2019 der Vivawest GmbH

INHALT

- 8 1. Grundlagen des Konzerns
 - 11 2. Wirtschaftsbericht
 - 30 3. Hinweis auf wesentliche Chancen
und Risiken der künftigen Entwicklung
 - 36 4. Prognosebericht
-

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND KONZERNSTRUKTUR

1.1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

VIVAWEST bewirtschaftet als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) und als einer der größten Vermieter in Deutschland rund 117.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und gibt unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ etwa 300.000 Menschen in circa 100 Städten zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt VIVAWEST über ein breites Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. Der Konzern, dessen Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, bietet mehr als 2.200 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig sind, attraktive und zukunfts-fähige Arbeitsplätze.

Gemäß der Strategie VIVAWEST 2025 verfolgt der Konzern die Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein. Die Grundlage hierfür bildet das nachhaltige und auf Langfristigkeit ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodell, das ökonomischen Erfolg mit der gleichzeitigen Übernahme von ökologischer und sozialer Verantwortung verbindet. Der Weg zur Erreichung der Konzernziele lässt sich anhand der drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfade „qualitatives Wachstum“, „operative Exzellenz“ und „attraktive Arbeitswelt“ beschreiben, welche die verschiedenen strategischen Ziele und Maßnahmen auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten des Vivawest-Konzerns steht die langfristige Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement zur Generierung nachhaltiger und stabiler Cashflows aus Mieterlösen. VIVAWEST bietet

bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und ergänzt dieses Angebot sukzessive um eine Vielzahl von hochwertigen Neubauten. Durch gezielte Erwerbe und Verkäufe von Wohnungen sowie insbesondere durch attraktive Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz wird im Geschäftsfeld Portfoliomanagement sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienportfolios fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Auf diese Weise werden die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes langfristig sichergestellt und das Fundament für die finanzielle Entwicklung des Konzerns gelegt.

In der Immobilienwirtschaft verfügt VIVAWEST dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über eine hohe Kompetenz rund ums Wohnen. Die Konzentration auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem guten regionalen Marktverständnis und zu Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis nachhaltig positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren. Die Zufriedenheit der Mieter ist der wichtigste Maßstab für einen dauerhaften Erfolg. VIVAWEST legt hierbei Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung der Mieter in acht regional verteilten Kundencentern mit insgesamt fünfzehn Standorten vor Ort. Ergänzend sorgen zwei zentrale Serviceeinheiten in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Zudem bietet das Kundenportal von VIVAWEST, für das seit dem Jahr 2019 auch hybride Applikationen (Android und iOS) verfügbar sind, allen Mietern einen 24-Stunden-Online-Service an sieben Tagen in der Woche.

Der Fokus des unternehmerischen Handelns liegt auf der Erfüllung der Kundenbedürfnisse

im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, auf die sämtliche Aktivitäten aller Geschäftsfelder ausgerichtet sind. Da die Erwartungen und Bedarfe der Kunden vor allem durch den Megatrend Digitalisierung einem permanenten Wandel unterliegen, entwickelt VIVAWEST das Leistungsbündel Wohnen zukunftsorientiert weiter, um es an die veränderten Bedürfnisse der Kunden anzupassen. Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Mietern die eigentliche Hauptleistung Wohnungsnutzung sowie die wesentlichen Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON)) erbracht.

Zudem gewährleistet VIVAWEST die Abwicklung von bestehenden und vollständig bilanzierten Verpflichtungen aus der Zeit des aktiven Steinkohlenbergbaus in der Region Aachen-Heinsberg, dessen Abbaubetriebe in den 1990er Jahren stillgelegt wurden.

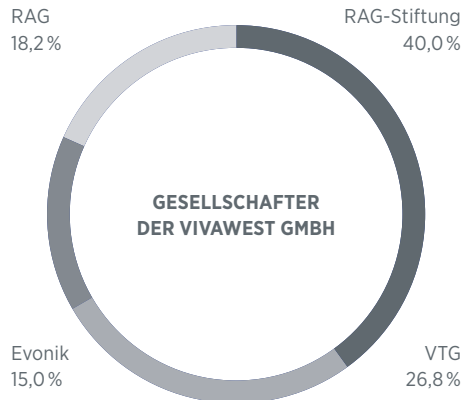
1.1.2 KONZERNSTRUKTUR

Stabile Eigentümerstruktur

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

Im Berichtsjahr hat die RAG-Stiftung, Essen, weitere Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH von dem Mitgesellschafter Evonik Pensions-treuhand e.V., Essen, erworben. Die Konzernobergesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften wird seitdem in den Konzernabschluss der RAG-Stiftung vollkonsolidiert einbezogen. Weitere

Übertragungen von Geschäftsanteilen an der Vivawest GmbH fanden im Geschäftsjahr 2019 jeweils innerhalb des Konzerns der RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Essen, und innerhalb des Konzerns der Evonik Industries AG, Essen, statt.



Zum 31. Dezember 2019 halten die RAG-Stiftung 40,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, unverändert 26,8 Prozent, die RAG Finanz-GmbH & Co. KG (RAG), Essen, 18,2 Prozent sowie der Evonik Pensions-treuhand e.V. und die Evonik Operations GmbH, Essen, (zusammen Evonik) jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft. Die Geschäftsanteile der VTG sind der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE), Hannover, zuzurechnen.

Konzernstruktur zum 31. Dezember 2019

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

In den Konzernabschluss werden zum 31. Dezember 2019 neben der Vivawest GmbH insgesamt 23 (Vorjahr: 22) Immobilienbestand haltende Gesellschaften, die zusammen mit der Vivawest Wohnen und drei weiteren Gesellschaften das Segment Immobilien bilden, sowie fünf Immobiliendienstleistungsgesellschaften nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) vollständig einbezogen. Die Vivawest GmbH und deren Tochterunternehmen EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung (EBV), Hückelhoven, verantworten darüber hinaus Aktivitäten, die im Segment Bergbaufolgemanagement berichtet werden. Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2019 umfasst somit neben der Vivawest GmbH insgesamt 32 (Vorjahr: 31) Tochterunternehmen.

Zwischen den Gesellschaften bestehen überwiegend direkt bzw. mittelbar über ihre jeweiligen Muttergesellschaften Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit der Vivawest GmbH.

1.2 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Branchenüblich werden im Unternehmensverbund keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und damit auf die Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden.

Schwerpunkte liegen hierbei in der ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren und in der Nutzung von Neuerungen und Technologien, welche auf die Steigerung der Energieeffizienz und damit auch auf die Senkung oder Vermeidung von CO₂-Emissionen gerichtet sind.

Im Kontext des Megatrends Digitalisierung erfolgt zudem ein konsequentes Screening der am Markt agierenden PropTechs. Hierbei handelt es sich um Start-ups, deren Fokus auf der Immobilienbranche liegt. Seit dem Jahr 2017 wurden insgesamt 93 PropTechs einer Erstsichtung und -einschätzung unterzogen, davon entfallen 22 Prüfungen auf das Jahr 2019. Einige der innovativen Ansätze wurden in Pilotprojekten getestet, um im Umgang mit den neuen Technologien erste Erfahrungen zu sammeln und deren Mehrwert im Hinblick auf einen bestandsweiten Rollout 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. Im Jahr 2019 lag ein besonderer Fokus auf der Erstellung von virtuellen 360°-Rundgängen in Neubauobjekten und Bestandswohnungen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Der Vivawest-Konzern hat seine positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre im Geschäftsjahr 2019 weiter fortsetzen können. Die gute Entwicklung im Segment Immobilien wird dabei getragen durch die stabilen Erträge aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge einer intensivierten Portfoliumschichtung wiederum hohen Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb. Gemeinsam mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die finanziellen Erwartungen an den Konzern abermals deutlich übertroffen werden.

Bei einer nochmals verbesserten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer reduzierten Fluktuationsquote konnte die nachfragebedingte Leerstandsquote zum Jahresende weiter auf 1,2 Prozent (Vorjahr: 1,3 Prozent) gesenkt werden, während die maßnahmebedingten Leerstände infolge von Modernisierungs- sowie vertriebsvorbereitenden Maßnahmen auf dem Vorjahresniveau von 1,6 Prozent liegen. Die gute Bewirtschaftungssituation und eine deutlich verbesserte Mietentwicklung infolge der erfolgreichen Investitionen und der konsequenten Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen hat VIVAWEST in großen Teilen für eine nochmalige Erhöhung der Aufwendungen zur Verbesserung der Bestandsqualität nutzen können.

Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien, die von einer unverändert hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach unbebauten Grundstücken, aber insbesondere von einem in dieser Größenordnung nicht geplanten Paketverkauf von mehr als 2.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbeständen profitierten, wurde im Segment Immobilien ein bereinigtes EBITDA von 427 Millionen € erzielt. Dieses Ergebnis liegt zwar unter dem durch im Vergleich noch höhere Veräußerungsgewinne begünstigten Vorjahreswert (455 Millionen €), übertrifft aber die im Konzernlagebericht 2018 enthaltene Prognose (352 Millionen €) deutlich. Die Umsatzerlöse des Segments Immobilien lagen mit

896 Millionen € aufgrund des Paketverkaufs ebenfalls über dem prognostizierten Wert von 851 Millionen €.

Das Segment Immobiliendienstleistungen hat im Geschäftsjahr einen angemessenen Beitrag zum Konzernergebnis erwirtschaftet. Mit einem bereinigten EBITDA von 23 Millionen €, das unter anderem durch den Verkauf einer Beteiligung begünstigt ist, wurden sowohl der Prognose- als auch der Vorjahreswert übertroffen.

Zusammen mit den Ergebnissen aus der Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement erzielte der Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2019 bei Umsatzerlösen von 927 Millionen € ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 452 Millionen €. Beide Kennzahlen liegen vertriebsbedingt zwar unter den Vorjahreswerten, übertrafen aber das im Konzernlagebericht 2018 prognostizierte Niveau (879 Millionen € bzw. 370 Millionen €) deutlich.

Umsatz

in Millionen €



Bereinigtes EBITDA

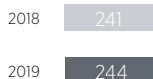
in Millionen €



Auch die branchentypische Kennzahl Funds From Operations (FFO), die als finanzwirtschaftliche Größe den Erfolg aus der Bestandsbewirtschaftung nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien misst, lag mit 244 Millionen € auch aufgrund der verbesserten Zinsposition über dem prognostizierten Wert (233 Millionen €) und über dem Vorjahreswert in Höhe von 241 Millionen €.

Funds From Operations (FFO)

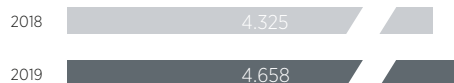
in Millionen €



Mit 4.658 Millionen € erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2019 um 333 Millionen € gegenüber dem Vorjahresendwert. Der NAV berücksichtigt neben dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Nettofinanzschulden des Konzerns zum Rückzahlungswert und die langfristigen Rückstellungen für Pensionen sowie Verpflichtungen aus dem Segment Bergbaufolgemanagement. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Die positive Entwicklung wurde darüber hinaus durch die marktbedingte Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungssatzes begünstigt.

Net Asset Value (NAV)

in Millionen €



2.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland, wenngleich das Wachstum im Jahr 2019 im Vergleich zu den Vorjahren an Schwung verloren hat. Gestützt wurde es im vergangenen

Jahr vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 Prozent höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 Prozent.

Im Jahresdurchschnitt 2019 waren rund 45,3 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2019 um 402.000 Personen oder 0,9 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2018 hatte die Zuwachsrate noch 1,4 Prozent betragen. Damit setzte sich der nun seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit weiter fort, allerdings mit abgeschwächter Dynamik. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit mit rund 2,3 Millionen Arbeitslosen 73.000 weniger als im Jahr 2018, was einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 5,0 Prozent entspricht. In NRW lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt bei rund 9,6 Millionen, das waren 88.000 Personen bzw. 0,9 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 6,5 Prozent.

2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohninvestmentmarkt hat im Jahr 2019 mit einem bemerkenswerten Ergebnis abgeschlossen: Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und -portfolios mit mindestens zehn Wohnungen und 75 Prozent Wohnnutzung hat mit rund 20 Milliarden € sowohl die Prognose von 18 Milliarden € als auch den Vorjahreswert übertroffen. Insgesamt konnte damit bereits im vierten Jahr in Folge ein Zuwachs am deutschen Wohninvestmentmarkt registriert werden. So wechselten im Jahr 2019 rund 130.500 Wohnungen den Eigentümer.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unmittelbar an die Zahl der Privathaushalte sowie deren verfügbares Einkommen gekoppelt. Aufgrund der hohen Zuwanderung aus dem Ausland sind Bevölkerung und Anzahl der Haushalte in

Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Verstärkt wird der Trend steigender Haushaltszahlen durch die Alterung der Bevölkerung und den damit verbundenen Anstieg von Ein- und Zweipersonen-Haushalten. Bis zum Jahr 2030 wird in Deutschland wegen der fortwährenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit einer Zunahme der Haushalte um 2,1 Prozent gerechnet. In NRW wird die Zahl der Privathaushalte Prognosen zufolge bis zum Jahr 2045 um 3 Prozent zunehmen.

Die Nettokaltmieten für Wohnraum entwickelten sich bei den Bestandsmieten weiterhin moderat; das Statistische Bundesamt rechnet mit einer Steigerung von 1,4 Prozent. Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Im Jahresvergleich beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,0 Prozent. Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland entwickelt sich allerdings stark unterschiedlich. Während in einigen ländlichen und strukturschwachen Regionen die Märkte stagnieren, ist die Nachfrage nach Wohnungen in den Großstädten und Ballungszentren nach wie vor hoch.

Mit 319.200 Baugenehmigungen im Zeitraum von Januar bis November 2019 befindet sich die Zahl der zum Neu- oder Umbau genehmigten Wohnungen im längeren Zeitvergleich weiter auf einem hohen Niveau. Mehr Baugenehmigungen gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 340.000 genehmigten Wohnungen. Bei Neubauvorhaben gab es ein Plus von 0,2 Prozent auf 275.200 Wohnungen.

Um die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen zu decken, müssten nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen in Deutschland entstehen.

Entsprechend zeitverzögert zu den Baugenehmigungen entwickeln sich die Baufertigstellungen. Für das abgelaufene Jahr 2019 wird mit rund 300.000 neu gebauten Wohnungen in Deutschland gerechnet.

Insgesamt günstige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes sind eine steigende Anzahl von Einwohnern und vor allem Haushalten, stabile Einkommen und eine steigende Anzahl von Erwerbstätigen, anhaltend niedrige Finanzierungskosten, die staatlichen Programme zur Gebäudesanierung und für den Neubau von Wohnungen sowie eine hohe Wohnungsnachfrage in den prosperierenden Regionen.

Infolge der stark gestiegenen Immobilienpreise und Mieten ist der Wohnungsmarkt immer mehr in den Fokus der Politik gerückt. In den großen Städten und prosperierenden Ballungsräumen Deutschlands ist bezahlbarer Wohnraum zu einer wichtigen sozialen Frage geworden, auf die die Politik bereits mit einer Verschärfung der regulatorischen Rahmenbedingungen reagiert hat. Da mietrechtliche Regulierungen sich unmittelbar auf die Geschäftstätigkeit auswirken, verfolgt VIVAWEST geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit.

2.3 ENTWICKLUNGEN DER SEGMENTE

Der Vivawest-Konzern steuert seine geschäftlichen Aktivitäten in drei Segmenten: Immobilien, Immobiliendienstleistungen und Bergbaufolgemanagement. Die Berichterstattung an die Aufsichtsgremien sowie die internen Berichtsstrukturen und Steuerungsinstrumente entsprechen dieser differenzierten Darstellung.

VIVAWEST-KONZERN

Segmente:

Immobilien

Immobilien-
dienstleistungen

Bergbaufolge-
management

2.3.1 IMMOBILIEN

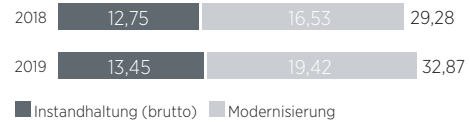
Erfolgreiches Bestandsmanagement

Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien steht für VIVAWEST die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Zum 31. Dezember 2019 wurden 116.859 (31.12.2018: 118.603) eigene Wohneinheiten (WE) bewirtschaftet. Zudem wurden am Stichtag 321 Gewerbeeinheiten sowie 39.179 Garagen und Stellplätze angeboten. Regionale Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, die „Rheinschiene“ Düsseldorf-Köln-Bonn und die Region Aachen. Die zehn größten Standorte im Wohnimmobilienportfolio sind Duisburg (9.760 WE), Essen (9.190 WE), Dortmund (9.155 WE), Lünen (7.276 WE), Moers (6.774 WE), Gelsenkirchen (5.721 WE), Bottrop (5.185 WE), Leverkusen (5.023 WE), Köln (4.415 WE) und Marl (4.342 WE). Die immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Erfahrung sowie die starke regionale Verankerung machen VIVAWEST zu einem verlässlichen Partner für Kunden und Kommunen. Durch die Präsenz vor Ort in Verbindung mit dem zentralen Kundenservice werden der unmittelbare Mieterkontakt und eine hohe Service- und Beratungsqualität sichergestellt.

Das Segment Immobilien verfolgt das Konzept einer nachhaltigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen hohe Priorität haben. Auf diese Weise können die Attraktivität der Wohnungen und in der Folge auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Mit 32,87 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 29,28 € (2018) bzw. 26,79 € (2017). Die kontinuierliche Erhöhung der technischen Ausgaben in den Bestand über Jahre hinweg zeigt, welchen Stellenwert die nachhaltige Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern genießt.

Technische Ausgaben

in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete aller Wohneinheiten am Bilanzstichtag konnte von 5,65 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 5,82 € pro Quadratmeter erhöht werden. Insgesamt wurde für alle Vermietungseinheiten im Geschäftsjahr 2019 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Istmiete von 540 Millionen € (Vorjahr: 535 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote mit 3,7 Prozent auf dem guten Niveau des Vorjahres.

Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete

in € pro Quadratmeter



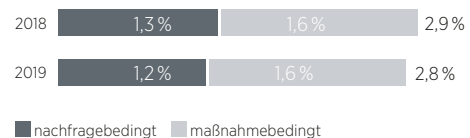
Istmiete

in Millionen €



Insbesondere aufgrund der hohen Vermietungsleistung sank die Leerstandsquote zum Jahresende leicht auf 2,8 Prozent (Vorjahr: 2,9 Prozent), wobei der nachfragebedingte Leerstand zum Stichtag mit 1,2 Prozent unter dem bereits sehr guten Vorjahreswert (1,3 Prozent) lag.

Leerstandsquote



Nachhaltige Steigerung der Portfolioqualität durch aktives Portfoliomanagement

Zur nachhaltigen Absicherung des Kerngeschäftsfeldes Bestandsmanagement ist das Geschäftsmodell von VIVAWEST auf die stetige Verbesserung der Portfoliostruktur und -qualität ausgerichtet. Dazu werden sämtliche Quartiere mit ihrem Wohnungsbestand im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements kontinuierlich analysiert. Wesentliche Kriterien, die einen nachhaltigen Vermietungserfolg gewährleisten, sind die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere sowie die Qualität der Gebäude und Wohnungen. Ziele sind eine konsequente qualitative Weiterentwicklung des Portfolios sowie der Ausbau der Marktpositionen in attraktiven Zukunftsmärkten über Investitionen in Modernisierung, Neubau und Erwerb. Gleichzeitig werden Wohnungsbestände mit durch Bewirtschaftungsrisiken beeinträchtigter Entwicklungsperspektive identifiziert, um diese sukzessive zu veräußern. Grundsätzlich steht bei den Verkaufstätigkeiten der Einzelverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern des nicht modernisierten Althausbestandes im Vordergrund, der durch den selektiven Verkauf von Mehrfamilienhäusern ergänzt wird. Auf diese Weise sichert VIVAWEST im Einklang mit den Inhalten und Zielen ihres nachhaltigen Geschäftsmodells die langfristige Wertentwicklung des Immobilienportfolios und die kontinuierliche Ergebnisentwicklung für die Zukunft ab.

Quartiersentwicklung durch Modernisierung

Mit Modernisierungsinvestitionen von 125 Millionen € wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (105 Millionen €) abermals gesteigert. Hiermit wurden Gebäude mit insgesamt 1.504 Wohneinheiten im Rahmen von Gebäudemodernisierungen energetisch saniert und darüber hinaus 647 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Zudem wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.039 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind im Rahmen der energetischen Optimierung das

Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Hierbei hat die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) Priorität. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt im Wesentlichen mit zinsgünstigen Mitteln der KfW Förderbank (KfW). Mit diesen Modernisierungsinvestitionen werden der Energieverbrauch der Gebäude und somit deren CO₂-Emissionen dauerhaft gesenkt. Durch begleitend umgesetzte Maßnahmen wie die Neugestaltung der Außenanlagen, die Aufwertung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser oder die Sanierung und Anbringung von Balkonen wird zudem der Wohnwert der Bestandsimmobilien deutlich gesteigert und gleichzeitig ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Quartiere geleistet.

In Lünen-Brambauer beispielsweise modernisierte VIVAWEST zwischen Mai 2018 und Dezember 2019 insgesamt 138 Wohneinheiten. Neben der Dämmung der Fassaden und Geschossdecken, dem Einbau neuer Fenster und der Sanierung der Balkone wurden die Wohnungen mit neuen Eingangstüren ausgestattet. Gegensprechanlagen sorgen nun für eine erhöhte Sicherheit. Die Treppenhäuser, Kellerräume sowie die Außenanlagen wurden ebenfalls aufgewertet. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf 7,7 Millionen €.

Seit März 2019 läuft die Modernisierung von insgesamt 89 Wohneinheiten in der Siedlung Am Giesenhof im Duisburger Stadtteil Obermeiderich. Wärmegedämmte Dächer, Fassaden und Kellerdecken, neue Fenster sowie eine neue Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung tragen bei den Mehrfamilienhäusern aus dem Baujahr 1967 zu jetzt deutlich besseren energetischen Eigenschaften bei. Neue Haustüren, Briefkasten- und Gegensprechanlagen sowie der Einbau von Rollläden im Erdgeschoss sorgen zudem für einen höheren Komfort und mehr Sicherheit. Weiterhin wurden alle Bäder im bewohnten Zustand erneuert und mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Um die

Wohnungen auch weiterhin zu bezahlbaren Mieten anbieten zu können, erfolgte die Finanzierung mit einem Modernisierungsdarlehen des Landes NRW. Insgesamt investiert VIVAWEST rund 8,7 Millionen € in diese Quartiersentwicklung in Duisburg.

Im Quartier Bochum-Werne erfolgte zwischen April 2018 und Oktober 2019 bei 171 Wohneinheiten durch den erstmaligen Anbau von Balkonen eine nachfragegerechte Aufwertung der Bestände. In Verbindung mit neuen Dächern, frischen Fassadenfarben und neu gestalteten Außenanlagen erstrahlt die Siedlung nun in neuem Glanz. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf 6,5 Millionen €. Ergänzt wird die Quartiersentwicklung durch den Neubau von 77 barrierearmen Mietwohnungen, mit deren Bau im Januar 2020 begonnen wurde. Hier investiert VIVAWEST weitere 17,3 Millionen € in die Schaffung von neuem Wohnraum.

Neubau für die Zukunft

Mehr denn je sind barrierearme und generationenübergreifende Wohnkonzepte gefragt, um den gesellschaftlichen Nachfragetrends im Rahmen des demografischen Wandels aktiv zu begegnen. Die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und aus der Energiewende berücksichtigt der Konzern nicht nur bei Modernisierungen, sondern insbesondere auch bei seinen Neubauvorhaben. Der Neubau für den eigenen Bestand, teilweise auch nach Abriss wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude, trägt in gewachsenen Quartieren zur Aufwertung ganzer Stadtteile bei. Darüber hinaus leistet der Neubau auf angekauften Grundstücksflächen einen Beitrag dazu, den Wohnungsbestand in attraktiven Lagen, etwa entlang der Rheinschiene, in Münster und Aachen oder in urbanen Lagen des Ruhrgebietes, zu erhöhen. Der Neubau ist ein wesentlicher Bestandteil innerhalb des Geschäftsmodells von VIVAWEST und trägt maßgeblich zur nachhaltigen Steigerung der Portfolioqualität im Zuge des qualitativen Wachstums des Konzerns bei.

Daher lag das Neubauinvestitionsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 337 Millionen € noch einmal erheblich über dem Vorjahr (272 Millionen €). So wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2019 um 814 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen ergänzt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt rund 2.500 Wohneinheiten im Bau, während zahlreiche weitere Projekte die Konzeptionierungsphase in enger Abstimmung mit den Kommunen durchlaufen. Bis zum Jahr 2024 wird VIVAWEST insgesamt etwa 6.700 neue Wohnungen errichten. Hiervon entfallen rund 20 Prozent auf öffentlich geförderten Wohnraum, sodass VIVAWEST ihrer sozialen Verantwortung auch in diesem Bereich gerecht wird.

Im Dortmunder Stadtteil Alt-Scharnhorst konnte VIVAWEST im Geschäftsjahr 2019 den Neubau von insgesamt 70 Mietwohnungen fertigstellen. Das breite Spektrum der Wohnungsgrößen bietet eine große Auswahl für verschiedene Haushaltgrößen, Platzansprüche und Lebensphasen. Davon wurden 43 Wohneinheiten mit öffentlichen Mitteln finanziert.

Am Standort Friedrichstraße im Lünener Geistviertel hat VIVAWEST vier Mehrfamilienhäuser mit 62 Wohnungen als kompakte dreigeschossige Haustypen errichtet, von denen im Berichtsjahr 43 Wohneinheiten fertiggestellt wurden. Die Fertigstellung der verbleibenden 19 Wohneinheiten erfolgt im ersten Quartal 2020. Die Wohnungen wurden als barrierearme Zwei-, Drei-, und Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 51 und 114 Quadratmetern im KfW-70-Standard errichtet.

Im Januar 2019 wurde am Schloss Horst in Gelsenkirchen der sechste und somit letzte Bauabschnitt begonnen. Insgesamt 54 seniorengerechte Zwei-Zimmer-Wohnungen werden hier bis Ende 2020 errichtet und komplettieren die 2004 gestartete Quartiersentwicklung auf dem Areal der ehemaligen Galopprennbahn. Die hohe Qualität der Planung und Ausführung sowie die

nachfragegerechte Konzeption des Wohnungsangebotes haben zur Bildung einer guten Adressqualität mit anhaltend hoher Nachfrage geführt.

Über den Neubau von Bestandswohnungen auf eigenen Grundstücken hinaus wurden im Berichtsjahr auch bei der Akquisition schlüsselfertiger Neubauprojekte weitere Erfolge erzielt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte VIVAWEST unter anderem ein schlüsselfertiges Neubauprojekt am Standort Aachen erwerben. Auf dem 9.000 Quadratmeter großen Projektareal im Frankenberger Viertel entstehen insgesamt 200 hochwertige Wohnungen. Die 107 Studierendenappartements, die 65 freifinanzierten und die 28 öffentlich geförderten Wohnungen haben eine Gesamtwohnfläche von 10.800 Quadratmetern. Hinzu kommen Einzelhandel-, Büro-, Praxisflächen und eine Kindertagesstätte mit einer Nutzfläche von insgesamt 9.200 Quadratmetern sowie zahlreiche Tiefgaragen-, Außen- und Fahrradstellplätze. Die Grundrissflächen der Wohnungen liegen zwischen 44 und 163 Quadratmetern und verteilen sich auf zwei bis fünf Zimmer. Die Studierendenappartements werden mit durchschnittlich 26 Quadratmetern Wohnfläche errichtet. Singles, Paare, Familien sowie Senioren werden hier zukünftig ein Zuhause finden. Zur Ausstattung der barrierearmen Wohnungen gehören Aufzugsanlagen in allen Gebäuden, elektrische Rollläden und eine Fußbodenheizung.

Durch die Akquisition eines weiteren Neubauprojektes wird der Vivawest-Konzern seinen Bestand auch am Standort Köln in den nächsten Jahren weiter ausbauen. In Köln-Buchheim hat VIVAWEST ein schlüsselfertiges Neubauprojekt mit 101 freifinanzierten Mietwohnungen erworben. Ein breiter Mix aus Zwei- bis Fünf-Raum-Wohnungen mit Grundrissen zwischen 51 und 130 Quadratmetern spricht sowohl Singles als auch Paare und Familien an. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eigene Gärten und Terrassen. Für die barrierearmen Wohnungen sind zudem 73 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Die Wohnungen werden voraussichtlich Ende des Jahres 2021 fertiggestellt sein. Die Infrastruktur für die Deckung des täglichen

Bedarfs und der Gesundheitsvorsorge ist gegeben. Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls günstig.

Auch in Dortmund hat VIVAWEST im Berichtsjahr ein schlüsselfertiges Neubauprojekt mit 84 Wohnungen im Stadtteil Aplerbeck erworben und schafft damit weiteren neuen, attraktiven Wohnraum. Die drei Gebäude mit insgesamt 6.876 Quadratmetern Wohnfläche sind als qualitativ hochwertige Viergeschossler inklusive Staffelgeschoss konzipiert und werden barrierearm mit Aufzügen errichtet. Darüber hinaus beinhaltet die Projektentwicklung 85 Tiefgaragen- und zahlreiche Fahrradstellplätze. Der Baubeginn wird im Februar 2020 erfolgen. Die Baufertigstellung wird für das Frühjahr 2022 erwartet. Das Angebot reicht von Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 52 und 129 Quadratmetern. Der Standort im Zentrum des südlichen Dortmunder Stadtteils Aplerbeck verfügt über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine sehr gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

In Gelsenkirchen wird der Vivawest-Konzern seine Präsenz ebenfalls weiter ausbauen und den Bestand durch attraktive Neubauwohnungen ergänzen. Auf dem rund 10.800 Quadratmeter großen Grundstück des ehemaligen Amtsgerichts im Stadtteil Buer sollen 107 Mietwohnungen mit 8.153 Quadratmetern Wohnfläche entstehen. Die insgesamt sechs qualitativ hochwertigen Mehrfamilienhäuser werden als Fünfgeschosser inklusive Staffelgeschoss konzipiert und barrierearm errichtet. Zudem sind 82 Tiefgaragen- und 30 Außenstellplätze geplant. Der Baubeginn soll im Juli 2020 erfolgen. Die Baufertigstellung wird für den Sommer 2022 erwartet. Das Angebot reicht von Anderthalb- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 39 und 103 Quadratmetern. Das Grundstück befindet sich 600 Meter östlich des Stadtteilzentrums in Buer; rund 500 Meter entfernt liegen die Naherholungsgebiete „Westerholter Wald“ und „Stadtwald Buer“. Charakteristisch für das Wohnumfeld sind gründerzeitliche Villen

und Häuser aus dem frühen 20. Jahrhundert, den 1950er-Jahren sowie Neubauten aus den 1990er- bzw. 2000er-Jahren. Durch die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Buer sind Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs in direkter Nähe.

Zudem konnte im Geschäftsjahr ein weiteres Grundstück in Gelsenkirchen-Buer in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum erworben werden. Das Grundstück bietet nach ersten Planungen das Potenzial für den Bau von 74 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 6.500 Quadratmetern und 74 Tiefgaragenstellplätzen. Ein breiter Mix aus Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen mit Grundrissen zwischen 64 und 126 Quadratmetern spricht sowohl Singles als auch Paare und Familien an.

Arrondierung des Immobilienportfolios

Der Entwicklungspfad des „qualitativen Wachstums“ zielt unter anderem auf den Ausbau der Marktposition von VIVAWEST in attraktiven Zukunftsmärkten mit einhergehender Verbesserung der Portfolioqualität. Dabei spielt auch der Ankauf von attraktiven Wohnungsbeständen eine wichtige Rolle. Eine Vielzahl von Erwerbsopportunitäten wird einer umfassenden qualitativen und ökonomischen Bewertung unterzogen und auf die Möglichkeit einer nachhaltigen Bewirtschaftung verbunden mit einer angemessenen Rendite hin untersucht.

Im Rahmen dieser strategischen Ausrichtung wurden im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 23 Millionen € in den Erwerb von Bestandsgebäuden investiert und 217 Wohn- und Gewerbeinheiten in die laufende Bewirtschaftung übernommen.

Bereits im Geschäftsjahr 2018 konnte VIVAWEST im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens ein Immobilienportfolio mit insgesamt zwölf Mehrfamilienhäusern in Dortmund erwerben, das zum 1. Januar 2019 in die Bewirtschaftung übernommen wurde. Das Paket setzt sich aus insgesamt drei Teilportfolios zusammen, die sich auf die Stadtteile Unionviertel, Gartenstadt und Körne verteilen. Das Portfolio umfasst insgesamt 206 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 12.119 Quadratmetern, 71 Wohneinheiten davon sind öffentlich

gefördert. Die Objekte stammen aus den Jahren 1954 bis 1982 und weisen eine für die Baujahre überdurchschnittlich gute bauliche Qualität auf.

Investitionen

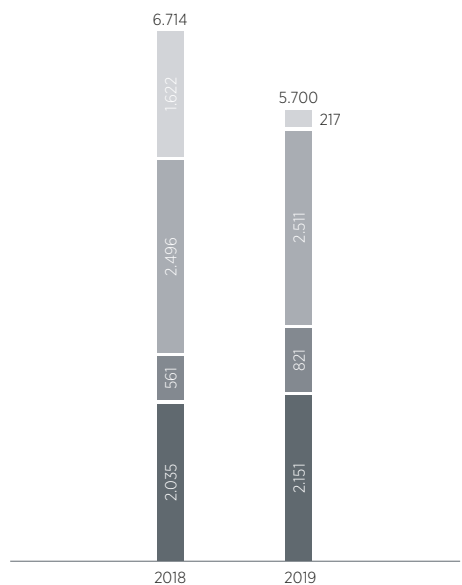
in Millionen €



■ Modernisierung ■ Neubau ■ Erwerb

Investitionen

Einheiten



■ Erwerb
■ Neubau - im Bau befindlich
■ Neubau - Fertigstellungen
■ Modernisierung

Insbesondere die hohe Nachfrage nach vermieteten Wohnimmobilien hat der Konzern im Berichtsjahr weiter genutzt, um den Verkauf von Mehrfamilienhäusern im Streubesitz, die nicht mehr zur Portfoliostrategie passten, zu forcieren. So wurde im Berichtsjahr ein Paket von 2.008 Wohn- und zwei Gewerbeinheiten, das sich auf insgesamt 16 Kommunen verteilt, an einen Investor veräußert. Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr insgesamt 2.596 Wohn- und Gewerbeinheiten sowohl im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch aus dem Bestand an Mehrfamilienhäusern veräußert (Vorjahr:

4.472 Wohn- und Gewerbeeinheiten). Die Veräußerungserlöse lagen mit 156 Millionen € infolge der geringeren Stückzahlen unter dem Niveau des Vergleichswertes für das Geschäftsjahr 2018 (251 Millionen €).

2.3.2 IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Die Dienstleistungsgesellschaften im integrierten Vivawest-Konzern erbringen umfassende Leistungen zur Bewirtschaftung und Erhaltung der eigenen Immobilien und zur Stärkung der Kundenorientierung. Teile des Leistungsspektrums werden auch externen, überwiegend wohnungswirtschaftlich orientierten Auftraggebern angeboten.

Im Geschäftsfeld Grünflächenmanagement erbringt HVG mit rund 370 Mitarbeitern sämtliche Leistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2019 lag die Gesamtleistung bei rund 53 Millionen € (Vorjahr: 54 Millionen €). Durch den verbesserten Deckungsbeitrag aus dem Projektgeschäft konnten erhöhte Fremdleistungsaufwendungen und geringere Ergebnisbeiträge aus ausgebliebene Winterdienst-einsätzen nahezu kompensiert werden, sodass das operative Ergebnis das Vorjahresniveau erreichte. Infolge des Veräußerungsgewinns aus dem Verkauf einer Beteiligung lag das EBITDA mit 5 Millionen € knapp 2 Millionen € über dem Vorjahr. Zum Geschäftsjahresende wurden von HVG rund 12 Millionen Quadratmeter Freiflächen im Wohnimmobilienbereich sowie rund 3,2 Millionen Quadratmeter Industrieflächen gepflegt. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 550.000 Bäume, circa 18 Millionen Quadratmeter Freifläche sowie rund 2.500 Spielplätze regelmäßig begutachtet und in einem verkehrssicheren Zustand gehalten.

Im Geschäftsfeld Handwerksdienstleistungen fokussiert sich RHZ mit ihren rund 440 Mitarbeitern ausschließlich auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen des Vivawest-Konzerns. Hierzu gehört auch die Überprüfung der Verkehrssicherheit der Gebäude, die Wartung von Heizanlagen und seit dem Jahr 2019 auch die Betreuung ausgewählter

Siedlungsbereiche durch Quartiersmeister. Die in den Vorjahren eingeleiteten Maßnahmen zur Verschlankung von Prozessen und Reduzierung von Schnittstellen sowohl in den operativen als auch den administrativen Bereichen führten im Berichtsjahr zu einer gegenüber dem Vorjahr deutlich verbesserten Leistungs- und Ergebnisentwicklung. So erhöhte sich die Gesamtleistung um rund 5 Millionen € auf 49 Millionen € und das EBITDA auf rund 3 Millionen € (Vorjahr: 2 Millionen €). Im Berichtsjahr hat RHZ rund 120.000 Schäden behoben, 15.600 Heizungswartungen sowie 2.350 Kanalsanierungen und -dichtigkeitsprüfungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden rund 680 Wohnungsmodernisierungen im VIVAWEST-Bestand ausgeführt.

SKIBATRON ist der Spezialist für Mess- und Abrechnungsdienste im Vivawest-Konzern. Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit sind die Vermietung und Ablesung von Verteil- und Messgeräten sowie die Verbrauchsabrechnung in der Wohnungswirtschaft. SKIBATRON betreut derzeit für VIVAWEST und Drittkunden 1,3 Millionen installierte Erfassungsgeräte und erstellt für über 200.000 Wohneinheiten jährlich wiederkehrend die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Transparenz für die Kunden hat dabei oberste Priorität. Geräte modernster Standards sind mit internem Speicher und Funksender ausgerüstet und erfassen die Verbrauchsdaten der Mieter zum Großteil ohne Zugang zur Wohnung. Somit ist die Verteil- und Messgeräteausstattung im Bestand von VIVAWEST bereits heute auf die kommenden gesetzlichen Anforderungen an fernabfragefähige Systeme vorbereitet. Als weitere Dienstleistung übernimmt SKIBATRON für VIVAWEST die gesetzlich vorgeschriebene, regelmäßige Überprüfung des Trinkwassers und die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Bei einer Gesamtleistung von 17 Millionen € erzielte SKIBATRON im Geschäftsjahr 2019 ein EBITDA von gut 8 Millionen € (Vorjahr: 9 Millionen €).

Im Geschäftsfeld Multimediaversorgung stellt Marienfeld in den Liegenschaften von VIVAWEST eine hochmoderne Kabelnetzinfrastruktur zur Verfügung und baut diese weiter aus. Der Trend, dass Mieter zusätzlich zu der von Marienfeld bereitgestellten Versorgung Zusatzleistungen in den Bereichen Pay-TV, Internet und Telefonie von Dienstleistungspartnern in Anspruch nehmen, hat sich auch im Geschäftsjahr 2019 fortgesetzt. Die weiter hohen Teilnahmequoten belegen die Attraktivität des Multimediaangebots für die Mieter von VIVAWEST. Für den Konzern und den Drittmarkt in NRW übernimmt Marienfeld zudem Planungs- und Montage sowie Servicedienstleistungen. Insgesamt versorgt Marienfeld rund 180.000 Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr 2019 wurde bei einer Gesamtleistung von rund 20 Millionen € ein EBITDA von 8 Millionen € erzielt (Vorjahr: 7 Millionen €).

2.3.3 BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

Die im Segment Bergbaufolgemanagement vollständig passivierten Verpflichtungen betreffen Altersversorgungszusagen gegenüber ehemaligen Bergbaubeschäftigten, bekannte bzw. erwartete Bergschäden sowie Abbruch- und Rekultivierungsverpflichtungen in der Region Aachen-Heinsberg. Wie in den Vorjahren wurden die gebildeten Rückstellungen im Berichtsjahr planmäßig verwendet.

Im Konzernergebnis wirken sich im Wesentlichen die Organisationskosten der mit der Abwicklung betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Aufzinsung der Verpflichtungen aus, die im Berichtsjahr erneut durch Erträge aus dem Haldenmanagement kompensiert wurden.

Regelmäßige Überprüfungen, unterstützt durch externe Gutachter, bestätigen, dass der Verpflichtungsumfang für sämtliche Bergbaufolgemassnahmen in ausreichender Höhe bilanziell berücksichtigt wurde.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die für den Vivawest-Konzern bedeutsamen Leistungsindikatoren sowie weitere Kennzahlen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in Millionen €	2019	2018
BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		
Umsatz	927,0	1.016,6
Bereinigtes EBITDA	451,7	476,8
Funds From Operations ¹⁾	244,3	241,3
Net Asset Value (zum Stichtag) ¹⁾	4.658,0	4.325,0
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.218	2.125
WEITERE KENNZAHLEN		
Bereinigtes EBIT	300,3	335,3
Bereinigungen	-0,3	-3,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	207,2	236,2
Investitionen ²⁾	494,3	553,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	225,9	285,0

¹⁾ Zur Definition vgl. auch Kapitel 9.2 „Erläuterung der Segmentkennzahlen“ des Konzernanhangs.

²⁾ In immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Hiervon ist im Vivawest-Konzern das bereinigte EBITDA die wesentliche, von den jeweiligen Segmentverantwortlichen beeinflussbare Größe. Es beinhaltet das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen, Zinsen, Ertragsteuern sowie nach Bereinigungen und lässt sich wie folgt vom Ergebnis vor Ertragsteuern überleiten:

in Millionen €	2019	2018
► Ergebnis vor Ertragsteuern	207,2	236,2
Zinsergebnis	92,8	95,9
Bereinigungen	0,3	3,2
► Bereinigtes EBIT	300,3	335,3
Abschreibungen, Wertminderungen/ Wertaufholungen	151,4	141,5
► Bereinigtes EBITDA	451,7	476,8

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2019 von insgesamt 927 Millionen € (Vorjahr: 1.017 Millionen €) werden mit 896 Millionen € (Vorjahr: 983 Millionen €) bestimmt durch das Segment Immobilien. Hiervon entfallen 539 Millionen € (Vorjahr: 534 Millionen €) auf die um Erlöschmälerungen und Mietverzichte verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 eine Steigerung der Istmiete um 5 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahresendvergleich von 5,65 € auf 5,82 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 166 Millionen € leicht oberhalb des Vorjahreswertes von 161 Millionen €. Die ertragswirksam erfassten Zinsvorteile aus Förderdarlehen der öffentlichen Hand, die die bestehenden Mietpreisbeschränkungen ausgleichen und daher unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, lagen mit rund 7 Millionen € nahezu auf dem Vorjahreswert (8 Millionen €).

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke wurden innerhalb der Berichtsperiode mit insgesamt 169 Millionen € deutlich geringere Erlöse als im Vorjahr (259 Millionen €) erzielt. Dies ist weit überwiegend auf das geringere Volumen von Verkäufen im Mehrfamilienhausbestand zurückzuführen. Gegenüber dem Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2019 mit 2.596 Wohn- und Gewerbeeinheiten insgesamt 1.876 Einheiten weniger veräußert. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen zusammen mit anderen Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im gleichen Zeitraum 12 Millionen € (Vorjahr: 19 Millionen €).

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Geschäftsjahr 2019 mit 139 Millionen € Umsatzerlöse oberhalb des Vorjahres (Vorjahr: 135 Millionen €) erzielt, die, gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen, mit insgesamt 31 Millionen € zum Konzernumsatz beitrugen (Vorjahr: 34 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge von insgesamt 57 Millionen € (Vorjahr: 47 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftstypische Erträge in Höhe von insgesamt 48 Millionen € (Vorjahr: 34 Millionen €) aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus dem Abgang von Vermögenswerten, aus der Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten sowie aus Teilschulderlassen. Des Weiteren werden unter dieser Position im Berichtsjahr Erträge aus Wertaufholungen von 4 Millionen € (Vorjahr: 8 Millionen €) überwiegend für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, denen Wertminderungen in Höhe von 3 Millionen € (Vorjahr: 2 Millionen €) gegenüberstehen, ausgewiesen. Aus dem Haldenmanagement des Segments Bergbaufolgemanagement wurden wie im Vorjahr Erträge in Höhe von rund 5 Millionen € erzielt.

Der Materialaufwand von 301 Millionen € (Vorjahr: 354 Millionen €) enthält die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (97 Millionen €) und Instandhaltungen (85 Millionen €), die jeweils um die konzerninternen Leistungen der Dienstleistungsunternehmen

gekürzt ausgewiesen werden. Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 133 Millionen € bzw. 16,93 € pro Quadratmeter und lag damit um 9 Millionen € bzw. 1,02 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 50 Millionen € (Vorjahr: 111 Millionen €) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 12 Millionen € (Vorjahr: 10 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2019 erhöhte sich auf 156 Millionen € (Vorjahr: 153 Millionen €). Zu der Erhöhung hat neben Auswirkungen aus der Umsetzung der Tarifabschlüsse die erhöhte Mitarbeiterzahl im Konzern beigetragen, was in Summe die gegenläufig leicht rückläufigen Aufwendungen für Altersversorgungsverpflichtungen überstieg.

Der Aufwand aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 156 Millionen € (Vorjahr: 149 Millionen €) und ist insbesondere infolge der anhaltend hohen Investitionstätigkeit angestiegen. So erhöhten sich die planmäßigen Abschreibungen auf 146 Millionen € (Vorjahr: 140 Millionen €). Den auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Wertminderungen in Höhe von 3 Millionen € standen leicht höhere Wertaufholungen, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden, gegenüber. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen ist das Ergebnis von Veränderungen in der Einschätzung des künftigen Vermietungserfolgs oder der Objektzustände einschließlich der im Berichtsjahr getroffenen Entscheidungen zum Abriss einzelner Immobilien. Aufgrund der Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten wirken sich die werterhöhenden Sachverhalte jedoch überwiegend nicht im Konzernergebnis aus, sondern sind einzig in der positiven Entwicklung der Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar. Weitere Wertminderungen in Höhe von 6 Millionen € entfielen wie im Vorjahr auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 82 Millionen € (Vorjahr: 82 Millionen €) enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 34 Millionen € (Vorjahr: 35 Millionen €) einschließlich IT-Kosten sowie Fuhrparkkosten des Segments Immobiliendienstleistungen. Des Weiteren werden unter dieser Position die Aufwendungen für Grundsteuern und sonstige Steuern ausgewiesen, die im Berichtszeitraum 25 Millionen € (Vorjahr: 23 Millionen €) betragen. Darüber hinaus werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Immobilienpakets in Höhe von 5 Millionen € (Vorjahr: 10 Millionen €), Vertriebskosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 1 Million €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 1 Million €) sowie Abbruchkosten in Höhe von 6 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €) erfasst.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von –89 Millionen € (Vorjahr: –92 Millionen €) wird bestimmt durch die Finanzierungskosten in Höhe von 84 Millionen € (Vorjahr: 86 Millionen €). Insbesondere durch die konsequente Umschuldung höherverzinslicher Darlehen und Neuvalutierungen unter Nutzung des derzeit günstigen Marktzinsniveaus konnten die Zinsaufwendungen trotz der Aufnahme neuer Finanzierungsmittel im Zusammenhang mit dem gestiegenen Investitionsvolumen gegenüber dem Vorjahr leicht gesenkt werden. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 10 Millionen € (Vorjahr: 8 Millionen €), die vornehmlich auf die Anpassung der bestehenden Pensionsverpflichtungen entfielen. Aus Gewinnausschüttungen und Aufwendungen für übrige Beteiligungen entstand in Summe ein Ertrag von 4 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €).

Zwischen der Vivawest GmbH und ihren Tochterunternehmen bestehen durchgängige Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, sodass die Voraussetzungen für die ertragsteuerliche Organschaft mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften vorliegen. Für das Berichtsjahr werden laufende Ertragsteuern von

11 Millionen € (Vorjahr: 12 Millionen €) erwartet. Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von 28 Millionen € (Vorjahr: 13 Millionen €) resultieren im Wesentlichen aus der konsequenten Nutzung der Vorteile aus steuerlichen Mehrabschreibungen und Veräußerungsgewinnen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Das um einmalige Aufwendungen und Erträge außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit bereinigte EBITDA des Konzerns beträgt für das Berichtsjahr 452 Millionen € (Vorjahr: 477 Millionen €) und entfällt mit 427 Millionen € (Vorjahr: 455 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien sowie mit 23 Millionen € (Vorjahr: 21 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 288 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 300 Millionen € (Vorjahr: 335 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 207 Millionen € aufgrund der geringeren Veräußerungsgewinne unter dem Vorjahreswert von 236 Millionen €. Bei nahezu konstanten laufenden Ertragsteueraufwendungen und unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen latenten Steueraufwendungen endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung des Geschäftsjahres 2019 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 168 Millionen € und damit um 43 Millionen € unter dem Vorjahreswert.

2.4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit weiterhin gesichert. Im Vergleich zum 31. Dezember 2018 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der verstärkten Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um etwa 300 Millionen € auf 6.626 Millionen € erhöht.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögensseite weiterhin von den als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien in Höhe von 6.114 Millionen € (Vorjahr: 5.773 Millionen €) gekennzeichnet. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition

gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 9.159 Millionen € (Vorjahr: 8.499 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 494 Millionen € (Vorjahr: 554 Millionen €) entfallen 482 Millionen € auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen. Insgesamt haben die investiven Ausgaben für das qualitative Wachstum des Immobilienbestandes die Investitionsziele für das Segment deutlich übertroffen. Weitere 12 Millionen € der Sachinvestitionen entfallen auf das Segment Immobiliendienstleistungen.

Die im Konzern bilanzierten finanziellen Vermögenswerte von 37 Millionen € (Vorjahr: 43 Millionen €) umfassen überwiegend Beteiligungen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus dem Verkauf von bislang für die Sicherung von Altersteilzeitguthaben verpfändeten Wertpapieren.

Der Vivawest-Konzern setzt aktive latente Steuern mit der Maßgabe an, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich ist, mit dem die temporären Differenzen genutzt werden können. Infolge der konsequenten Nutzung der bestehenden Steuervorteile reduzierte sich der Bilanzansatz auf 42 Millionen €.

Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einschließlich der sonstigen Forderungen von insgesamt 139 Millionen € (Vorjahr: 185 Millionen €) wurden wie im Vorjahr bestimmt durch ausstehende Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang mit den Immobilienpaketverkäufen der beiden Geschäftsjahre. Zum 31. Dezember 2019 wurden Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 114 Millionen € (Vorjahr: 155 Millionen €) ausgewiesen. Die ausstehenden Mittel sind dem Konzern Anfang Januar 2020 zugeflossen.

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 4.218 Millionen € (Vorjahr: 3.840 Millionen €) und Eigenkapital von 1.822 Millionen € (Vorjahr: 1.833 Millionen €) geprägt. Zur langfristigen Finanzierung der

Immobilienbestände werden neben Kapitalmarktdarlehen zinsgünstige Mittel der öffentlichen Hand (im Wesentlichen NRW.BANK und KfW Förderbank) mit einem Restkapital von 1.164 Millionen € (Vorjahr: 1.069 Millionen €) eingesetzt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wird mit dem beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Aufnahmezeitpunkt ausgewiesen.

Die Nachteile in Form von Mietpreisbindungen bzw. Belegungsrechten sind nahezu vollständig als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 178 Millionen € (Vorjahr: 201 Millionen €) passiviert und werden ratierlich aufgelöst.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 3.481 Millionen € (Vorjahr: 3.240 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von zehn bis fünfzehn Jahren und sind weit überwiegend grundpfandrechtlich gesichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 361 Millionen € (Vorjahr: 408 Millionen €). Der Vivawest-Konzern hat die anhaltend günstige Zinsentwicklung weiter genutzt und neben der Prolongation von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsausläufen auch höherverzinsliche und entschädigungsfrei ablösbare Finanzschulden langfristig refinanziert. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt zum 31. Dezember 2019 rund 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,8 Prozent). Darüber hinaus strebt VIVAWEST eine ausgewogene Kreditgeberstruktur an. So konnte im Berichtsjahr ein weiterer Kreditvertrag über 300 Millionen € mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) abgeschlossen werden. Er bietet VIVAWEST neben der weiteren Diversifizierung der Gläubigerstruktur ein langfristiges und unbesichertes Darlehen zu attraktiven Konditionen und soll für den Bau von rund 2.300 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 630 Millionen € nach dem KfW-55-Standard verwandt werden, davon knapp ein Fünftel für öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnraum. Dieser Vertrag ist die größte Finanzierung der EIB für energieeffizienten Neubau in Verbindung mit öffentlich geförderten Wohnraum in Deutschland.

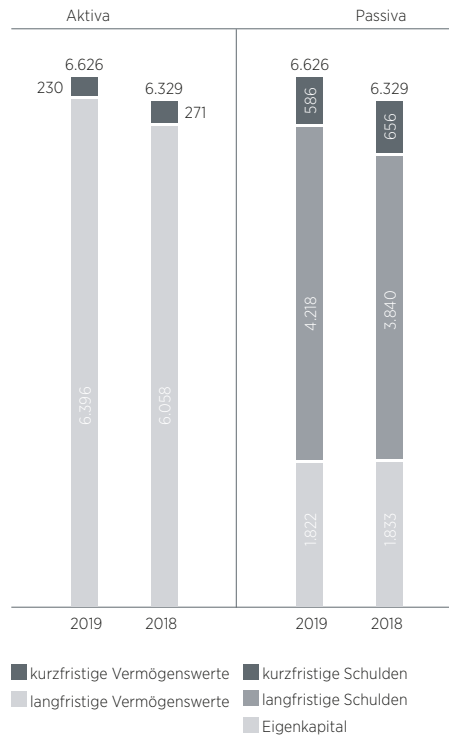
Das langfristig gebundene Vermögen (ohne latente Steuerforderungen) des Vivawest-Konzerns ist weit überwiegend durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Von den Rückstellungen von insgesamt 707 Millionen € (Vorjahr: 627 Millionen €) entfallen 562 Millionen € (Vorjahr: 473 Millionen €) auf Pensionsverpflichtungen. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgelasten (41 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (23 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (32 Millionen €) und für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (49 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Zum 31. Dezember 2019 beträgt das bilanzierte Eigenkapital 1.822 Millionen € und liegt im Saldo um insgesamt 11 Millionen € unter dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag. Bei erheblich gesteigener Bilanzsumme verminderte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote nur leicht von 29 auf 28 Prozent. Aufgrund der gewählten Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten spiegeln sich die Wertsteigerungen im Immobilienportfolio nur unzureichend in der Konzernbilanz wider. Unter Berücksichtigung der Zeitwerte der Immobilien ergibt sich ein wirtschaftliches Eigenkapital (NAV) zum Bilanzstichtag von 4.658 Millionen €, das im Wesentlichen infolge der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes aufgrund der besseren Vermietungssituation und höheren Objektqualitäten, werthaltiger Investitionen, aber auch aufgrund der Absenkung des durchschnittlichen Diskontierungszinssatzes deutlich oberhalb des Vorjahresendwertes von 4.325 Millionen € liegt.

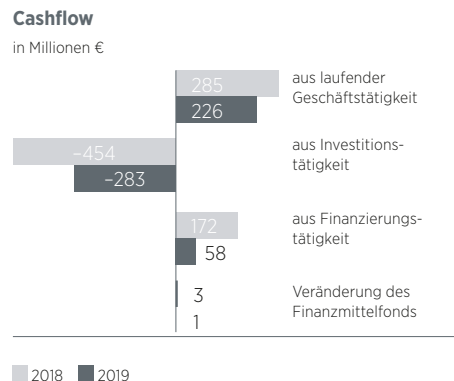
Bilanzstruktur

in Millionen €



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 226 Millionen € (Vorjahr: 285 Millionen €). Er enthält neben dem positiven Einzahlungsüberschuss aus dem operativen Geschäft auch die Auszahlungen für Zinsen und Steuern und ist grundsätzlich repräsentativ für die Finanzkraft des Konzerns. Die Einzahlungen auf Ertragsteuerforderungen in Höhe von rund 45 Millionen € im Vorjahr schränken jedoch die Aussagekraft im Vorjahr und im Jahresvergleich ein. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit als Saldo des operativen Mittelabflusses aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit beläuft sich auf – 283 Millionen € (Vorjahr: – 454 Millionen €) und erhöhte sich durch die Mittelzuflüsse aus dem Paketverkauf des Vorjahres zu Beginn des Berichtsjahres.

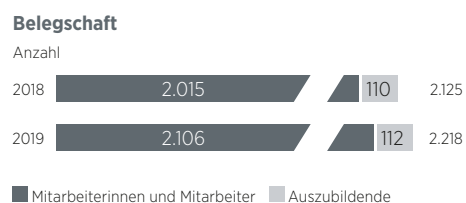
Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten im Saldo zu einem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von +58 Millionen € (Vorjahr: +171 Millionen €). Per 31. Dezember 2019 wird ein Finanzmittelfonds von 66 Millionen € (Vorjahr: 65 Millionen €) ausgewiesen. Neben den flüssigen Mitteln stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von insgesamt 475 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 300 Millionen € in Anspruch genommen wurden.



2.5 WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE THEMEN

2.5.1 MITARBEITER

Zum Geschäftsjahresende waren im Konzern 2.218 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 112 Auszubildenden tätig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten ist im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag planmäßig leicht gestiegen und verteilt sich nach wie vor nahezu hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemanagement sind 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuzurechnen.



Die Anzahl an Frauen und Männern ist im Segment Immobilien weiterhin nahezu gleich verteilt, während im Segment Immobiliendienstleistungen aufgrund der vornehmlich handwerklich geprägten Geschäftstätigkeiten die männlichen Mitarbeiter rund 81 Prozent der Belegschaft stellen. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter Einbeziehung der Auszubildenden rund 43,2 Jahre (Vorjahr: 43,1 Jahre).

Durchschnittliches Lebensalter



Veränderte Arbeitswelten

Die Arbeit verändert sich im Zuge der Digitalisierung, und der technische Fortschritt führt in Teilen zu einer Umschichtung von Arbeitsplätzen und -kräften, was häufig mit Unsicherheiten in der Belegschaft einhergeht. Der aktuelle Wandel ist kein rein technischer, sondern braucht vor allem ein verändertes Verständnis von Führung und Unternehmenskultur. Mitarbeiter werden immer eigenbestimmter und haben den Wunsch nach Beteiligung. Um diesem Wunsch nachzukommen, hat VIVAWEST im Rahmen der Digitalisierungsstrategie eine Beteiligungsbörse eingeführt mit dem Ziel, Mitarbeiter und Führungskräfte aus dem gesamten Konzern an der Erarbeitung der Vielzahl von Themen zur digitalen Transformation zu beteiligen. Dadurch sollen die bereichs- und hierarchieübergreifende Zusammenarbeit gefördert und Themen ganzheitlich bearbeitet werden.

Zur veränderten Arbeitswelt gehört auch eine entsprechende Ausgestaltung der Arbeitsbedingungen mit entsprechenden Räumlichkeiten. Mit dem FREIRAUM wurde in den Obergeschossen des Nordsternturms abseits des alltäglichen Arbeitsumfeldes ein Platz geschaffen, an dem in einer ganz besonderen Atmosphäre mit modernster Technik, neuen Arbeitsmethoden und Kreativitätstechniken an den

Zukunftsthemen von VIVAWEST gearbeitet werden kann. Unter dem Motto „Digitale Arbeitswelten“ haben die Aareon AG und das Fachmagazin „DW Die Wohnungswirtschaft“ den DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019 an VIVAWEST für das Projekt „FREIRAUM“ verliehen. Vor allem das schlüssige Gesamtkonzept, bei der die Mitarbeiter im Zentrum des digitalen Kulturwandels stehen, überzeugte die Jury.

Personal- und Führungskräfteentwicklung

Mit eigenen Maßnahmen und Formaten zur gezielten Mitarbeiterentwicklung und -förderung stellt sich VIVAWEST der demografischen Entwicklung und dem sich abzeichnenden Fachkräftemangel. In einer Entwicklungspyramide werden die themen- und zielgruppenspezifischen sowie individuellen Maßnahmen zur Qualifizierung und Kompetenzentwicklung zusammengefasst. Über intern durchgeführte Seminare und Workshops wurde eine große Bandbreite an Themen abgebildet. Die individuellen Unterstützungsprozesse erfolgten durch Maßnahmen als training-on-the-job oder Business-Coaching. Im Rahmen des Nachfeldprozesses der Mitarbeiterbefragung des Jahres 2018 wurden in den Organisationseinheiten Teamworkshops durch externe Berater und Trainer moderiert und durchgeführt. Die etablierten Formate ManagementFORUM, FührungskräfteDIALOG und FührungsWERKSTATT konzentrieren sich auf die Führungskräfteentwicklung. Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden Team- und Impulsworkshops für die operativen Gesellschaften durchgeführt. Inhalte aus den Seminaren für Führungskräfte zur Förderung der Führungskultur wurden vertieft. In den praxisorientierten Follow-up-Trainings ging es um die Stärkung der Professionalität bei der Wahrnehmung der Führungsverantwortung und um die Auseinandersetzung mit der eigenen Führungsrolle.

Die Maßnahmen des ImmobilienKOLLEGs dienen der persönlichen und beruflichen Weiterentwicklung der Leistungs- und Potenzialträger. Für die Teilnehmer wird mit dem KOLLEG ein Grundstein für eine erfolversprechende

Zukunft gelegt, indem sie sich durch neue und erweiterte Kompetenzen für die Übernahme von verantwortungsvollen Aufgaben im Vivawest-Konzern qualifizieren. Nachdem im Frühjahr 2019 die letzten Präsenzmodule für das Junior- und NachwuchskräfteKOLLEG durchgeführt wurden, folgten nach einer gezielten und intensiven Vorbereitungsphase im Sommer die Projektpräsentationen. Das zweite ImmobilienKOLLEG mit 22 Teilnehmern wurde im Dezember erfolgreich abgeschlossen.

Zudem wurden im Jahr 2019 Studiengänge, Fortbildungsmaßnahmen und Lehrgänge gefördert. Im Rahmen der internen Weiterbildung nahmen zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an rund 90 Veranstaltungen teil. Die internen Veranstaltungen waren themen- und zielgruppenspezifisch ausgerichtet oder stellten die persönliche, soziale und methodische Kompetenzentwicklung in den Mittelpunkt. 252 Mitarbeiter – davon 22 Führungskräfte – nahmen im Jahr 2019 zur gezielten fachlichen Weiterbildung an flankierenden externen Seminaren, Lehrgängen, Fachtagungen und Kongressen teil.

Ausbildung

Ausbildung hat im Vivawest-Konzern seit jeher Tradition und einen hohen Stellenwert, um den Nachwuchs und somit die Zukunft des Unternehmens zu sichern. Um junge Menschen im Zeitalter der Digitalisierung gezielt zu erreichen und engagierte junge Menschen zu gewinnen, ist das Ausbildungsmarketing wichtiger denn je. Dazu wurden die Präsenz und die Aktivitäten auf Online-Portalen und in sozialen Medien weiter verstärkt. Dabei sind die Auszubildenden die Experten für ihre jeweiligen Berufsbilder die besten Botschafter für einen Berufsstart bei VIVAWEST.

Die Ausbildung im Konzern konzentriert sich nicht nur auf die Vermittlung von Fachwissen. Es werden auch Methodenkompetenzen und die persönliche Weiterentwicklung gefördert. Unterschiedliche Projekte bereichern die Ausbildung. So besteht für die Auszubildenden im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/-frau bereits seit zehn Jahren die Möglichkeit, in

Kooperation mit dem Berufskolleg des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an einem dreiwöchigen Professional Development Programme des European College of Business and Management in London teilzunehmen. Auch für die anderen Berufsbilder erfolgt eine passgenaue Förderung. Zudem besteht die Möglichkeit, sich an Sonderprojekten zu beteiligen. Im Rahmen der „Azubi-Baustelle“ können beispielsweise Auszubildende der Fachrichtungen Garten- und Landschaftsbau Eigeninitiative übernehmen und eine Baustelle von der Vorplanung bis zur Ausführung komplett selbstständig umsetzen.

Nachhaltiges Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement

VIVAfit ist als interne Marke im Konzern für das Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement (GBM) etabliert und stellt einen nachhaltigen Ansatz im Rahmen des Personalmanagements dar. Die Angebote und Kampagnen mit wechselnden Schwerpunkten zu den Themen Bewegung, Ernährung und Vorsorge werden in enger Kooperation mit der Deutschen Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See systematisch konzipiert und durchgeführt.

Als erstes Unternehmen in NRW erfüllt VIVAWEST die Prüfkriterien des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG) und erhielt im Berichtsjahr die Auszeichnung „GMS – Gesundheit mit System“.

Über Fitnesskooperationen werden den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Trainings mit professioneller Begleitung zu vergünstigten Bedingungen angeboten. Unmittelbar angebunden an den Arbeitsplatz finden zahlreiche Kursangebote sowohl in der VIVAfit-Halle am Standort Nordstern als auch in den Kundencentern ergänzt um Online-Angebote statt.

Mit dem GBM verfolgt VIVAWEST einen ganzheitlichen Ansatz und berücksichtigt auch familiäre Herausforderungen der Beschäftigten. Während der sechswöchigen Sommerferien beispielsweise erfolgt werktags eine professionelle Kinderbetreuung am Standort Nordstern.

2.5.2 NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

Als aktiver Bestandhalter von Wohnimmobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell, in dem das gesamte unternehmerische Handeln auf einen langfristigen ökonomischen Erfolg mit der Generierung von stabilen Cashflows und einer dauerhaft positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes ausgerichtet ist. Darüber hinaus nimmt VIVAWEST im Rahmen ihres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells ein hohes Maß an ökologischer und sozialer Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern wahr. Das Fundament hierfür liegt in dem eigenen Selbstverständnis das durch vier Unternehmenswerte geprägt und in einer konzerninternen Verfassung niedergeschrieben ist.

Im Jahr 2013 hat der Vivawest-Konzern unter Berücksichtigung der branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, das seither kontinuierlich weiterentwickelt wurde. Heute ist das Nachhaltigkeitsmanagement fest in der Organisationsstruktur von VIVAWEST verankert. Die Gesamtverantwortung für das Thema liegt bei der Geschäftsführung der Vivawest GmbH. Eine Nachhaltigkeitsbeauftragte bündelt und koordiniert die Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit für den Gesamtkonzern. Das zentrale Steuerungsgremium ist der Konzernlenkungskreis Nachhaltigkeit, der sich aus Führungskräften aller relevanten Bereiche aus den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen sowie Vertretern der betrieblichen Mitbestimmung zusammensetzt.

Im Zuge der Entwicklung der Strategie VIVAWEST 2025 wurden konkrete Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet. Diese wurden im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm überführt, in dem die jeweiligen Ziele in die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen sind. Das Nachhaltigkeitsprogramm von VIVAWEST wird jährlich fortgeschrieben. 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 Geschäftsjahr 2019 wurden die Ergebnisse der im Jahr 2018 durchlaufenen Wesentlichkeitsanalyse bestätigt. Im Jahr 2020 wird diese im Sinne des Zwei-Jahres-Rhythmus erneut durchgeführt werden.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 erfolgt eine komprimierte Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit in einem gesonderten Kapitel der Jahrespublikation. Ergänzend zu dieser Berichterstattung 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.

Zur Steuerung der Umweltaktivitäten greift VIVAWEST auf ein nach der europäischen Norm EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) III zertifiziertes Umweltmanagementsystem zurück. Daher wird die Erreichung der ökologischen Ziele jährlich über einen externen Gutachter im Rahmen eines Umweltmanagement-Audits geprüft. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in einer Umwelterklärung nach EMAS veröffentlicht.

Vivawest Stiftung

Die nicht konsolidierte Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH (Vivawest Stiftung), Gelsenkirchen, steht mit ihren Aktivitäten beispielhaft für die nachhaltige Wahrnehmung der gesellschaftlichen Verantwortung von VIVAWEST. Sie trägt dazu bei, dass der Anspruch „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ in den Quartieren mit Leben gefüllt wird. Auch im Geschäftsjahr 2019 lag ihr Fokus auf der Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität vor Ort, der Förderung von Nachbarschaften, der Überlassung von Räumlichkeiten für das Gemeinwohl und der Ausweitung des Ehrenamtes. Insgesamt 60 Gemeinschaftsräume in 40 VIVAWEST-Quartieren werden gefördert sowie die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen aus der Integration von Schutzsuchenden hat VIVAWEST das Projekt- und Spendenvolumen der Vivawest Stiftung im Geschäftsjahr 2019 wiederum ergänzt. Die zusätzlichen Mittel sind als Soforthilfe für Vereine oder Initiativen in den Quartieren gedacht, die Unterstützung für konkrete integrationsfördernde Hilfsmaßnahmen beantragen können. Die Vivawest Stiftung hat viele Erfahrungen aus Projekten der Integration und Bildungsangeboten und ist mit einer Reihe von Kooperationspartnern vernetzt. Sie unterstützt rund 300 Ehrenamtliche, die sich vor Ort in den Quartieren zum Beispiel als Spielplatzpaten gemeinnützig engagieren.

Mit diesem Engagement untermauert VIVAWEST den Anspruch, als verlässlicher Partner der Kommunen an Rhein und Ruhr umfassend Verantwortung zu übernehmen.

3. HINWEIS AUF WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

3.1 CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM VIVAWEST-KONZERN

Der Vivawest-Konzern verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns ausgerichtet, wobei der Risikomanagementprozess in die bestehenden Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Berichterstattungsabläufe integriert ist.

Die Grundzüge des Risikomanagementsystems sind in einer Konzernrichtlinie zum Risikomanagement festgelegt und werden in einem ergänzenden Risikomanagement-Handbuch näher erläutert. Die Förderung der Risikokultur und einer offenen Kommunikation von Chancen und Risiken bildet dabei einen wichtigen Baustein, um auf allen Konzernebenen einen bewussten und zielorientierten Umgang mit den Chancen und Risiken sicherzustellen. Dabei liegt die Verantwortung für die Realisierung von Chancen und die Handhabung von Risiken in den jeweiligen operativen Bereichen.

In der Konzernrichtlinie zum Risikomanagement sind risikopolitische Grundsätze formuliert, die als materielle Leitlinien für den Umgang mit Risiken dienen. Ausgehend von dem Grundverständnis, dass unternehmerische Tätigkeit untrennbar mit dem Eingehen von Risiken verbunden ist, folgt der Konzern einer auf Sicherheit bedachten Risikostrategie, die das Eingehen von existenzbedrohenden Risiken sowie von Risiken jenseits des nachhaltigen Geschäftsmodells untersagt. Das Risiko einer Handlung oder Unterlassung sowie der daraus erwartete Vorteil müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Dieses Gebot der Verhältnismäßigkeit gilt gleichermaßen auch für die Signifikanz eines Risikos und die Intensität der zu ergreifenden Gegenmaßnahmen.

Die Wahrnehmung der operativen Aufgaben des Risikomanagements obliegt dem Risikomanagementbeauftragten für den Gesamtkonzern, der die Strukturen des Risikomanagementsystems festlegt und die Anforderungen an die Träger des Risikomanagementprozesses, die einzelnen Prozessschritte sowie deren Umsetzung dokumentiert.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das Risikokomitee. Es steht unter der Leitung der Sprecherin der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft und setzt sich neben dem Risikomanagementbeauftragten des Konzerns aus den Verantwortlichen der für das Risikomanagement bedeutsamen Bereiche zusammen. Aufgaben des Risikokomitees sind im Wesentlichen die Unterstützung des Risikomanagementbeauftragten bei der Überwachung des kontinuierlichen Risikomanagementprozesses, die Validierung der konzernweiten Risikosituation (u. a. die Sicherstellung der vollständigen Erfassung und einheitlichen Bewertung der Risiken sowie die Verifizierung der angemessenen Berücksichtigung von Risiken im internen und externen Berichtswesen) sowie die Abstimmung von Maßnahmen zur Risikosteuerung, die der Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt werden.

In allen administrativen und operativen Bereichen ist darüber hinaus jeweils ein Risikobeauftragter benannt. Er ist für die Durchführung von Risikoinventuren, die laufende und systematische Identifizierung und Bewertung von Risiken sowie die Kommunikation mit dem Risikomanagementbeauftragten verantwortlich. Zu jedem identifizierten Risiko wird ein Risikoverantwortlicher benannt, in dessen Entscheidungskompetenz die Maßnahmen zur Risikosteuerung fallen.

Der Risikomanagementprozess umfasst unverändert den Regelkreis der Risikoidentifikation, der Risikoanalyse und -bewertung, der Risikosteuerung, der Risikoüberwachung sowie der Risikoberichterstattung. Der Risikomanagementprozess ist mit den Controllingssystemen, dem Compliance-Management-System (CMS) und dem rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystem (IKS) eng verknüpft.

► Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Zentrales Element des Risikomanagements ist die turnusgemäße Prüfung und Aktualisierung des Risikoinventars, deren Ergebnisse standardisiert dokumentiert werden.

Die Identifikation von Risiken ist der Ausgangspunkt des Risikomanagementprozesses. Hierbei werden die Risiken verschiedenen Kategorien, die in einem Risikokatalog vordefiniert sind, zugeordnet. Dieser Katalog unterscheidet auf oberster Ebene die vier Hauptkategorien strategische Risiken, Markt- und Umfeldrisiken, Risiken aus dem operativen Geschäft sowie finanzwirtschaftliche Risiken.

Die anschließende Risikobewertung erfolgt nach einheitlichen Maßstäben, bei denen die beiden Kriterien Eintrittswahrscheinlichkeit und mögliche Auswirkung zugrunde gelegt werden. Zur Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der Auswirkung auf die Unternehmenskennzahlen wird jeweils eine fünf- bzw. zehnstufige Skala verwendet, die eine Bewertung sowohl nach quantitativen als auch nach qualitativen Kriterien unterstützt. Die Kombination von Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Auswirkung ergibt die Signifikanz der einzelnen Risiken, anhand derer die Risiken in die drei Kategorien niedrig, bedeutend und gravierend eingestuft werden. Quantitative Risiken werden stufenweise mit einer Beeinträchtigung des Ergebnisses nach Steuern von mehr als 5 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit größer 75 Prozent bis hin zu einer Ergebnisbeeinflussung von mehr als 100 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit kleiner 10 Prozent als gravierend eingestuft. Die entsprechenden Grenzen für die Kategorie niedrig liegen zwischen einer Ergebnisbeeinträchtigung von unter 0,6 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit größer 75 Prozent bis hin zu 10 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit kleiner 10 Prozent.

Das CMS von VIVAWEST ist auf die Vermeidung, Aufdeckung und Sanktionierung von Rechts- und Regelverstößen ausgerichtet. Es soll materielle Verluste und Imageschäden von VIVAWEST abwenden, die Übereinstimmung des unternehmerischen Geschäftsgebarens mit

gesellschaftlichen Wertvorstellungen sicherstellen und den Unternehmenserfolg fördern. Im Fokus des CMS stehen unter anderem die Verhinderung von Korruption sowie das Ziel, einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten. 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. Getragen wird das CMS wesentlich durch einen eigens hierfür bestehenden Fachbereich Compliance sowie eine Compliance-Beauftragte für den Gesamtkonzern.

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel des IKS, die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig und vollständig zu erfassen und darzustellen. Dazu hat VIVAWEST unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein IKS eingerichtet, das Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung umfasst. Die wesentlichen Merkmale des Internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-)Rechnungslegungsprozess können wie folgt zusammengefasst werden:

- VIVAWEST verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur.
- Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert.
- Das Vier-Augen-Prinzip, die Funktions-trennung und analytische Prüfungs-handlungen sind zentrale Elemente im Rechnungslegungsprozess.
- Der Rechnungslegungsprozess wird IT-seitig durch Standardsoftware unterstützt. Die IT-Berechtigungen bilden die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse ab.
- Es bestehen eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling, die sämtliche Konzerngesellschaften umfassen.
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Die Interne Revision berichtet mindestens einmal jährlich auf Basis des Revisionsstandards Nr. 2 des Deutschen Instituts für Interne Revision an die Geschäftsführung über die Sicherstellung und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems im weiteren Sinne und damit über die vorgenannten Komponenten. Hierbei wird die Effektivität des Risikomanagementsystems und der Steuerungs- beziehungsweise Überwachungsprozesse mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz bewertet. Der gegenseitige Informationsaustausch zwischen der Internen Revision und den mit der Abschlussprüfung beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ist gewährleistet.

Auf Grundlage dieser Systeme ist die Unternehmensführung insgesamt in der Lage, Risiken im Unternehmen bzw. im Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu steuern.

3.2 CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Betrachtungszeitraum für etwaige Chancen und Risiken entspricht dem einjährigen Prognosezeitraum, wobei die Signifikanz der Risiken unter Würdigung der ergriffenen Gegenmaßnahmen (Netto-Betrachtung) beurteilt wird.

Im Segment Immobilien bestehen die Risiken wie in den Vorjahren im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dies kann mittelfristig dazu führen, dass geplante Mietsteigerungen am Markt nicht durchgesetzt oder die Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation nicht zeitnah nachvermietet werden können. Zudem kann eine verminderte Bonität der Mieter zu erhöhten Mietausfällen führen. Hieraus können insgesamt geringere Nettomieterlöse resultieren. Schlechtere gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen können zudem rückläufige Verkaufserlöse bewirken. Im Betrachtungszeitraum wird dieses Risiko jedoch als niedrig eingestuft.

Darüber hinaus könnte die Entwicklung der Mieterlöse durch weitere Restriktionen im Mietrecht oder sonstige regulatorische Eingriffe eingeschränkt werden. In der kurzfristigen Sicht und angesichts der Heterogenität der Wohnungsmärkte in NRW würde dies die Ertragslage

zunächst nur geringfügig beeinflussen, in einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich dieses Risiko jedoch als bedeutend erweisen und würde dann zu einem angepassten Investitionsverhalten führen.

Die derzeitige Marktlage an den relevanten Standorten und Quartieren des Unternehmens lässt aktuell für den Betrachtungszeitraum keine kritischen Tendenzen in Hinblick auf das für VIVAWEST als Vermieter grundsätzlich bestehende Leerstands- und Mietminderungsrisiko erkennen, die die Ertragslage des Konzerns im Prognosezeitraum insgesamt spürbar beeinträchtigen könnten. Die Bewirtschaftung des Bestandsportfolios zeigt unverändert eine stabile Entwicklung. Durch unterjährige Analysen des Geschäftsverlaufs werden potenzielle positive oder negative Entwicklungen frühzeitig erkannt, sodass geeignete Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können, um bei Bedarf das Risiko von zusätzlichen Mietminderungen weiter zu minimieren.

Als Vermieter unterliegt der Vivawest-Konzern einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für verspätete oder gänzlich ausbleibende Mietzahlungen sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme der Kunden. Durch ein intensives Forderungsmanagement – unterstützt durch eigene Sozialarbeiter – wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Darüber hinaus trägt die Mieterstruktur dazu bei, dass keine Abhängigkeit von einzelnen Kunden gegeben ist. Das Mietausfallrisiko ist gegenüber dem Vorjahr konstant gering geblieben. Auch für das Folgejahr geht VIVAWEST von einer stabilen Entwicklung des Mietausfalls ohne spürbare Auswirkungen auf die zentralen Kennzahlen aus.

Ergänzend wird die Aufbau- und Ablauforganisation im Sinne der angestrebten operativen Exzellenz kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Insbesondere die in den Vorjahren erfolgte Reorganisation des Bestandsmanagements, aber auch die weiter voranschreitende Verzahnung der Aktivitäten in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen sowie deren stringente Ausrichtung an den Bedürfnissen der Mieter waren und sind

• Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

auch weiterhin wichtige Bausteine zur kontinuierlichen Verbesserung der Bewirtschaftungsperformance.

Die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum werden weiterwachsen. Diese beobachtbare Entwicklung wird durch die anhaltende Zuwanderung verstärkt, sodass die Chance besteht, die Nettomieterlöse zusätzlich zu steigern.

Der Vivawest-Konzern betreibt ein aktives Portfoliomanagement, um den mit einer unzureichenden Portfoliosteuerung verbundenen Risiken entgegenzuwirken, Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage erfolgreich zu begegnen, Marktakzeptanz zu sichern bzw. zu erhöhen sowie nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen. Dies setzt eine umfangreiche und differenzierte Analysebasis voraus, die im Rahmen der Portfolioanalyse der VIVAWEST-Quartiere weiter ausgebaut wurde. In strukturierten Prozessen werden einmal jährlich die Strategien für die einzelnen Quartiere überprüft, Bewirtschaftungskonzepte angepasst und weiterentwickelt sowie die Investitionen und Desinvestitionen in den einzelnen Quartieren bestimmt. Zur Vermeidung von Fehlinvestitionen werden ausnahmslos alle geplanten Investitionen vor Umsetzung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit definierten Renditeanforderungen unterworfen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Projektcontrollings eine Ex-post-Betrachtung der bereits durchgeführten Investitionen, um den Erfolg der Umsetzung zu messen.

Die kontinuierliche Fortführung der umfangreichen Modernisierungstätigkeit ist ein wichtiges Instrument, um einem potenziellen Leerstandsrisiko frühzeitig entgegenzuwirken. Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Wohnungsbestandes tragen die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände und insbesondere ein zukünftig noch intensiverer Mietwohnungsneubau zur Optimierung des Wohnungsportfolios bei. Für den Neubau greift VIVAWEST zum einen auf vorhandene unbebaute Grundstücksflächen im Bestand des Konzerns zurück oder erwirbt geeignete Grundstücke von Dritten. Zum anderen identifiziert der Konzern im Rahmen der

Quartiersanalysen regelmäßig Nachverdichtungs- sowie Abrissmöglichkeiten, um so in den Quartieren neue Wohnungsangebote zu schaffen und dadurch die Attraktivität der Quartiere für die Kunden zu erhöhen. Auch dies trägt zur Minderung von Leerstandsrisiken und von Mieterlösrisiken bei, deren Eintrittswahrscheinlichkeit damit insgesamt als niedrig anzusehen ist.

Für die kommenden Jahre wird auf den Wohnungsmärkten ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit prognostiziert. Über das aktive Portfoliomanagement im Zusammenhang mit dem eingeschlagenen Weg des qualitativen Wachstums ergibt sich für VIVAWEST die Chance, die Nettomieterlöse über zusätzliche Neubauinvestitionen für den eigenen Bestand zu steigern.

Die Wirtschaftlichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium für Investitionsmaßnahmen wird verstärkt von der Entwicklung der Baukosten beeinflusst. Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer zunehmend stärkeren Auslastung in der Baubranche die Kosten der für die laufende Bewirtschaftung erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die umfangreich geplanten Neubau- und Modernisierungsinvestitionen steigen. Dem Risiko von Preissteigerungen bei den Baukosten wird durch eine stärkere Standardisierung von Leistungsinhalten bei den technischen Maßnahmen sowie – soweit möglich – durch den Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen entgegengewirkt, sodass die hieraus resultierenden Risiken als niedrig eingestuft werden.

Aktuell können die Auswirkungen des von der Bundesregierung initiierten Klimaschutzgesetzes und des Klimaschutzprogramms 2030 noch nicht hinreichend konkret eingeschätzt werden. Die zur Erreichung der erhöhten Klimaschutzziele vorgesehenen Maßnahmen wie die Einführung einer CO₂-Besteuerung mit einer gleichzeitigen Einschränkung der Umlagefähigkeit, die Auflegung von Förderprogrammen für ganzheitliche Sanierungen und energetische Einzelmaßnahmen oder die Erhöhung des Wohngelds werden im kurzfristigen Prognosezeitraum zwar nur geringe Auswirkungen haben, in einer mittel- und langfristigen Betrachtung

jedoch könnten sich diese veränderten Rahmenbedingungen als bedeutend erweisen und würden voraussichtlich zu einer reduzierten Investitionstätigkeit führen.

In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich auch das Risiko ansteigender Instandhaltungskosten als bedeutend erweisen, die sich ergeben können zum einen aus einer generell steigenden Erwartungshaltung der Kunden an die Qualität des Wohnungsangebots und zum anderen aus in der Vergangenheit verarbeiteten Baustoffen, die aktuell oder zukünftig als schädlich eingestuft werden. Diesem Risiko begegnet VIVAWEST einerseits durch die strenge Orientierung an festgelegten Qualitätsstandards, objektbezogenen Kosten-Nutzen-Abwägungen und einer Priorisierung der geplanten Instandhaltung sowie andererseits durch die gezielte Untersuchung der hinsichtlich etwaiger Schadstoffe kritischen Baujahre und den Abschluss von entsprechenden Rahmenverträgen für möglicherweise erforderliche Sanierungen.

Eine bedeutende Ergebnisbelastung könnte zudem durch die aktuelle Reform der Grundsteuer insbesondere dann entstehen, wenn die bisher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung bestehende Möglichkeit der Umlage zukünftig entfallen sollte.

Auch im Segment Immobiliendienstleistungen ist VIVAWEST im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt, die insbesondere witterungsbedingten Arbeitsausfall, Auftragsrückgänge und die eingeschränkte Möglichkeit der Weitergabe von Preissteigerungen an Kunden betreffen. Durch organisatorische Sicherungsmaßnahmen und interne Kontrollsysteme wird gezielt die Bewahrung bestehender und die Realisierung künftiger Erfolgspotenziale gewährleistet, sodass diese Risiken als niedrig einzustufen sind. Ferner ist ein signifikanter Anteil der Gesamtleistung im Segment Immobiliendienstleistungen durch langfristig laufende Verträge abgesichert.

Durch die konsequente Ausschöpfung des Leistungsspektrums im Segment Immobiliendienstleistungen für das Konzerngeschäft sowie

die fortwährende Optimierung der Arbeitsprozesse insbesondere durch eine noch engere Verzahnung mit dem Segment Immobilien besteht die Chance, zusätzliche Erträge in diesem Segment zu generieren.

Im Segment Bergbaufolgemanagement werden bergbauinduzierte Risiken (u. a. bergbaubedingte Bodenverschiebungen und Umwelt Risiken sowie Risiken im Zusammenhang mit Schachtsicherungsmaßnahmen) im Rahmen eines umfassenden Risikomanagementsystems gesteuert, das sich auch der Expertise externer Gutachter bedient. Damit wird gewährleistet, dass grundsätzlich nicht ausschließbare bergbauinduzierte Risiken frühzeitig erkannt werden und kurzfristig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Auf Grundlage der derzeitigen gutachterlichen Erkenntnisse und der getroffenen Vorsorgemaßnahmen werden diese Risiken als niedrig eingeschätzt.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken im Vivawest-Konzern umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement des Vivawest-Konzerns permanent beobachtet. Bei der aktuellen Kapitalmarktsituation sowie dem langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungen sind die kurzfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen möglicher Zinsänderungen für das Folgejahr sehr begrenzt. Die mittel- bis langfristige Entwicklung des Zinsniveaus bleibt abzuwarten. Ferner ist das Angebotsverhalten der KfW zu beobachten, da sowohl die Programme zum Neubau als auch zur Modernisierung des Wohnungsbestandes des Vivawest-Konzerns zu einem erheblichen Teil über die zinsgünstigen Mittel der KfW finanziert werden. Die Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, haben in der Regel eine zehn- bis fünfzehnjährige Zinsbindung und sind grundsätzlich dinglich besichert. Das Liquiditätsrisiko wird im Zuge einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht und ist angesichts

der vorhandenen Liquidität sowie bestehender Kreditlinien und Beleihungsreserven als niedrig einzuschätzen. Einem etwaigen Bankenausfallrisiko begegnet der Vivawest-Konzern auf der Aktivseite durch die Einhaltung bestimmter Limits je Kreditinstitut sowie auf der Passivseite durch eine breite Streuung des Kreditportfolios auf eine Vielzahl finanzierender Banken und sonstiger Kreditgeber, sodass auch dieses Risiko als niedrig eingeschätzt wird.

Auch die Risiken eines fehlerhaften Zahlungsverkehrs oder unrichtiger Buchungen im Rechnungswesen werden aufgrund des installierten rechnungslegungsbezogenen IKS als niedrig eingeschätzt.

Ein gegebenenfalls mittelfristig stark steigendes Zinsniveau könnte bei einer Betrachtung über den Prognosezeitraum hinaus ein bedeutendes Risiko für die Bewertung des Immobilienportfolios sein. Ein überproportional starker Zinsanstieg, der den in den vergangenen Jahren zu verzeichnenden Rückgang des Zinsniveaus überkompensieren würde, könnte zu einem Rückgang der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und möglicherweise zu aufwandswirksamen Wertkorrekturen dieser Immobilien führen, da der beizulegende Zeitwert auf Basis abgezinster Zahlungsströme ermittelt wird. Derartige Wertminderungen würden erfolgswirksam erfasst und hätten damit eine direkte Auswirkung auf das Konzernergebnis, der Cashflow bliebe hiervon jedoch unberührt. Das Zinsänderungsrisiko und das damit verbundene Risiko der Veränderung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden derzeit als niedrig eingestuft.

Denkbare Risiken im Rahmen der operativen Geschäftsprozesse, wie etwa der Ausfall von IT-Systemen, Datenverlust, -missbrauch oder -diebstahl, werden angesichts der ergriffenen Vorsorge- und Schutzmaßnahmen als niedrig eingestuft. Diese Einschätzung gilt aufgrund bestehender Gegenmaßnahmen auch für Risiken aus dem möglichen Ausfall der sonstigen

Gebäudetechnik bzw. Infrastruktur in den Verwaltungsstandorten oder anderen Betriebs-einrichtungen. Darüber hinaus sind nicht nur die eigengenutzten Gebäude, sondern der gesamte Immobilienbestand des Vivawest-Konzerns Gegenstand einer Gebäudeversicherung.

3.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG

In der Gesamtbewertung sieht die Geschäftsführung keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern. Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen und weisen wie auch die beschriebenen Chancen nur geringe Veränderungen gegenüber dem Vorjahr auf, sodass weiterhin von einer stabilen Entwicklung ausgegangen wird.

4. PROGNOSEBERICHT

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells des Vivawest-Konzerns steht weiterhin die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Bestandsportfolios. Damit verbunden sind die sukzessive Optimierung des Immobilienportfolios zur Realisierung nachhaltiger Wertsteigerungen sowie die kontinuierliche Verbesserung der laufenden Bewirtschaftungsperformance.

Als Basis hierfür sieht die Geschäftsführung die effizienten und sich stetig weiter verbessernden Bewirtschaftungsstrukturen, die im Geschäftsjahr 2018 insbesondere durch die Neuaufstellung der Flächenorganisation eine nochmalige Optimierung erfahren haben. Hinzu kommen die konsequente Nutzung aller Facetten des auf Nachhaltigkeit angelegten Geschäftsmodells und eine zentral gesteuerte, zielorientierte Investitionstätigkeit, die das Portfolio des Vivawest-Konzerns qualitativ verbessert und ausbaut. Von herausragender Bedeutung sind hierbei die umfangreichen Neubauinvestitionen. Darüber hinaus wird die kontinuierliche Optimierung der Bestandsstruktur durch selektive Akquisitionen attraktiver Wohnungsbestände in prosperierenden bzw. stabilen Quartieren sowie durch gezielte Veräußerungen aus dem Althausbestand unterstützt.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2020 ein stabiler Geschäftsverlauf erwartet. Die Konzernplanung unterstellt, dass das Bestandsmanagement die kontinuierlich positive Entwicklung der Vorjahre fortsetzen wird. Im laufenden Jahr sind weiterhin steigende Mieterlöse aufgrund von allgemeinen und auf die Situation in den einzelnen Quartieren angepassten Mieterhöhungen sowie aufgrund der Umsetzung von Investitionsvorhaben absehbar. Diesen Mehrerlösen stehen unterproportional zunehmende Organisationskosten gegenüber. Ergänzend werden Ergebnisbeiträge aus der kontinuierlichen Veräußerung sowohl von bebauten Grundstücken als auch von unbebauten Grundstücken, die für eine Bebauung mit Bestandswohnungen nicht geeignet sind, erwartet.

Für das Segment Immobiliendienstleistungen wird die stabile Entwicklung mit einem angemessenen Ergebnisbeitrag fortgesetzt. Die im Rahmen der Fokussierung auf das Konzerngeschäft zunehmende operative Verzahnung mit dem Segment Immobilien wird die Ergebnissituation weiter positiv beeinflussen.

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement wird auch im Geschäftsjahr 2020 planmäßig fortgesetzt und zu entsprechenden Aufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird im Konzern ein Außenumsatz von insgesamt 811 Millionen € erwartet, wovon 785 Millionen € auf das Segment Immobilien entfallen. Aufgrund der branchentypischen Behandlung eines Großteils der mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkostenaufwendungen als Umsatzerlöse können sich in Abhängigkeit von der Kostenentwicklung dieser Positionen Abweichungen ergeben, die sich allerdings nur unwesentlich auf die Ertragslage auswirken würden. In Abhängigkeit von der Intensität konzerninterner Leistungsbeziehungen können sich zudem Verschiebungen zwischen Innen- und Außenumsatzerlösen ergeben, die ebenfalls nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns hätten.

Darüber hinaus sieht die Konzernplanung für das Geschäftsjahr 2020 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 366 Millionen € vor, das im Vorjahresvergleich aufgrund des im Jahr 2019 enthaltenen Gewinns aus dem Verkauf eines Immobilienpakets niedriger ausfallen wird. Hiervon entfallen 348 Millionen € auf das Segment Immobilien und 19 Millionen € auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Da der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, können sich bezogen auf das EBITDA Abweichungen aus der Veräußerung des Desinvestitionsbestandes ergeben, da die Vertriebsaktivitäten im Konzern wertorientiert nach beizulegenden Zeitwerten gesteuert werden und die Verkaufsobjekte im Voraus nicht exakt bestimmbar sind.

Die Kennzahl FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestands-geschäft wird im Geschäftsjahr 2020 voraussichtlich 233 Millionen € betragen.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das laufende Geschäftsjahr eine erneut positive Geschäftsentwicklung, die mit einem gegenüber den Vorjahren leicht erhöhten Personalbestand erbracht wird. Aufgrund der effizienten Bewirtschaftungsorganisation sowie der vorgesehenen Investitionen ist davon auszugehen, dass sich die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch im Geschäftsjahr 2020 im Einklang mit den relevanten Cashflows positiv entwickeln werden. Die Konzernplanung geht daher davon aus, dass sich der NAV des Konzerns spürbar erhöhen wird.

Essen, 20. Februar 2020

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf den gegenwärtigen Erwartungen, Vermutungen und Prognosen der Geschäftsführung sowie den ihr derzeit verfügbaren Informationen beruhen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr abhängig von einer Vielzahl von Faktoren, sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise nicht als zutreffend erweisen.

Konzernabschluss 2019 der Vivawest GmbH, Essen

INHALT

40	Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern
41	Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern
42	Bilanz Vivawest-Konzern
44	Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern
45	Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern
46	Anhang
46	1. Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern
48	2. Allgemeine Informationen
48	3. Grundlagen der Abschlussaufstellung
62	4. Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten
64	5. Veränderungen im Konzern
68	6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
73	7. Erläuterungen zur Bilanz
88	8. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
89	9. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
94	10. Weitere Angaben
103	11. Angaben nach nationalen Vorschriften

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2019	2018
Umsatzerlöse	6.1	927,0	1.016,6
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		2,8	- 3,4
Andere aktivierte Eigenleistungen		4,5	5,9
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	57,1	46,9
Materialaufwand	6.3	- 301,1	- 353,7
Personalaufwand	6.4	- 156,1	- 153,2
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5	- 155,7	- 149,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.6	- 82,2	- 82,0
► Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		296,3	328,1
Zinserträge	6.7	4,7	2,6
Zinsaufwendungen	6.7	- 97,5	- 98,6
Sonstiges Finanzergebnis	6.8	3,7	4,1
Finanzergebnis		- 89,1	- 91,9
► Ergebnis vor Ertragsteuern		207,2	236,2
Ertragsteuern	6.9	- 38,8	- 24,7
► Ergebnis nach Steuern		168,4	211,5
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		2,8	- 6,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		165,6	217,6

GESAMTERFOLGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2019	2018
► Ergebnis nach Steuern		168,4	211,5
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		2,8	-6,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		165,6	217,6
► Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden		- 57,9	- 6,3
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		- 81,9	- 8,2
Latente Steuern		24,0	1,9
► Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	7,9	- 57,9	- 6,3
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		- 0,1	- 0,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH		- 57,8	- 6,2
► Gesamterfolg		110,5	205,2
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		2,7	-6,2
Gesellschafter der Vivawest GmbH		107,8	211,4

BILANZ VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	66,1	66,5
Sachanlagen	7.2	137,9	131,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.3	6.114,1	5.772,8
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	35,0	40,4
Latente Steuern	7.14	42,3	46,1
Sonstige Forderungen	7.6	0,2	0,2
► Langfristige Vermögenswerte		6.395,6	6.057,9
Vorräte	7.5	21,6	17,4
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	1,1	1,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	123,3	168,9
Sonstige Forderungen	7.6	15,3	15,9
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	1,8	2,8
Flüssige Mittel	7.7	66,0	64,9
		229,1	271,5
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	7.8	1,0	-
► Kurzfristige Vermögenswerte		230,1	271,5
► Summe Vermögenswerte		6.625,7	6.329,4

in Millionen €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.589,8	1.603,2
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.740,1	1.753,5
Anteile anderer Gesellschafter		82,1	79,4
► Eigenkapital	7.9	1.822,2	1.832,9
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.10	562,0	473,0
Sonstige Rückstellungen	7.11	49,4	45,4
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	3.446,9	3.142,6
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	159,2	179,4
► Langfristige Schulden		4.217,5	3.840,4
Sonstige Rückstellungen	7.11	95,6	109,0
Laufende Ertragsteuerschulden	7.14	23,6	31,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	381,5	433,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung	7.13	48,4	46,5
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	36,9	35,8
► Kurzfristige Schulden		586,0	656,1
► Summe Eigenkapital und Schulden		6.625,7	6.329,4

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

ANHANG 7.9

in Millionen €	Rücklagen			Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Angesammelte Ergebnisse			
► Stand 01.01.2018	150,3	1.134,8	378,2	1.663,3	87,6	1.750,9
Ausschüttung	-	-	- 121,2	- 121,2	-	- 121,2
Ergebnis nach Steuern	-	-	217,6	217,6	- 6,1	211,5
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	- 6,2	- 6,2	- 0,1	- 6,3
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	211,4	211,4	- 6,2	205,2
Sonstige Veränderungen	-	-	-	0,0	- 2,0	- 2,0
► Stand 31.12.2018	150,3	1.134,8	468,4	1.753,5	79,4	1.832,9
► Stand 01.01.2019	150,3	1.134,8	468,4	1.753,5	79,4	1.832,9
Ausschüttung	-	-	- 121,2	- 121,2	-	- 121,2
Ergebnis nach Steuern	-	-	165,6	165,6	2,8	168,4
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	- 57,8	- 57,8	- 0,1	- 57,9
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	107,8	107,8	2,7	110,5
Sonstige Veränderungen	-	-	-	0,0	-	0,0
► Stand 31.12.2019	150,3	1.134,8	455,0	1.740,1	82,1	1.822,2

KAPITALFLUSSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2019	2018
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		296,3	328,1
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		146,3	136,2
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		-121,3	-149,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-	0,1
Veränderung der Vorräte		-1,5	5,1
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1,9	1,6
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		3,5	-4,1
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		-1,0	1,0
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		-4,2	-0,3
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		-10,2	-12,2
Zinsauszahlungen		-72,5	-73,5
Zinseinzahlungen		2,9	3,2
Dividendeneinzahlungen		3,8	3,9
Ein-/Auszahlungen für Ertragsteuern		-18,1	45,8
▶ Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.1	225,9	285,0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-500,5	-559,0
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		-6,6	-3,4
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		217,3	102,9
Einzahlungen aus Veräußerungen von Unternehmensbeteiligungen		2,2	3,0
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		4,5	2,9
▶ Cashflow aus Investitionstätigkeit	8.2	-283,1	-453,6
Auszahlungen an andere Gesellschafter		-1,3	-1,3
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH		-127,6	-127,2
Aufnahme der Finanzschulden		443,9	514,2
Tilgung der Finanzschulden		-256,7	-214,3
▶ Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.3	58,3	171,4
▶ Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		1,1	2,8
▶ Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn		64,9	62,1
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		1,1	2,8
▶ Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende	7.7	66,0	64,9

ANHANG

1. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG VIVAWEST-KONZERN

NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

ANHANG 9.1

in Millionen €	Immobilien		Immobilienleistungen		Summe berichtspflichtige Segmente	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Außenumsatz	896,0	982,5	31,0	34,1	927,0	1.016,6
Innenumsatz	0,2	0,2	108,1	100,6	108,3	100,8
Gesamtumsatz	896,2	982,7	139,1	134,7	1.035,3	1.117,4
Bereinigtes EBITDA	427,3	455,2	23,0	20,6	450,3	475,8
Abschreibungen	-134,0	-126,5	-12,4	-13,7	-146,4	-140,2
Bereinigtes EBIT	288,3	327,4	10,5	7,0	298,8	334,4
Bereinigungen	-0,3	-2,9	-	-0,3	-0,3	-3,2
Zinserträge	3,3	2,9	-	-	3,3	2,9
Zinsaufwendungen	-94,8	-97,4	-0,7	-0,7	-95,5	-98,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	196,5	230,0	9,8	6,0	206,3	236,0
Sachinvestitionen	481,9	545,8	12,4	8,1	494,3	553,9
Finanzinvestitionen	7,2	4,2	-	-	7,2	4,2
Funds From Operations	222,6	222,4	20,3	18,0	242,9	240,4
Net Asset Value (zum Stichtag)	4.796,7	4.450,0	-64,8	-60,6	4.731,9	4.389,4
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-40,8	-43,4	-5,6	-7,9	-46,4	-51,3
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.096	1.067	1.108	1.044	2.204	2.111

Anhang:
 ▶ Segmentberichterstattung

Bergbaufolgemanagement		Konsolidierung		Summe Konzern	
2019	2018	2019	2018	2019	2018
-	-	-	-	927,0	1.016,6
-	-	-108,3	-100,8	-	-
-	-	-108,3	-100,8	927,0	1.016,6
1,4	1,0	-	-	451,7	476,8
-	-	-	-	-146,4	-140,2
1,5	0,9	-	-	300,3	335,3
-	-	-	-	-0,3	-3,2
1,6	-	-0,2	-0,3	4,7	2,6
-2,2	-0,8	0,2	0,3	-97,5	-98,6
0,9	0,2	-	-	207,2	236,2
-	-	-	-	494,3	553,9
-	-	-	-	7,2	4,2
1,4	0,9	-	-	244,3	241,3
-73,9	-64,4	-	-	4.658,0	4.325,0
-2,7	-1,4	-	-	-49,1	-52,7
14	14	-	-	2.218	2.125

2. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Vivawest GmbH, Essen, ist ein in Deutschland ansässiges, national tätiges Immobilienunternehmen mit Fokussierung auf Wohnimmobilien, vgl. Anhangziffern 1 und 9. Das Unternehmen hat seine Geschäftsanschrift in 45899 Gelsenkirchen, Nordsternplatz 1, und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Essen, HRB Nr. 19621, eingetragen.

Zum 31. Dezember 2019 halten die RAG-Stiftung, Essen, 40,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, die RAG Finanz-GmbH & Co. KG (RAG), Essen, 18,2 Prozent und die Evonik Operations GmbH, Essen, sowie der Evonik Pensionstreuhand e. V., Essen, jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

Im Berichtsjahr hat die RAG-Stiftung weitere Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH von dem Mitgesellschafter Evonik Pensionstreuhand e. V. erworben. Die Konzernobergesellschaft mit ihren Tochtergesellschaften wird seitdem in den Konzernabschluss der RAG-Stiftung vollkonsolidiert einbezogen. Weitere Übertragungen von Geschäftsanteilen an der Vivawest GmbH fanden im Geschäftsjahr 2019 jeweils innerhalb des Konzerns der RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Essen, und innerhalb des Konzerns der Evonik Industries AG, Essen, statt.

Der vorliegende Konzernabschluss der Vivawest GmbH und ihrer Tochterunternehmen (kleinster Konsolidierungskreis) – zusammen „Vivawest“ oder „Konzern“ – wird gemäß § 290 HGB aufgestellt und wie der HGB-Konzernabschluss (größter Konsolidierungskreis) der RAG-Stiftung im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht.

3. GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSAUFSTELLUNG

3.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss wurde in Anwendung des § 315e Abs. 3 HGB nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt und stimmt mit diesen überein. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB), London, verabschiedeten Standards (IFRS, IAS) und die Interpretationen (IFRIC, SIC) des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC), wie sie von der Europäischen Union übernommen wurden. Weitere Angaben erfolgen nach nationalen Vorschriften gemäß § 315e Abs. 1 HGB.

3.2 DARSTELLUNG DER ABSCHLUSSBESTANDTEILE

Der Konzernabschluss umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 und wird in Euro aufgestellt. Alle Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, gerundet in Millionen Euro (Millionen €) angegeben.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie der Ausweis von Posten im Konzernabschluss werden grundsätzlich von Periode zu Periode beibehalten. Abweichungen von diesem Grundsatz werden bei Änderungen von Rechnungslegungsstandards separat, ansonsten unter den jeweiligen Anhangziffern dargestellt. Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, werden einzelne Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamterfolgsrechnung, der Bilanz sowie der Eigenkapitalveränderungsrechnung zusammengefasst und im Anhang weiter erläutert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Dabei werden die Aufwendungen nach ihrer Art gegliedert.

Die Gesamterfolgsrechnung leitet das Ergebnis nach Steuern aus der Gewinn- und Verlustrechnung unter Berücksichtigung der anderen Erfolgsbestandteile auf den Gesamterfolg des Konzerns über.

Die Bilanz wird nach der Fristigkeit der Vermögenswerte und Schulden gegliedert. Vermögenswerte und Schulden sind grundsätzlich als kurzfristig einzustufen, wenn sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert oder erfüllt werden.

In der Eigenkapitalveränderungsrechnung werden die Veränderungen des gezeichneten Kapitals und der Rücklagen, die den Gesellschaftern der Vivawest GmbH zustehen, sowie die Veränderungen der Anteile anderer Gesellschafter für die Berichtsperiode gezeigt.

Die Kapitalflussrechnung stellt Informationen über die Zahlungsströme des Konzerns zur Verfügung. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt, bei der das Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern um Auswirkungen von nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen sowie um Posten, die der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, bereinigt wird. Des Weiteren werden bestimmte Veränderungssalden der Bilanz hinzugerechnet.

Der Anhang beinhaltet grundsätzliche Informationen zum Abschluss, ergänzende Informationen zu den obigen Abschlussbestandteilen sowie weitere Angaben, wie zum Beispiel die Segmentberichterstattung.

3.3 NEUE RECHNUNGSLEGUNGS-VORSCHRIFTEN

Erstmalig angewendete

Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2019 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften und Klarstellungen erstmalig anzuwenden. Im Folgenden werden nur die Rechnungslegungsvorschriften erläutert, die für Vivawest unmittelbar relevant sind.

Erstmalige Anwendung von IFRS 16

Vivawest wendet IFRS 16 „Leases“ erstmalig seit dem 1. Januar 2019 an. IFRS 16 „Leases“ ersetzt insbesondere den bisherigen Leasingstandard IAS 17 „Leases“. Die Erstanwendung erfolgt nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz und somit ohne Anpassung von Vorjahreszahlen.

Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen bleibt lediglich für die Bilanzierung beim Leasinggeber erhalten. Alle im Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehenden Mietverhältnisse sind als Operating-Leasing eingestuft. Vivawest tritt hierbei als Leasinggeber auf.

Der Standard sieht vor, dass der Leasingnehmer grundsätzlich alle Leasingverhältnisse als Barwerte in Form eines Nutzungsrechts am geleasteten Vermögenswert und einer Verbindlichkeit aus Leasing in der Bilanz ansetzt. Das Nutzungsrecht wird in der Regel über die Vertragslaufzeit abgeschrieben und die Verbindlichkeit aus Leasing nach der Effektivzinsmethode vereinfacht mit dem Grenzkapitalzinssatz des Leasingnehmers aufgezinnt sowie durch Leasingzahlungen getilgt. Das Nutzungsrecht unterliegt dem Wertminderungstest nach IAS 36 „Impairment of Assets“.

Im Vivawest-Konzern wurden Erbbaurechtsverträge sowie Verträge über die Anmietung von Geschäftsräumen als wesentliche Leasingverträge identifiziert. Die erstmalige Anwendung von IFRS 16 „Leases“ führte zu einem Ansatz von Nutzungsrechten am geleasteten Vermögenswert in Höhe von 43,2 Millionen €, die über die Laufzeit des jeweiligen Leasingverhältnisses ratierlich abgeschrieben werden. Die Leasingverbindlichkeiten, die zu den Fälligkeitsterminen getilgt werden, wurden in gleicher Höhe wie die Vermögenswerte angesetzt.

Bei der erstmaligen Anwendung wurden nachfolgende Erleichterungsvorschriften angewandt:

- ▶ Leasingverhältnisse gemäß IAS 17 „Leases“, die vor dem Übergangzeitpunkt abgeschlossen wurden, wurden nicht daraufhin überprüft, ob sie auch die Definition für Leasingverhältnisse nach IFRS 16 „Leases“ erfüllen. Diese Verträge werden weiterhin gemäß IAS 17 „Leases“/IFRIC 4 „Determining whether an Arrangement contains a Lease“ beibehalten.
- ▶ Anfängliche direkte Kosten wurden bei der Bewertung des Nutzungsrechts nicht angesetzt.

Darüber hinaus wendet Vivawest weitere Erleichterungsvorschriften an:

- ▶ Kurzfristige Leasingverhältnisse mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte werden nicht nach IFRS 16 „Leases“ bilanziert, sondern weiterhin als Mietaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (IFRS 16.5).
- ▶ Zukünftige Leasingzahlungen werden aus Wesentlichkeitsgründen nicht diskontiert (IFRS 16.BC86).

Bei der Bestimmung der Laufzeit der Leasingverhältnisse wurden Verlängerungs- und Kündigungsoptionen neu beurteilt.

Die Überleitung der außerbilanziellen Leasingverpflichtungen gemäß IAS 17 „Leases“ vom 31. Dezember 2018 auf die bilanzierten

Verbindlichkeiten aus Leasing gemäß IFRS 16 „Leases“ zum 1. Januar 2019 stellt sich wie folgt dar:

in Millionen €	
Operative Leasingnehmer-Verpflichtungen zum 31.12.2018	40,2
Sonstige Anpassungen	3,0
▶ Nominal-/Barwert der Verbindlichkeiten aus Leasing zum 01.01.2019	43,2

Im Rahmen der Erstanwendung des IFRS 16 „Leases“ erfolgte eine neue Bestandsaufnahme sämtlicher Mietverträge im Konzern, die zu einer verbesserten Datenqualität geführt hat. Die Effekte werden in der oben dargestellten Tabelle in der Zeile Sonstige Anpassungen dargestellt.

Zum Erstanwendungszeitpunkt und zum Bilanzstichtag hat Vivawest folgende Nutzungsrechte an den geleasteten Vermögenswerten in der Bilanz ausgewiesen:

in Millionen €	31.12.2019	01.01.2019
▶ Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	9,9	10,9
Erbbaurechtsverträge	4,5	4,5
Anmietung von Geschäftsräumen	5,4	6,4
▶ Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	31,7	32,3
Erbbaurechtsverträge	31,7	32,3
	41,6	43,2

Die Verbindlichkeiten aus Leasing (41,6 Millionen €) werden unter den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsvorschriften und Interpretationen verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2019 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. von der Europäischen Union noch nicht in europäisches Recht übernommen wurden (Klarstellungen zu IFRS 3 „Business

Combinations“, IAS 1 „Presentation of Financial Statements“ und IAS 8 „Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors“ sowie Ergänzungen zu IFRS 9 „Financial Instruments“, IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ und IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“). Wesentliche Auswirkungen dieser neuen Regelungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sind nicht absehbar.

3.4 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -METHODEN

Konsolidierungskreis

Neben der Vivawest GmbH werden in den Konzernabschluss alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, die die Vivawest GmbH unmittelbar oder mittelbar beherrscht. Die Vivawest GmbH beherrscht ein Unternehmen, wenn sie schwankenden Renditen aus ihrem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Renditen mittels ihrer Verfügungsgewalt über das Unternehmen beeinflussen kann. Erst- bzw. Entkonsolidierungen erfolgen grundsätzlich zum Zeitpunkt des Erwerbs oder Verlustes der Beherrschung.

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert. Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinschaftliche Vereinbarung, bei der der Konzern zusammen mit anderen Partnern die gemeinschaftliche Führung ausübt, wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt.

Unternehmen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Einzelnen und insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet bilanziert, wobei dieser im Wesentlichen den Anschaffungskosten entspricht.

Der Konsolidierungskreis wird unter der Anhangziffer 5.1 dargestellt.

Konsolidierungsmethoden

Die in die Konsolidierung einbezogenen Abschlüsse der Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Im Erwerbszeitpunkt erfolgt die Kapitalkonsolidierung durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen.

Anschaffungsnebenkosten sind nicht im Beteiligungsbuchwert, sondern als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Die Vermögenswerte und Schulden (Reinvermögen) der Tochterunternehmen werden dabei mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Werden vor Übergang der Kontrolle bereits Anteile an einem Tochterunternehmen gehalten, so sind diese Anteile neu zu bewerten und hieraus resultierende Wertänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen zu erfassen. Gewinne oder Verluste, die in den anderen Erfolgsbestandteilen erfasst wurden, sind auf derselben Grundlage auszubuchen, wie dies erforderlich wäre, wenn der Erwerber den zuvor gehaltenen Anteil unmittelbar veräußert hätte. Verbleibende positive Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Negative Unterschiedsbeträge werden nach erneuter Überprüfung der beizulegenden Zeitwerte des Reinvermögens ergebniswirksam erfasst.

Änderungen der Beteiligungsquote an einem bereits konsolidierten Tochterunternehmen, die nicht zu einem Beherrschungsverlust führen, werden als erfolgsneutrale Transaktion zwischen Eigentümern direkt im Eigenkapital bilanziert. Unter diesen Umständen sind die Anteile der Eigentümer des Mutterunternehmens und der anderen Gesellschafter so anzupassen, dass sie die Änderungen der an dem Tochterunternehmen bestehenden Anteilsquoten widerspiegeln. Jede Differenz zwischen dem Betrag, um den die Anteile anderer Gesellschafter angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der gezahlten oder erhaltenen Gegenleistung ist unmittelbar im Eigenkapital zu erfassen und den Anteilen der Eigentümer des Mutterunternehmens zuzuordnen. Direkt zurechenbare Transaktionskosten sind ebenfalls als Bestandteil der erfolgsneutralen Transaktion zwischen Eigentümern zu bilanzieren mit der Ausnahme von Kosten für die Emission von Schuldtiteln oder Eigenkapitalinstrumenten, die weiterhin gemäß den Vorschriften für Finanzinstrumente zu erfassen sind. Ein- und Auszahlungen aus diesen Transaktionen werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Mit dem Zeitpunkt, in dem die Beherrschung über ein Tochterunternehmen endet, ist das Tochterunternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einzubeziehen. Im Rahmen der Entkonsolidierung werden das Reinvermögen des Tochterunternehmens und die Anteile anderer Gesellschafter (anteiliges Reinvermögen am Tochterunternehmen) ausgebucht. Der Veräußerungsgewinn bzw. -verlust ist aus Konzernsicht zu ermitteln. Er ergibt sich als Differenz aus dem Veräußerungserlös (Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten) und dem abgehenden anteiligen Reinvermögen am Tochterunternehmen (inklusive verbliebener stiller Reserven und Lasten sowie eines zuzuordnenden Geschäfts- oder Firmenwerts). Die Anteile, die Vivawest am ehemaligen Tochterunternehmen behält, werden mit dem zum Zeitpunkt des Beherrschungsverlusts beizulegenden Zeitwert neu angesetzt. Alle hieraus resultierenden Gewinne und Verluste sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen zu erfassen. Darüber hinaus werden Beträge, die im Eigenkapital unter den angesammelten sonstigen Erfolgsbestandteilen erfasst sind, ebenfalls in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, soweit nicht eine andere Rechnungslegungsvorschrift eine direkte Übertragung in die Gewinnrücklagen verlangt.

Aufwendungen und Erträge, Zwischenergebnisse sowie Forderungen und Schulden zwischen den einbezogenen Tochterunternehmen werden eliminiert. In Einzelabschlüssen vorgenommene Abschreibungen auf deren Anteile werden zurückgenommen.

3.5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertragsrealisierung

In einem Fünf-Schritte-Modell werden nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ detaillierte Vorgaben unter anderem zur Identifizierung separater Leistungsverpflichtungen, zur Höhe der erwarteten Gegenleistung unter Berücksichtigung variabler Preisbestandteile und zur Verteilung der erwarteten Gegenleistung auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen gegeben. Darüber hinaus ist nach

einheitlichen Kriterien zu unterscheiden, ob eine Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen zu erfassen ist. Erlöse werden realisiert, wenn durch Übertragung eines zugesagten Vermögenswerts (Gut oder Dienstleistung) auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt wird. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt. Ein vertraglicher Vermögenswert aus Verträgen mit Kunden ist auszuweisen, wenn der Zeitpunkt der Erfüllung der Leistungsverpflichtung und damit der Umsatzrealisierungszeitpunkt vor dem Zeitpunkt des Zahlungseingangs liegt. Eine vertragliche Verbindlichkeit aus Verträgen mit Kunden ist auszuweisen, wenn der Zeitpunkt der Erfüllung der Leistungsverpflichtung und damit der Umsatzrealisierungszeitpunkt nach dem Zeitpunkt des Zahlungseingangs liegt.

Erlöse aus Operating-Leasing-Verhältnissen fallen nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“.

Umsatzerlöse und andere Erträge werden wie im Folgenden beschrieben realisiert:

(a) Umsatzerlöse

Unter den Umsatzerlösen werden überwiegend Erträge aus der Vermietung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien sowie aus dem Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern für Dritte und aus dem Verkauf von Wohnungsbeständen erfasst. Darüber hinaus werden Umsätze aus wohnungsnahen Dienstleistungen generiert.

Erlöse aus der Vermietung von Immobilien werden monatlich mit der Leistungserbringung (Bereitstellung des Wohnraums) erfasst. Erlöse aus der Vermietung von Immobilien sowie die Betriebskostenarten Grundsteuer und Gebäudeversicherung fallen nicht unter IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“, sondern als Leasing unter IFRS 16 „Leases“. Die Erlöse aus dem Operating-Leasing werden periodengerecht über die Vertragslaufzeit, reduziert um Erlösschmälerungen und Mietverzichte, ergebniswirksam erfasst.

Abrechenbare Leistungen aus Betriebs- und Heizkosten fallen als selbstständige Leistungsverpflichtungen im Übrigen unter IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“, werden mit den von den Mietern für diese Leistungen erhaltenen Abschlagszahlungen verrechnet und sofort als Umsatz realisiert. Die angefallenen Betriebskosten, bei denen sich Vivawest nicht als Agent nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ qualifiziert, werden auf die Mieter umgelegt, brutto ausgewiesen und monatlich zeitraumbezogen erfasst. Sie entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis, der monatlich fällig ist. Überschüsse aus den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen werden in den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden grundsätzlich bei Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen erfasst, wenn mit Eigentumsübergang die Verfügungsgewalt auf den Kunden übergegangen ist. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Im Transaktionspreis, der grundsätzlich zeitnah vor der Übergabe der Immobilie fällig wird, ist keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten. Allgemeine Risiken aus dem Verkaufsgeschäft werden auf Basis von Erfahrungswerten durch entsprechende Rückstellungen abgebildet. Die zum Verkauf bestimmten Immobilien werden in das Vorratsvermögen umgegliedert, sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht. Die Realisierung der Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien erfolgt zeitpunktbezogen. Der Konzern erwirtschaftet darüber hinaus in geringem Umfang Erlöse aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen, die grundsätzlich zeitraumbezogen erfasst werden.

Die Erlöse aus Dienstleistungsgeschäften betreffen überwiegend wohnungsnaher Dienstleistungen. Diese werden bei Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen zeitraumbezogen erfasst, da dem Kunden der Nutzen aus der Leistung grundsätzlich unmittelbar zufließt. Die vertraglichen Modalitäten bestimmen Transaktionspreis, z. B. leistungsbezogene Pauschalen bzw. Stundensätze, und dessen Fälligkeit. Zum Leistungsumfang vgl. Anhangziffer 9.1.

(b) Andere Erträge

Voraussetzungen für die Erfassung von anderen Erträgen sind, dass die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann sowie der Nutzenzufluss als hinreichend wahrscheinlich einzustufen ist.

Zinserträge werden zeitanteilig unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst. Dividenderträge werden erfasst, sobald das Recht auf den Empfang der Zahlung entsteht.

Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Immaterielle Vermögenswerte mit bestimmbarer Nutzungsdauer werden planmäßig abgeschrieben und bei Vermutung eines Wertminderungsbedarfs daraufhin überprüft, ob Gründe für eine Wertminderung vorliegen, vgl. Anhangziffer 3.5 unter „Werthaltigkeitsprüfung“. Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einmal jährlich daraufhin überprüft, ob Gründe für eine Wertminderung vorliegen (Werthaltigkeitsprüfung).

(a) Geschäfts- oder Firmenwerte

Geschäfts- oder Firmenwerte haben keine bestimmbare Nutzungsdauer und werden mindestens einmal jährlich daraufhin überprüft, ob Gründe für eine Wertminderung vorliegen (Werthaltigkeitsprüfung).

(b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte setzen sich aus Lizenzen sowie Computer-Software zusammen. Lizenzen werden linear über ihre geschätzte Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren planmäßig abgeschrieben. Erworbene Computer-Software wird linear über ihre geschätzte Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen

Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und linear über ihre Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben. Bei Vermutung eines Wertminderungsbedarfs werden sie daraufhin überprüft, ob Gründe für eine Wertminderung vorliegen, vgl. Anhangziffer 3.5 unter „Werthaltigkeitsprüfung“.

Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen umfassen Einzelkosten sowie die zurechenbaren Material- und Fertigungsgemeinkosten einschließlich der Abschreibungen. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Ein qualifizierter Vermögenswert liegt vor, wenn ein Zeitraum von mehr als einem Jahr erforderlich ist, diesen in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen.

Abschreibungen erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte:

in Jahren	
Gebäude	10 – 50
Technische Anlagen und Maschinen	5 – 25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 23

Verteil- und Messgeräte werden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und linear über ihre Nutzungsdauer von 5 bis 10 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Haben wesentliche Teile einer Sachanlage unterschiedliche Nutzungsdauern, werden sie gegebenenfalls als separate Komponenten bewertet und jeweils planmäßig abgeschrieben.

Gewinne und Verluste aus Abgang werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert ermittelt und ergebniswirksam unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, werden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und linear über ihre Nutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Bei Vermutung eines Wertminderungsbedarfs werden sie daraufhin überprüft, ob Gründe für eine Wertminderung vorliegen, vgl. Anhangziffer 3.5 unter „Werthaltigkeitsprüfung“.

Die Zeitwerte dieser Immobilien werden nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) durch interne Gutachter bewertet. Unter Anhangziffer 7.3 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ erfolgen die Angabe der beizulegenden Zeitwerte und eine nähere Erläuterung des eingesetzten Bewertungsverfahrens.

In Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS), Eleventh Edition (2017) („White Book“) wurde die Bewertung durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einnahmeüberschüsse nach dem DCF-Verfahren vorgenommen. Diese erfolgt jährlich durch interne Gutachter mit Hilfe eines EDV-gestützten Bewertungsmodells. PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Berlin, hat im Rahmen der Einführung des Modells bestätigt, dass das Bewertungsverfahren geeignet ist, den beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS zu ermitteln. Darüber hinaus wird die Angemessenheit des Immobilienwerts als Market Value gemäß IVS sowie als beizulegender Zeitwert gemäß IFRS jährlich von PwC überprüft. Die Prüfungshandlungen von PwC umfassten die Prüfung des Mengengerüsts für den Bewertungsgegenstand, der Angemessenheit des angewandten Bewertungsverfahrens sowie der Zuverlässigkeit der Objektdaten und der Bewertungsparameter zum Bewertungsstichtag.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unter Umsatzerlösen und die Abgänge der Buchwerte unter Materialaufwendungen erfasst. Sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht, erfolgt zuvor eine Umgliederung in das Vorratsvermögen. Ist der

Verkauf zum Stichtag sehr wahrscheinlich, erfolgt grundsätzlich ein Ausweis unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten. Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilien werden in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Investitionstätigkeit gezeigt.

Werthaltigkeitsprüfung

Die Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 „Impairment of Assets“ wird für immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der Vermutung eines Wertminderungsbedarfs durchgeführt. Die Überprüfung dieser Vermögenswerte erfolgt überwiegend für eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit, CGU), die die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten mit abgrenzbaren Mittelzuflüssen darstellt, oder für eine Gruppe von CGUs. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Immobilien – also einer Gruppe von CGUs – zugeordnet. Geschäfts- oder Firmenwerte und sonstige immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer werden mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Der Stichtag für diese Überprüfung ist der 30. September.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung wird der erzielbare Betrag dem Buchwert der CGU/Gruppe von CGUs gegenübergestellt. Der erzielbare Betrag wird bestimmt als der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Marktwert) und Nutzungswert der CGU/Gruppe von CGUs. Eine Wertminderung ist vorzunehmen, wenn der erzielbare Betrag der CGU/Gruppe von CGUs niedriger ist als ihr Buchwert. Soweit der Grund für den Wertminderungsbedarf entfallen ist, werden – außer beim Geschäfts- oder Firmenwert – ergebniswirksame Zuschreibungen bis maximal zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vorgenommen.

Für Zwecke der Werthaltigkeitsprüfung von Geschäfts- oder Firmenwerten erfolgt die Bestimmung des erzielbaren Betrags durch die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten des Segments

Immobilien. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten wird mittels eines Bewertungsmodells als Barwert der künftigen Cashflows und somit auf Basis nicht beobachtbarer Inputfaktoren ermittelt (Stufe 3 der Bewertungshierarchie des beizulegenden Zeitwertes, vgl. Anhangziffer 3.5 unter „Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes“). Die künftigen Cashflows werden aus der aktuellen fünfjährigen Mittelfristplanung abgeleitet. Diese Mittelfristplanung basiert sowohl auf Erfahrungen als auch auf Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung. Die wesentlichen volkswirtschaftlichen Rahmendaten sowie die Entwicklung des Zinsniveaus, die der Mittelfristplanung zugrunde liegen, werden aus internen und externen Markterwartungen abgeleitet. Die spezifische Wachstumsrate ist aus Erfahrungen und Zukunftserwartungen abgeleitet, im Fall der ewigen Rente wurde eine Wachstumsrate unterstellt.

Die erwarteten Cashflows werden mit den gewichteten Kapitalkosten (Weighted Average Cost of Capital) nach Steuern abgezinst. Die Kapitalkosten werden auf Basis von kapitalmarktorientierten Modellen als gewichteter Durchschnitt der Eigen- und Fremdkapitalkosten berechnet. Die Eigenkapitalkosten werden durch die Komponenten risikoloser Zinssatz und Risikozuschlag bestimmt. Der risikolose Zinssatz wird im Berichtsjahr mit 0,1 Prozent (Vorjahr: 1,25 Prozent) angesetzt. Der Risikozuschlag ergibt sich durch die Multiplikation des Betafaktors mit der Marktrisikoprämie. Der Betafaktor wird aus dem Kapitalmarkt entsprechend den Werten vergleichbarer Unternehmen (Peergroup) abgeleitet und berechnet. Die Fremdkapitalkosten werden mit ihrem tatsächlichen Satz zugrunde gelegt. Der Werthaltigkeitsprüfung wird somit im Berichtsjahr ein risikoadjustierter Abzinsungssatz in Höhe von 2,14 Prozent (Vorjahr: 2,96 Prozent) zugrunde gelegt. Im Fall der ewigen Rente wird ein Wachstumsabschlag von 1,00 Prozent (Vorjahr: 1,00 Prozent) unterstellt. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts entfällt wie im Vorjahr vollständig auf das Segment Immobilien.

Vorräte

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt, wobei die historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten die Wertobergrenze darstellen. Der Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsverlauf erzielbaren Verkaufserlös abzüglich der bis zum Verkauf noch anfallenden Aufwendungen für Fertigung und Vertrieb. Die Kosten von Vorräten, die von ähnlicher Beschaffenheit oder Verwendung sind, werden einheitlich auf Basis der Durchschnittsmethode bestimmt. Die Herstellungskosten fertiger und unfertiger Erzeugnisse umfassen die Kosten für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten und der Herstellung zurechenbare Gemeinkosten (basierend auf Normalauslastung). Die Kosten für Vorräte können auch Fremdkapitalkosten im Falle eines qualifizierten Vermögenswerts beinhalten. Ein qualifizierter Vermögenswert liegt vor, wenn ein Zeitraum von mehr als einem Jahr erforderlich ist, diesen in seinen beabsichtigten verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, und es sich nicht um in hoher Anzahl regelmäßig hergestellte Vorräte handelt.

Flüssige Mittel

Unter den flüssigen Mitteln sind Guthaben bei Kreditinstituten sowie Schecks und Kassenbestände erfasst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem in IAS 19 „Employee Benefits“ vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren für Leistungszusagen (Defined Benefits) auf Altersversorgung. Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Die Bewertung basiert auf den biometrischen Grundlagen der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in den Verpflichtungen und Vermögenserträge auf das Planvermögen (ohne Zinsertrag) ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den zum Jahresende rechnungsmäßig erwarteten und den tatsächlich ermittelten Pensionsverpflichtungen sowie aus Abweichungen zwischen dem zum Jahresende erwarteten und dem tatsächlich festgestellten Zeitwert des Planvermögens.

Neu entstandene Wertänderungen in einem Jahr aus versicherungsmathematischen Gewinnen/Verlusten aus den Verpflichtungen, Vermögenserträge auf das Planvermögen (ohne Zinsertrag), Veränderungen der Limitierung des Planvermögens (ohne Zinskosten) und Vermögenserträge auf Erstattungsansprüche (ohne Zinsertrag) werden direkt gegen die angesammelten anderen Erfolgsbestandteile (Other Comprehensive Income, OCI) verrechnet.

Dem Verpflichtungsumfang zum Jahresende wird das Planvermögen zum Zeitwert gegenübergestellt (Finanzierungsstand). Unter Berücksichtigung der Limitierung des Planvermögens (Asset Ceiling) ergeben sich die Pensionsrückstellungen.

Beitragsorientierte Zusagen (Defined Contribution) führen in der Periode zu Aufwand, in der die Zahlung erfolgt. Beitragsorientierte Verpflichtungen existieren aufgrund staatlicher Pläne (gesetzliche Rentenversicherung).

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen sind Schulden, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihrer Höhe ungewiss sind. Sie werden gebildet, sofern rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenwärtig gegenüber Dritten bestehen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen werden. Darüber hinaus muss die Schätzung der Höhe der Verpflichtung verlässlich möglich sein. Wenn eine Anzahl gleichartiger Verpflichtungen besteht, wird die Wahrscheinlichkeit eines Nutzenabflusses auf Basis der Gruppe dieser Verpflichtungen als Ganzes ermittelt. Restrukturierungsrückstellungen werden nur angesetzt, wenn eine faktische Verpflichtung aufgrund eines detaillierten, formalen Plans

entsteht und bei den Betroffenen die gerechtfertigte Erwartung geweckt wird, dass die Restrukturierungsmaßnahme auch durchgeführt wird.

Rückstellungen werden mit ihrem wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen auch zukünftige Kostensteigerungen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst. Eine Abzinsung wird nicht vorgenommen bei kurzfristigen Rückstellungen sowie beim kurzfristigen Teil langfristiger Rückstellungen. Mit fortschreitendem Zeitverlauf werden die Rückstellungen neuen Erkenntnisgewinnen angepasst.

Latente Steuern, laufende Ertragsteuern

Latente Steuern werden nach IAS 12 „Income Taxes“ für temporäre Ansatz- und Bewertungsunterschiede von Vermögenswerten und Schulden zwischen der Steuerbilanz und der IFRS-Bilanz gebildet. Des Weiteren können aktive latente Steuern auf Verlustvorträge ausgewiesen werden, sofern deren Nutzung wahrscheinlich ist. Aktive latente Steuern sind grundsätzlich mit der Maßgabe angesetzt, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich ist, mit dem die temporären Differenzen genutzt werden können. Soweit die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich ist, erfolgt eine Wertberichtigung. Der Vivawest-Konzern bewertet die latenten Steuern unter der Beachtung, dass zum 31. Dezember 2019 ein einheitlicher ertragsteuerlicher Organkreis besteht. Vivawest folgt im Rahmen dieser Betrachtung der „formalen Methode“, d. h., alle latenten Steuern, aktiv wie passiv, die aus dem sich am 31. Dezember 2019 abzeichnenden ertragsteuerlichen Organkreis gespeist werden, werden auf der Ebene des Organträgers Vivawest GmbH beurteilt und erfasst. Weiterhin befinden sich Tochterunternehmen im Konsolidierungskreis, die nicht dem ertragsteuerlichen Organkreis der Vivawest GmbH angehören. Zum 31. Dezember 2019 weisen diese Tochterunternehmen keine temporären Differenzen und zwar Verlustvorträge auf, auf die aber keine latenten Steuern angesetzt werden können.

Latente Steueransprüche (aktive latente Steuern) und latente Steuerschulden (passive latente Steuern) werden saldiert, soweit das Unternehmen ein Recht zur Aufrechnung der laufenden Ertragsteueransprüche und -schulden hat und wenn sich die aktiven und passiven latenten Steuern auf laufende Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Zur Ermittlung der latenten Steuern sind die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage für den Zeitpunkt gültig oder angekündigt sind, in dem sich die temporären Differenzen wahrscheinlich ausgleichen werden. Da der größte Teil der Gesellschaften des Vivawest-Konzerns für gewerbsteuerliche Zwecke die sogenannte erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1, Satz 2 ff. GewStG in Anspruch nimmt, werden die latenten Steuern mit 16 Prozent (Vorjahr: 16 Prozent) berechnet; dies entspricht der Körperschaftsteuer zuzüglich des Solidaritätszuschlags. Bei den übrigen Gesellschaften kommt ein Steuersatz in Höhe von 30 Prozent (Vorjahr: 30 Prozent) zum Tragen. Hierbei werden neben der Körperschaftsteuer von 15 Prozent (Vorjahr: 15 Prozent) der Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent (Vorjahr: 5,5 Prozent) auf die Körperschaftsteuer und die durchschnittliche Gewerbesteuer von circa 14 Prozent (Vorjahr: circa 14 Prozent) berücksichtigt.

Laufende Ertragsteuern für die Berichtsperiode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bemessen, in dessen Höhe eine Zahlung an bzw. Erstattung durch die Steuerbehörden erwartet wird. Sie werden anhand der am Bilanzstichtag geltenden gesellschaftsbezogenen Steuersätze ermittelt. Ungewisse Ertragsteueransprüche und -schulden werden angesetzt, sobald die Eintrittswahrscheinlichkeit höher als 50 Prozent ist. Bilanzierte unsichere Ertragsteuerpositionen werden mit dem wahrscheinlichsten Wert angesetzt.

Finanzinstrumente

Als Finanzinstrumente werden vertraglich vereinbarte Rechte und Verpflichtungen bilanziert, aus denen ein Zu- oder Abfluss von finanziellen

Vermögenswerten oder die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten resultiert. Sie werden in originäre und derivative Finanzinstrumente unterteilt und in der Bilanz unter den finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung ausgewiesen.

Beim erstmaligen Ansatz werden Finanzinstrumente mit Ausnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungs Komponente, die zu deren Transaktionspreis bewertet werden, mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt zuzuordnbarer Transaktionskosten bewertet. Transaktionskosten von Finanzinstrumenten, die der Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ zuzuordnen sind, werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Folgebewertung richtet sich nach der Kategorisierung der Finanzinstrumente.

(a) Originäre Finanzinstrumente

Die erstmalige Erfassung von originären Vermögenswerten erfolgt zum Erfüllungstag; ihre Ausbuchung erfolgt, wenn die vertraglichen Rechte auf Erhalt von Zahlungen erloschen sind oder übertragen wurden und Vivawest im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn sie getilgt sind, das heißt, wenn die Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist.

Im Konzern bilanzierte originäre finanzielle Vermögenswerte fallen in die Bewertungskategorien „Zu fortgeführten Anschaffungskosten (At amortised Cost)“ oder „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“; die originären finanziellen Verbindlichkeiten sind der Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten (At amortised Cost)“ zuzuordnen. Eine freiwillige Designation als „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value Option)“ liegt weder bei finanziellen Vermögenswerten noch bei finanziellen Verbindlichkeiten vor.

Die Folgebewertung von Finanzinstrumenten ist abhängig vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung des Vermögenswerts und den Zahlungsstrommerkmalen. Im Folgenden werden die im Konzern verwendeten Bewertungskategorien dargestellt:

Der Konzern bewertet seine finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten (At amortised Cost), wenn beide folgenden Bedingungen erfüllt sind. Der finanzielle Vermögenswert ist dem Geschäftsmodell „Halten“ designiert, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten, und die Vertragsbedingungen führen zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen. Die Kategorie umfasst insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte. Diese finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet und unterliegen den Wertminderungsvorschriften für erwartete Kreditverluste.

Der Konzern bewertet alle übrigen Beteiligungen in der Folge erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Hat die Geschäftsführung des Konzerns entschieden, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung der Fair-Value-Gewinne und -Verluste in den Gewinn oder Verlust. Bei Vivawest werden der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ Eigenkapitalinstrumente zugeordnet, die nicht konsolidiert oder at Equity bilanziert werden. Der beizulegende Zeitwert entspricht bei diesen Eigenkapitalinstrumenten im Wesentlichen den Anschaffungskosten, da diese die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts darstellen. Vivawest stuft diese Beteiligungen als langfristige, strategische Investitionen ein. Bei den dieser Kategorie zugeordneten Fremdkapitalinstrumenten handelt es sich um Wertpapiere, die das Zahlungsstromkriterium, bei

dem Cashflows ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen, nicht erfüllen.

Für finanzielle Vermögenswerte, die den Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 „Financial Instruments“ unterliegen, wird eine Risikovorsorge für erwartete Verluste gebildet. Der Konzern beurteilt auf zukunftsgerichteter Basis die mit seinen finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, verbundenen erwarteten Kreditverluste.

Für die finanziellen Vermögenswerte im Anwendungsbereich der Wertminderungsvorschriften wird bei Zugang grundsätzlich der erwartete Ausfall berechnet, welcher sich auf die nächsten 12 Monate bezieht. Sofern der jeweilige Vertragspartner zum Bilanzstichtag ein absolut niedriges Ausfallrisiko aufweist, ergibt sich an dieser Betrachtung keine Änderung. Im Vivawest-Konzern wird ein absolut niedriges Ausfallrisiko angenommen, wenn das Risiko der Nichterfüllung als äußerst gering eingeschätzt wird und die Gegenpartei jederzeit in der Lage ist, ihre vertraglichen Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen. Dies betrifft zum aktuellen Bilanzstichtag sämtliche Ausleihungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie flüssige Mittel. Bei einer signifikanten Erhöhung des Kreditrisikos wird der erwartete Ausfall berechnet, welcher sich auf die Gesamtlaufzeit des Vertrags bezieht. Zur Berechnung des erwarteten Verlusts werden insbesondere die Ausfallwahrscheinlichkeit sowie die Ausfallkredithöhe herangezogen. In die Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit fließen auch zukunftsgerichtete Informationen ein.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den gemäß IFRS 9 „Financial Instruments“ zulässigen vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab der erstmaligen Erfassung der Forderung zu erfassen sind. Als Hauptursachen für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen werden wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme der Kunden gesehen. Durch ein intensives Forderungsmanagement – unterstützt

durch eigene Sozialarbeiter – wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die Faktoren bzw. Szenarien, die prospektiv zu einem stark steigenden bzw. sinkenden Ausmaß an Forderungsausfällen führen könnten, werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft. Auf Basis historischer und prognostizierter Daten werden in einer Bewertungsmatrix kalkulierte Verlustraten zugrunde gelegt, vgl. Anhangziffer 7.6.

Eine beeinträchtigte Bonität wird angenommen, wenn objektive Hinweise auf Zahlungsunfähigkeit vorliegen. Eine Ausbuchung der finanziellen Vermögenswerte wird erst vorgenommen, wenn nach angemessener Einschätzung keine Realisierbarkeit mehr erwartet wird. Wertminderungen werden ergebniswirksam erfasst. Soweit der Grund für den Wertminderungsbedarf entfallen ist, werden ergebniswirksame Zuschreibungen bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Der Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten (At amortised Cost)“ sind insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Kredite von Nichtbanken zugeordnet. Diese werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

(b) Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente (Derivate) können zur Absicherung von Risiken aus Zinsänderungen eingesetzt werden. Die erstmalige Erfassung erfolgt zum Handelstag. Existiert für das Derivat kein Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt, wird der beizulegende Zeitwert mittels finanzmathematischer Methoden ermittelt. Die Zinsderivate werden durch Abzinsung zukünftiger Cashflows bewertet.

Freistehende derivative Finanzinstrumente gehören der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ an. Finanzinstrumente dieser Kategorie werden an jedem Bilanzstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts wird ergebniswirksam erfasst.

Leasing

Leasing ist eine Vereinbarung, in der gegen eine Zahlung oder Zahlungen das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen bestimmten Zeitraum übertragen wird.

Alle im Zusammenhang mit den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehenden Mietverhältnisse sind als Operating-Leasing eingestuft. Vivawest tritt hierbei als Leasinggeber auf.

Für den Leasingnehmer sieht IFRS 16 „Leases“ ein einziges Bilanzierungsmodell (right-of-use-model) vor. Dies führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Im Vivawest-Konzern wurden Erbbaurechtsverträge sowie Verträge über die Anmietung von Geschäftsräumen als wesentliche Leasingverträge identifiziert und in die Bilanz aufgenommen. Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vivawest übt dieses Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht angesetzt werden. Zu Beginn eines Leasingverhältnisses erfasst der Leasingnehmer einen Vermögenswert aus einem Nutzungsrecht (right-of-use-asset) sowie eine Verbindlichkeit aus Leasing, die im Zugangszeitpunkt grundsätzlich einander entsprechen. Der Vermögenswert aus einem Nutzungsrecht wird in der Regel über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Das Nutzungsrecht unterliegt dem Wertminderungstest nach IAS 36 „Impairment of Assets“. Die Verbindlichkeit bemisst sich grundsätzlich als Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Die laufenden Zahlungen werden grundsätzlich in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil aufgeteilt.

Als unwesentlich identifizierte betriebsübliche Verpflichtungen aus Leasingverträgen werden im Konzern innerhalb der Aufwendungen ausgewiesen.

Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen im Zusammenhang stehende Schulden

Langfristige Vermögenswerte werden als „zur Veräußerung vorgesehen“ ausgewiesen, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Die Vermögenswerte müssen in ihrem jetzigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar sein und die Veräußerung muss höchstwahrscheinlich sein. Sofern mit einer Transaktion auch die zugehörigen Schulden mitveräußert werden sollen, werden diese ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Vivawest bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien grundsätzlich als „zur Veräußerung vorgesehen“, wenn zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, der Besitzübergang aber erst in der Folgeperiode erfolgen wird.

Unmittelbar vor der erstmaligen Einstufung als „zur Veräußerung vorgesehen“ sind die Vermögenswerte und Schulden gemäß den bisher relevanten Rechnungslegungsvorschriften zu bewerten. Danach sind sie mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen. Für eine spätere Neubewertung sind für Vermögenswerte und Schulden, die nicht unter die Bewertungsvorschriften des IFRS 5 „Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations“ fallen, auch weiterhin die relevanten Rechnungslegungsvorschriften zu beachten.

Dies sind bei Vivawest hauptsächlich:

- ▶ IAS 2 „Inventories“,
- ▶ IAS 12 „Income Taxes“,
- ▶ IAS 19 „Employee Benefits“ und
- ▶ IFRS 9 „Financial Instruments“.

Soweit es sich nicht um eine nicht fortgeführte Aktivität (Discontinued Operation) handelt, werden die Ergebnisse aus der Bewertung und dem Verkauf dieser Vermögenswerte weiterhin im Ergebnis der fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Aufwandszuschüsse werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt und über den Zeitraum als Ertrag erfasst, um sie mit den entsprechenden Aufwendungen, die sie kompensieren sollen, zu verrechnen. Zuwendungen der öffentlichen Hand für den Erwerb oder Bau von Sachanlagen hingegen vermindern die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Sie werden über die Nutzungsdauer der Sachanlage in Form geminderter Abschreibungen ergebniswirksam erfasst.

Der Konzern bilanziert insbesondere Zuwendungen in Form zinsvergünstigter Förderdarlehen von öffentlichen Banken. Niedrig verzinsliche Darlehen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der niedriger als der Rückzahlungsbetrag des Darlehens ist. Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag wird als Zuwendung passivisch abgegrenzt, sofern er nicht bei der Zugangsbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu berücksichtigen war. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt betragsmäßig in gleicher Höhe wie die Aufzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Auflösung wird in den Umsatzerlösen vereinnahmt, sofern die niedrig verzinslichen Darlehen als Kompensation für die entgangenen Mieterträge aufgrund von Mietpreisbindung und Belegungsrechten gewährt wurden. Wurde der Zinsvorteil im Zusammenhang mit Investitionen gewährt, erfolgt die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens für die Dauer der Vorteilsgewährung über die sonstigen betrieblichen Erträge.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der bei Veräußerung eines Vermögenswerts oder bei der Übertragung einer Verbindlichkeit im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag erhalten bzw. gezahlt würde, und stellt somit einen Abgangspreis basierend auf einer hypothetischen Transaktion am Bewertungsstichtag dar. Existieren für das Bewertungsobjekt mehrere Märkte, wird der Hauptmarkt bzw. subsidiär der vorteilhafteste Markt herangezogen, zu dem der Bilanzierende Zugang hat. Transaktionskosten sind nicht Teil des beizulegenden Zeitwerts, sondern werden entsprechend dem jeweils maßgeblichen Bilanzierungsstandard behandelt. Der beizulegende Zeitwert von nichtfinanziellen Vermögenswerten wird nach dem Konzept der bestmöglichen Verwendung aus Marktsicht ermittelt; diese Verwendung muss nicht mit der gegenwärtigen Nutzung des Vermögenswerts übereinstimmen. Bei finanziellen Vermögenswerten und Schulden werden Kreditausfallrisiken berücksichtigt.

Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt auf Basis einer dreistufigen Hierarchie: Sofern vorhanden, werden die auf einem aktiven Markt beobachtbaren Börsen- oder Marktpreise für identische Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten unangepasst herangezogen (Stufe 1). Ist ein solcher Preis nicht verfügbar, werden Bewertungstechniken mit direkt oder indirekt beobachtbaren Inputfaktoren genutzt (Stufe 2). In allen anderen Fällen wird auf Bewertungstechniken zurückgegriffen, bei denen die verwendeten Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren (Stufe 3).

Eventualschulden, Eventualforderungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualschulden sind, soweit sie nicht im Rahmen eines Unternehmenserwerbs anzusetzen waren, nicht in der Bilanz zu erfassende mögliche oder gegenwärtige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Abfluss von Ressourcen nicht unwahrscheinlich ist.

Eventualforderungen sind nicht bilanzierungsfähige mögliche Vermögenswerte, die aus vergangenen Ereignissen entstehen und deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten eines oder mehrerer unsicherer künftiger Ereignisse erst noch bestätigt wird. Eintreten oder Nichteintreten stehen dabei nicht vollständig unter der Kontrolle des Unternehmens. Eine Eventualforderung wird angegeben, wenn der Zufluss wirtschaftlichen Nutzens wahrscheinlich ist.

4. DISKUSSION ZU ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

Mit Erstellung des Konzernabschlusses werden Annahmen und Einschätzungen getroffen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen werden naturgemäß nicht immer den späteren Gegebenheiten entsprechen. Schätzungsanpassungen werden zum Zeitpunkt besserer Kenntnis ergebniswirksam berücksichtigt. Diejenigen Annahmen und Schätzungen, die ein beträchtliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres mit sich bringen können, werden im Folgenden dargestellt:

(a) Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten

Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten erfordert auch Annahmen und Schätzungen bezüglich künftiger Cashflows, erwarteter Wachstumsraten, Währungskurse und Abzinsungssätze. Die hierzu getroffenen Annahmen können Änderungen unterliegen, die zu Wertminderungen in zukünftigen Perioden führen würden. Eine relative Erhöhung des gewichteten Kapitalkostensatzes nach Steuern um 10 Prozent aufgrund etwaiger Veränderungen des Zinsniveaus am Kapitalmarkt würde zu keinem Wertminderungsbedarf führen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen resultieren aus unbelasteten schwebenden Rechtsgeschäften, Dauerschuldverhältnissen, öffentlich-rechtlichen Auflagen oder sonstigen wirtschaftlichen Verpflichtungen, die nicht bereits unter den bilanzierten Schulden oder den Eventualschulden erfasst sind und sofern sie für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

(b) Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern

Aktive latente Steuern dürfen nur insoweit angesetzt werden, wie es hinreichend wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuernde Jahresergebnisse verfügbar sein werden. Die Berechnung latenter Steuern erfolgt auf Basis der Steuersätze, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die nur vorübergehenden Differenzen wieder ausgleichen werden. Werden diese Erwartungen nicht erfüllt, so wäre eine Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern vorzunehmen.

(c) Werthaltigkeit von sonstigen Vermögenswerten

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen und Ausleihungen unterliegen Einschätzungen hinsichtlich ihrer Nutzungsdauer, Abschreibungsverläufe und Werthaltigkeit. Diese Einschätzungen beruhen auf Erfahrungswerten und Planungen, die unter anderem Annahmen bezüglich wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, Branchenentwicklungen bzw. Kundenbonitäten beinhalten. Sofern sich Annahmen oder Umstände wesentlich verändern, ist eine Neubeurteilung der Einschätzungen notwendig, die zu einer Wertminderung des betroffenen Vermögenswerts führen kann.

Anhang:
▸ Grundlagen der Abschlussaufstellung
▸ Diskussion zu Annahmen
und Schätzungsunsicherheiten

(d) Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen liegen unter anderem Annahmen über Abzinsungssätze, zukünftig erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen sowie Sterbetafeln zugrunde. Diese Annahmen können aufgrund veränderter wirtschaftlicher Bedingungen oder einer veränderten Marktlage von den tatsächlichen Daten abweichen. Eine Verminderung des verwendeten konzernweiten Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen (Defined Benefit Obligation, DBO) um 30,4 Millionen € (Vorjahr: 23,6 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 28,1 Millionen € (Vorjahr: 21,9 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 16,0 Millionen € (Vorjahr: 13,0 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 18,5 Millionen € (Vorjahr: 15,1 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 58,4 Millionen € (Vorjahr: 47,5 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 71,2 Millionen € (Vorjahr: 57,5 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 46,4 Millionen € (Vorjahr: 36,2 Millionen €) führen.

(e) Bewertung von sonstigen Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen, insbesondere die Rückstellungen für Rekultivierung und Umweltschutz, für Prozessrisiken sowie für Restrukturierungen, unterliegen naturgemäß in hohem Maße Schätzungsunsicherheiten bezüglich der Höhe oder des Eintrittszeitpunkts der Verpflichtungen. Der Konzern muss teilweise aufgrund von Erfahrungswerten Annahmen bezüglich der Eintrittswahrscheinlichkeit der Verpflichtung oder zukünftiger Entwicklungen, wie zum Beispiel der zur Verpflichtungsbewertung anzusetzenden Kosten, treffen. Diese können insbesondere bei langfristigen Rückstellungen Schätzungsunsicherheiten unterliegen. Des Weiteren ist die Höhe von langfristigen Rückstellungen im besonderen Maße von der Wahl und Entwicklung der marktgerechten Abzinsungssätze abhängig. Im Konzern werden nach Restlaufzeiten gestaffelte Zinssätze verwendet.

5. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

5.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND ANTEILSBESITZLISTE

Neben der Vivawest GmbH werden in den Konzernabschluss alle wesentlichen Tochterunternehmen voll einbezogen.

Unternehmen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowohl im Einzelnen als auch insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden in den Konzernabschluss grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet einbezogen.

Der Konsolidierungskreis veränderte sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

Anzahl	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2019	32
Erwerb	1
► 31.12.2019	33

Die folgende Auflistung zeigt den Anteilsbesitz der Vivawest GmbH nach § 313 Abs. 2 HGB.

Die Anteile am Kapital wurden gemäß § 16 AktG berechnet. Demnach wurden Anteile, die von dem Mutterunternehmen, einem in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen oder von einer für Rechnung dieser Unternehmen handelnden Person gehalten werden, bei der Berechnung berücksichtigt.

Die inländischen Tochterunternehmen, die von den Erleichterungen der §§ 264 Abs. 3 HGB und 264b HGB bezüglich der Gliederungsvorschriften für Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, der Aufstellung von Anhang und Lagebericht sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses Gebrauch gemacht haben, sind gekennzeichnet.

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Konsolidierte Unternehmen

Kapitalanteil in %

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2019	31.12.2018
Aachener Bergmannsiedlungsgesellschaft mbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Artemis Stadtanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG ²⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
Bauverein Glückauf GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Ahlen	94,90	94,90
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Heinrich Schäfermeyer GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH ¹⁾	Immobilienmanagementleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	94,90	94,90
Marienfeld Multimedia GmbH ¹⁾	Immobilienmanagementleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
PG AC 2 GmbH	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Aachen	100,00	-
Projektgesellschaft Tannenstraße mbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Düsseldorf	100,00	100,00
Rhein Lippe Holding GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,84	94,84
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH ¹⁾	Immobilienmanagementleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	100,00	100,00
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH ¹⁾	Immobilienmanagementleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
THS GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
THS Rheinland Beteiligungs GmbH & Co. KG ²⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	94,12	94,12
THS Rheinland GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Leverkusen	100,00	100,00
THS Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	100,00	100,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Herne	94,90	94,90
Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Recklinghausen	100,00	100,00
Vivawest Dienstleistungen GmbH ¹⁾	Immobilienmanagementleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Ruhr GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	94,90	94,90
Vivawest Wohnen GmbH ¹⁾	Managementgesellschaft	Essen	100,00	100,00
Walsum Immobilien GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,90	94,90
Wohnbau Auguste Victoria GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Marl	100,00	100,00
Wohnbau Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	100,00	100,00
Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Moers	100,00	100,00

¹⁾ Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB.

²⁾ Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264b HGB.

Aggregiert stellt sich das Hauptgeschäft der Tochterunternehmen der Vivawest GmbH, die alle ihren Sitz in Deutschland haben, wie folgt dar:

Hauptgeschäft	Anzahl der 100-prozentigen Tochterunternehmen		Anzahl der nicht 100-prozentigen Tochterunternehmen	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Immobilienbestand haltende Gesellschaft	13	12	10	10
Immobilienleistungen	5	5	-	-
Managementgesellschaft	1	1	-	-
Weitere Gesellschaft	2	2	1	1
	21	20	11	11

Es existieren keine nicht 100-prozentigen Tochterunternehmen, an denen für den Konzern wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen.

Folgende Unternehmen werden aus Wesentlichkeitsgründen grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet in den Konzernabschluss einbezogen:

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	68,75
Nordsternurm GmbH	Gelsenkirchen	100,00
SJ Brikett- und Extrazitfabriken GmbH	Hückelhoven	100,00
SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH	Gelsenkirchen	100,00
Unterstützungseinrichtung „GSG/WBG“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	100,00
Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH	Gelsenkirchen	100,00

Gemeinschaftsunternehmen (nicht at Equity bilanziert)

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
Im Kreuzfeld GmbH & Co. KG	Monheim am Rhein	50,00
Im Kreuzfeld Verwaltungsgesellschaft mbH	Monheim am Rhein	50,00

Assoziierte Unternehmen (nicht at Equity bilanziert)

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
Stadthausprojekt Düsseldorf Tannenstraße GmbH	Düsseldorf	26,00
Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Dinslaken	46,45

5.2 AKQUISITIONEN UND DESINVESTITIONEN

AKQUISITIONEN

Mit Kaufvertrag vom 30. Oktober 2019 und wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Oktober 2019

wurden 100,0 Prozent der Geschäftsanteile an der PG AC 2 GmbH, Aachen, erworben. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Unternehmenszusammenschlusses liegt nicht vor.

Die Akquisition wirkte sich zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung auf die Bilanz wie folgt aus:

in Millionen €	Angesetzte Zeitwerte
Langfristige Vermögenswerte	8,5
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8,5
Flüssige Mittel	-
Kurzfristige Schulden	-3,9
davon finanzielle Verbindlichkeiten	-3,9

Der Kaufpreis von insgesamt 4,6 Millionen € wurde mit flüssigen Mitteln beglichen und ist in der Kapitalflussrechnung in den Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen enthalten, vgl. Anhangziffer 8.2.

DESINVESTITIONEN

Verkäufe (Desinvestitionen) von Tochterunternehmen wurden keine getätigt.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6.1 UMSATZERLÖSE

in Millionen €	2019		2018	
	insgesamt	davon IFRS 15	insgesamt	davon IFRS 15
► Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	713,1	124,4	703,0	121,7
Erlöse aus Sollmieten	561,5	-	556,2	-
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzichte	-22,4	-	-21,9	-
Erlöse aus Betriebskosten	166,4	123,7	160,5	121,0
Andere Erlöse aus Hausbewirtschaftung	0,7	0,7	0,7	0,7
Zinsvorteil niedrig verzinsliche Darlehen	6,9	-	7,5	-
► Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	181,2	181,2	277,9	277,9
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	11,9	11,9	18,7	18,7
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	169,3	169,3	259,2	259,2
► Erlöse aus Dienstleistungen	30,3	30,3	33,4	33,4
► Sonstige Erlöse	2,4	1,0	2,3	0,9
	927,0	336,9	1.016,6	433,9

Von den im Geschäftsjahr 2019 gemäß IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ ausgewiesenen Umsatzerlösen entfallen 167,6 Millionen € (Vorjahr: 174,7 Millionen €) auf zeitraumbezogene und 169,3 Millionen € (Vorjahr:

259,2 Millionen €) auf zeitpunktbezogene Umsätze.

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2019	2018
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	4,3	7,5
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	5,5	5,0
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	6,7	2,0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6,4	2,1
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	2,5	1,4
Erträge aus Weiterbelastungen	6,9	6,3
Erträge aus Versicherungserstattungen	12,6	12,8
Erträge aus Haldenmanagement	4,9	4,8
Übrige Erträge	7,3	5,0
	57,1	46,9

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 3,2 Millionen € (Vorjahr: 6,4 Millionen €) Wertaufholungen aufgrund Veränderungen des Marktwertes auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und die wie im Vorjahr vollständig dem Segment Immobilien zugeordnet werden. Zudem entfallen 0,1 Millionen € (Vorjahr: 1,0 Millionen €) auf sonstige

Forderungen sowie nach IFRS 9 „Financial Instruments“ 1,0 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen und mit 2,2 Millionen € (Vorjahr: 1,3 Millionen €) Erträge aus der Veräußerung von übrigen Beteiligungen.

6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	2019	2018
Betriebskosten	96,8	91,3
Instandhaltungskosten	84,5	83,0
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	7,6	7,4
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	50,4	110,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12,2	10,0
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	15,5	14,8
Übrige Aufwendungen	34,1	36,7
	301,1	353,7

Bei den umlegbaren Betriebskosten wurden einzelne Sachverhalte (Kaltwasser, Entwässerung und Straßenreinigung) identifiziert, bei denen sich Vivawest nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ als Agent qualifiziert. Aus der Nettodarstellung vermindern sich der Materialaufwand und die korrespondierenden Umsatzerlöse um jeweils 59,0 Millionen € (Vorjahr: 58,4 Millionen €).

Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Leistungen des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 132,9 Millionen € (Vorjahr: 124,3 Millionen €) bzw. 16,93 € (Vorjahr: 15,91 €) pro Quadratmeter.

6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	2019	2018
Löhne und Gehälter	121,0	117,5
Aufwendungen für soziale Abgaben	22,1	21,1
Pensionsaufwendungen	12,1	14,0
Sonstige Personalaufwendungen	0,9	0,6
	156,1	153,2

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zur Rückstellung aus Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 0,2 Millionen € (Vorjahr: 1,7 Millionen €) enthalten.

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen wird im Zinsergebnis ausgewiesen, vgl. Anhangziffer 6.7.

6.5 ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

In dieser Position sind Abschreibungen, die die planmäßige Verteilung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer darstellen, sowie Wertminderungen, die bei Anzeichen eines zusätzlichen Wertminderungsbedarfs festgestellt wurden, enthalten.

in Millionen €	2019	2018
Abschreibungen	146,4	140,2
Wertminderungen	9,3	8,8
	155,7	149,0

ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2019	2018
Immaterielle Vermögenswerte	1,4	1,3
Sachanlagen	17,3	17,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	127,7	121,0
	146,4	140,2

WERTMINDERUNGEN

Die Wertminderungen, die bei Anzeichen eines zusätzlichen Wertminderungsbedarfs nach IAS 36 „Impairment of Assets“ bzw. nach IFRS 9 „Financial Instruments“ festgestellt wurden, entfallen auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2019	2018
► Wertminderungen nach IAS 36	3,2	3,3
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	0,1	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3,0	2,3
Sonstige Forderungen	0,1	1,0
► Wertminderungen nach IFRS 9	6,1	5,5
Finanzinstrumente	6,1	5,5
	9,3	8,8

(a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 3,0 Millionen € (Vorjahr: 2,3 Millionen €) auf das Segment Immobilien und wurden für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Marktwertveränderungen erfasst. Diesen Wertminderungen stehen Wertaufholungen in Höhe von 3,2 Millionen € (Vorjahr: 6,4 Millionen €) gegenüber, die wie im Vorjahr vollständig dem Segment Immobilien zuzuordnen sind. Zur Bewertung der beizulegenden Zeitwerte vgl. Anhangziffer 7.3.

Der erzielbare Betrag für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, für die im Berichtsjahr Wertminderungen vorgenommen wurden, beträgt 11,4 Millionen € (Vorjahr: 291,5 Millionen €) und 130,8 Millionen € (Vorjahr: 151,8 Millionen €) für diejenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, für die im Berichtsjahr Wertaufholungen vorgenommen wurden.

(b) Wertminderungen nach IFRS 9

Die Wertminderungen auf Finanzinstrumente, die grundsätzlich nach IFRS 9 „Financial Instruments“ ermittelt wurden, entfallen mit 6,1 Millionen € (Vorjahr: 5,5 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2019	2018
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	4,7	4,5
Verwaltungsaufwendungen	23,5	24,8
Vertriebsaufwendungen	1,5	1,3
Vertriebs- und Abwicklungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilienpaketen	4,5	9,5
IT-Fremdleistungen	6,1	5,9
Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten	6,4	2,8
Aufwand aus sonstigen Steuern	24,6	22,8
Freiwillige soziale Aufwendungen	1,3	1,2
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,3	1,4
Spenden	1,2	1,2
Übrige Aufwendungen	7,1	6,6
	82,2	82,0

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 6,4 Millionen € (Vorjahr: 2,7 Millionen €) Abbruchkosten von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten wurden. Der

Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 23,5 Millionen € (Vorjahr: 22,5 Millionen €) Grundsteuern.

6.7 ZINSERGEBNIS

in Millionen €	2019	2018
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,2	0,1
Sonstige zinsähnliche Erträge	4,5	2,5
▶ Zinserträge	4,7	2,6
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-83,7	-85,9
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-4,2	-4,6
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-8,2	-7,9
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-1,4	-0,2
▶ Zinsaufwendungen	-97,5	-98,6
	-92,8	-96,0

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 13,2 Millionen € (Vorjahr: 13,8 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 2,5 Millionen € (Vorjahr: 1,6 Millionen €) für Neubauprojekte aktiviert. Der zugrunde gelegte Finanzierungskostensatz betrug im Durchschnitt 0,75 Prozent (Vorjahr: 0,75 Prozent).

6.8 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

Im sonstigen Finanzergebnis werden Erträge und Aufwendungen aus übrigen Beteiligungen in Höhe von insgesamt 3,7 Millionen € (Vorjahr: 4,1 Millionen €) ausgewiesen.

6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2019	2018
Laufende Ertragsteuern	11,0	11,7
(davon periodenfremd)	(-2,6)	(0,5)
Latente Steuern	27,8	13,0
(davon periodenfremd)	(8,8)	(-13,5)
	38,8	24,7

Die steuerliche Überleitungsrechnung zeigt die Entwicklung von den erwarteten zu den effektiven Ertragsteuern der Gewinn- und Verlustrechnung. Die erwarteten Ertragsteuern basieren wie im Vorjahr auf einem Gesamtsteuersatz von 30 Prozent. Dieser setzt sich aus der Körperschaftsteuer mit 15 Prozent, dem Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent sowie der durchschnittlichen Gewerbesteuer von circa 14 Prozent zusammen. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde berücksichtigt, dass das Ergebnis aus der reinen Immobilienbewirtschaftung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG (sog. erweiterte Kürzung) nicht der Gewerbesteuer unterliegt. Die effektiven Ertragsteuern schließen die laufenden Ertragsteuern und die latenten Steuern ein.

in Millionen €	2019	2018
► Ergebnis vor Ertragsteuern	207,2	236,2
Hierauf erwartete Ertragsteuern	62,2	70,9
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	-7,6	-7,9
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	-22,4	-24,9
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-1,9	-0,9
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	5,0	2,4
Steuerfreie Erträge	-1,8	-1,7
Periodenfremde Steuern	6,2	-13,0
Sonstige	-0,9	-0,2
► Effektive Ertragsteuern	38,8	24,7
► Effektiver Steuersatz (in Prozent)	18,7	10,5

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung
 ▶ Erläuterungen zur Bilanz

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	Geschäfts- oder Firmenwerte	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
▶ Stand 01.01.2018	70,3	7,5	0,3	78,1
Zugänge	-	0,7	0,4	1,1
Umbuchungen	-	0,1	-0,1	0,0
▶ Stand 31.12.2018	70,3	8,3	0,6	79,2
Zugänge	-	1,5	0,1	1,6
Abgänge	-	-0,2	-	-0,2
Umbuchungen	-	-0,2	-0,3	-0,5
▶ Stand 31.12.2019	70,3	9,4	0,4	80,1
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
▶ Stand 01.01.2018	6,8	4,6	0,0	11,4
Abschreibungen	-	1,3	-	1,3
Umbuchungen	-	-	-	0,0
▶ Stand 31.12.2018	6,8	5,9	0,0	12,7
Abschreibungen	-	1,4	-	1,4
Wertminderungen	-	0,1	-	0,1
Abgänge	-	-0,2	-	-0,2
Umbuchungen	-	-	-	0,0
▶ Stand 31.12.2019	6,8	7,2	0,0	14,0
▶ Buchwerte 31.12.2018	63,5	2,4	0,6	66,5
▶ Buchwerte 31.12.2019	63,5	2,2	0,4	66,1

7.2 SACHANLAGEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
► Stand 01.01.2018	70,1	40,9	66,7	22,0	199,7
Zugänge	6,7	1,8	6,2	1,7	16,4
Abgänge	-0,9	-1,0	-4,6	-	-6,5
Umbuchungen	23,1	0,1	1,5	-21,1	3,6
► Stand 31.12.2018	99,0	41,8	69,8	2,6	213,2
Änderungen gem. IAS 8	10,9	-	-	-	10,9
► Stand 01.01.2019	109,9	41,8	69,8	2,6	224,1
Zugänge	4,2	1,9	6,6	1,3	14,0
Abgänge	-2,7	-1,6	-3,0	-	-7,3
Umbuchungen	1,0	0,3	0,6	-2,2	-0,3
► Stand 31.12.2019	112,4	42,4	74,0	1,7	230,5
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN					
► Stand 01.01.2018	19,5	17,2	31,1	0,0	67,8
Abschreibungen	3,2	4,4	10,3	-	17,9
Abgänge	-0,5	-1,0	-4,6	-	-6,1
Umbuchungen	1,7	-	-	-	1,7
► Stand 31.12.2018	23,9	20,6	36,8	0,0	81,3
Änderungen gem. IAS 8	-	-	-	-	0,0
► Stand 01.01.2019	23,9	20,6	36,8	0,0	81,3
Abschreibungen	3,8	4,0	9,5	-	17,3
Abgänge	-1,6	-1,5	-2,9	-	-6,0
Umbuchungen	-	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2019	26,1	23,1	43,4	0,0	92,6
► Buchwerte 31.12.2018	75,1	21,2	33,0	2,6	131,9
► Buchwerte 31.12.2019	86,3	19,3	30,6	1,7	137,9

Der Buchwert der Sachanlagen, die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten dienen, beträgt wie im Vorjahr 13,7 Millionen €.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Bilanz

7.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte	Gebäude	Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
▶ Stand 01.01.2018	2.115,6	4.617,2	245,0	6.977,8
Zugänge Unternehmenserwerbe	1,5	0,3	35,7	37,5
Zugänge	47,5	273,2	215,7	536,4
Abgänge	-0,1	-2,4	-0,2	-2,7
Umbuchungen	-46,7	20,7	-138,9	-164,9
▶ Stand 31.12.2018	2.117,8	4.909,0	357,3	7.384,1
Änderungen gem. IAS 8	32,3	-	-	32,3
▶ Stand 01.01.2019	2.150,1	4.909,0	357,3	7.416,4
Zugänge Unternehmenserwerbe	8,5	-	2,1	10,6
Zugänge	54,4	198,2	227,0	479,6
Umgliederungen nach IFRS 5	-0,7	-0,4	-	-1,1
Abgänge	-0,2	-4,4	-0,1	-4,7
Umbuchungen	-19,5	59,2	-146,3	-106,6
▶ Stand 31.12.2019	2.192,6	5.161,6	440,0	7.794,2
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
▶ Stand 01.01.2018	3,8	1.546,2	0,0	1.550,0
Abschreibungen	-	121,0	-	121,0
Wertminderungen	-	2,3	-	2,3
Wertaufholungen	-	-6,4	-	-6,4
Abgänge	-	-2,0	-	-2,0
Umbuchungen	-0,1	-53,5	-	-53,6
▶ Stand 31.12.2018	3,7	1.607,6	0,0	1.611,3
Änderungen gem. IAS 8	-	-	-	0,0
▶ Stand 01.01.2019	3,7	1.607,6	0,0	1.611,3
Abschreibungen	0,7	127,0	-	127,7
Wertminderungen	-	3,0	-	3,0
Wertaufholungen	-	-3,2	-	-3,2
Umgliederungen nach IFRS 5	-	-0,1	-	-0,1
Abgänge	-	-4,2	-	-4,2
Umbuchungen	-	-54,4	-	-54,4
▶ Stand 31.12.2019	4,4	1.675,7	0,0	1.680,1
▶ Buchwerte 31.12.2018	2.114,1	3.301,4	357,3	5.772,8
▶ Buchwerte 31.12.2019	2.188,2	3.485,9	440,0	6.114,1

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 125,1 Millionen € (Vorjahr: 104,4 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 9.158,6 Millionen € (Vorjahr: 8.498,5 Millionen €). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Die positive Entwicklung wurde im Berichtsjahr darüber hinaus durch die Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungszinssatzes begünstigt, aus der eine Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von 140,9 Millionen € (Vorjahr: 124,7 Millionen €) resultiert.

Nach IFRS 13.61 ff. wendet Vivawest bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts diejenigen Bewertungstechniken an, die sachgerecht sind und für die ausreichende Daten zur Verfügung stehen. Dabei soll die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und die Verwendung von nicht beobachtbaren Inputfaktoren möglichst gering gehalten werden. Als Bewertungstechniken kommen generell der marktbasierter, der kostenbasierter und der einkommensbasierter Ansatz infrage. Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet Vivawest einen einkommensbasierten Ansatz, das sogenannte DCF-Verfahren. Die bebauten Grundstücke, die den überwiegenden Anteil des Vivawest-Portfolios bilden, werden mittels eines DCF-Modells bewertet. Das DCF-Modell ist eine Abbildung zukünftiger Zahlungsströme, aus denen der Wert der Liegenschaften bestimmt wird. Es handelt sich bei dem Modell um eine ertragsbasierte Immobilienbewertung, wie sie für als Mietobjekte genutzte Wohnimmobilien üblich ist. Die Zuordnung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt nach Stufe 3 der dreistufigen Hierarchie. Das

Verfahren umfasst einen vom Bewertungsstichtag an gerechneten Detailplanungszeitraum, in dem künftige Einnahmen und Ausgaben in den Zahlungsströmen abgebildet werden. Danach wird der Ertragsüberschuss als ewige Rente kapitalisiert. Die Bestimmung der bewertungsrelevanten Parameter erfolgt auf Ebene der Hauseingänge und entspricht somit dem Grundsatz der Einzelbewertung. Die zum Bestand der Vivawest gehörenden eigenständigen unbebauten Grundstücke werden mit einem Bodenwert angesetzt, der auf dem jeweiligen von dem zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert basiert und bedarfsweise aufgrund von besonderen Eigenschaften des Grundstücks angepasst wird.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und Mieteinnahmen erzielen, in Höhe von 407,4 Millionen € (Vorjahr: 394,4 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 7,1 Millionen € (Vorjahr: 6,1 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 3.935,7 Millionen € (Vorjahr: 3.962,3 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 3.199,3 Millionen € (Vorjahr: 3.282,0 Millionen €) valutierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 414,3 Millionen € (Vorjahr: 516,8 Millionen €). Darüber hinaus bestehen vertragliche Verpflichtungen bezüglich gesetzlicher Bestimmungen für Reparaturen, Instandhaltungen und Verbesserungen aus den bestehenden Mietverträgen.

Vivawest vermietet als Leasinggeber im Rahmen von Operating-Leasing-Verträgen im Wesentlichen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die Mietverträge über Wohnraum sind nach den gesetzlichen Vorschriften kurzfristig kündbar. Es werden feste Zahlungsströme

in Höhe von drei Monatsmieten erwartet. Die künftigen Mindestleasingzahlungen über die unkündbare Leasingdauer langfristiger Leasingverhältnisse haben folgende Fälligkeiten:

in Millionen €	31.12.2019	31.12.2018
Fällig bis 1 Jahr	0,4	0,5
Fällig in über 1 bis 5 Jahren	1,5	1,6
Fällig nach über 5 Jahren	1,0	1,4
	2,9	3,5

7.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	31.12.2019		31.12.2018	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	32,3	32,3	33,3	33,3
Ausleihungen	2,2	2,2	2,0	2,0
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	-	-	4,6	4,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,3	0,5	3,3	0,5
	36,8	35,0	43,2	40,4

(a) Übrige Beteiligungen

Übrige Beteiligungen stellen Investitionen in nicht notierte Eigenkapitalinstrumente dar und werden grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei dieser im Wesentlichen den Anschaffungskosten entspricht.

(b) Ausleihungen

Ausleihungen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Sie stellen Investitionen in Fremdkapitalinstrumente dar und werden entsprechend dem

Geschäftsmodell bis zu ihrem Ausgleich gehalten. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bei Ausleihungen in Höhe von 4,2 Millionen € (Vorjahr: 4,0 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2019 aufgrund objektiver Hinweise 2,0 Millionen € (Vorjahr: 2,0 Millionen €) kumulierte Wertminderungen erfasst. Der erwartete Verlust für nicht wertgeminderte Ausleihungen ist unwesentlich. Wie im Vorjahr wurden bei den Ausleihungen keine Konditionen neu verhandelt. Es waren weiterhin keine werthaltigen Ausleihungen überfällig.

(c) Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche

Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Es handelt sich um Investitionen in Fremdkapitalinstrumente. Sie werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und mit dem Börsenkurs bilanziert. Börsennotierte Wertpapiere sind dem Marktpreisrisiko unterworfen. Im Berichtsjahr wurde der Wertpapierbestand veräußert.

(d) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Wesentlichen werden hier Forderungen aus dem zentralen Cash-Management ausgewiesen, die dem Wertminderungsmodell unterliegen. Der erwartete Verlust ist unter Berücksichtigung der Bonität der Vertragsparteien jedoch unwesentlich.

(e) Gegebene Sicherheiten

Die im Berichtsjahr veräußerten Wertpapiere und wertpapierähnlichen Ansprüche waren im Vorjahr vollumfänglich als Sicherung für bestehende Altersteilzeitverpflichtungen verpfändet worden. Darüber hinaus bestehen keine Verfügungsbeschränkungen bei finanziellen Vermögenswerten.

7.5 VORRÄTE

in Millionen €	31.12.2019	31.12.2018
Unfertige Leistungen Bauträgersgeschäft	10,2	6,2
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	8,2	7,7
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	-	0,1
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	3,2	3,4
	21,6	17,4

7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

in Millionen €	31.12.2019		31.12.2018	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	3,9	-	4,5	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	113,9	-	157,5	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,5	-	6,9	-
Geleistete Anzahlungen	0,2	-	0,2	-
Übrige sonstige Forderungen	14,4	-	14,5	-
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	0,2	1,4	0,2
	138,8	0,2	185,0	0,2

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 128,7 Millionen € (Vorjahr: 175,4 Millionen €) um 5,4 Millionen € (Vorjahr: 6,5 Millionen €) wertgemindert. Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 113,3 Millionen €, die im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Immobilienpakets resultieren, wurden nicht wertgemindert, da die ausstehenden Mittel mit Fälligkeit Anfang Januar 2020 zugeflossen sind. Es waren keine werthaltigen Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen mit einem Zeitrahmen von mehr als einem Jahr überfällig. Im Rahmen von Verhandlungen wurden keine Konditionen von nicht fälligen Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und

übrigen Lieferungen und Leistungen neu verhandelt, die ansonsten überfällig oder im Wert zu mindern wären. Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen entspricht wie im Vorjahr dem Buchwert dieser Forderungen.

Für die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Vermietung wurde folgende Bewertungsmatrix angewandt. Sie beruht auf dem vereinfachten Ansatz, der auf die erwarteten Ausfallraten abstellt. Auf Basis historischer und prognostizierter Daten werden kalkulierte Verlustraten zugrunde gelegt, die grundsätzlich das Geschäftsmodell, das jeweilige Kundenrisiko und das ökonomische Umfeld berücksichtigen.

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2019
	≤ 1 Monatsmiete	> 1 ≤ 3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten	Ehemalige Mietverhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	2,4	1,0	1,6	4,0	9,0
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	-	0,3	0,8	4,0	5,1

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2018
	≤ 1 Monatsmiete	> 1 ≤ 3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten	Ehemalige Mietverhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	2,6	1,2	1,9	4,8	10,5
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	-	0,3	0,9	4,8	6,0

7.7 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 66,0 Millionen € (Vorjahr: 64,9 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten sowie Schecks und Kassenbestände erfasst.

7.8 ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 1,0 Millionen € (Vorjahr: keine) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

7.9 EIGENKAPITAL

(a) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag unverändert 150.273.497 €. Das Stammkapital halten mit 40,0 Prozent RAG-Stiftung, mit 26,8 Prozent VTG, mit 18,2 Prozent RAG sowie mit jeweils 7,5 Prozent Evonik Operations GmbH und Evonik Pensionstreuhand e. V.

(b) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage enthält vor allem sonstige Zuzahlungen von Anteilseignern nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB.

(c) Angesammelte Ergebnisse

Die angesammelten Ergebnisse in Höhe von 444,7 Millionen € (Vorjahr: 468,4 Millionen €) enthalten das im laufenden Geschäftsjahr erzielte Konzernergebnis, die in der Vergangenheit erzielten Konzernergebnisse sowie das Neubewertungsergebnis aus leistungsorientierten Plänen. Das Ergebnis nach Steuern entspricht dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Konzernergebnis des laufenden Geschäftsjahres, das den Gesellschaftern der Vivawest GmbH zuzurechnen ist.

(d) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 82,1 Millionen € (Vorjahr: 79,4 Millionen €) werden die Anteile am gezeichneten Kapital und an den Rücklagen von einbezogenen Tochterunternehmen ausgewiesen, die nicht den Anteilseignern der Vivawest GmbH zuzurechnen sind.

7.10 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen werden aufgrund von Versorgungsplänen für Zusagen auf Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenleistungen gebildet. Die Höhe der Zusagen hängt in der Regel von der Dienstzeit und dem Entgelt bzw. von der Höhe der Entgeltumwandlungen in die betriebliche Altersversorgung der Mitarbeiter ab.

Die betriebliche Altersversorgung erfolgt überwiegend auf Basis einer Direktzusage mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Somit sind die Leistungszusagen im Wesentlichen durch Rückstellungen finanziert.

Es bestehen folgende Versorgungspläne von wesentlichem Umfang:

Die „Leistungsordnung des Bochumer Verbands“ umfasst Ruhegelder (Alters-, vorgezogene Alters- und Invalidenrenten) und Hinterbliebenenbezüge. Die jeweiligen Voraussetzungen ergeben sich aus der Leistungsordnung sowie aus den gesetzlichen Bestimmungen, wie dem Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (BetrAVG). Zur Berechnung des Ruhegelds werden Gruppen gebildet, zu denen der Angestellte in Abhängigkeit seines ruhegeldfähigen Einkommens angemeldet wird. Die maßgeblichen Leistungsbeträge werden vom Verband von Zeit zu Zeit an die wirtschaftliche Entwicklung angepasst.

Nach der „Beitragsorientierten Versorgungsregelung des Bochumer Verbands für arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusagen“ sind folgende Leistungen vorgesehen: Invalidenrenten, Altersrenten, vorgezogene Altersrenten und Hinterbliebenenrenten. Grundlage für die Ermittlung der Renten sind jährliche Versorgungsbausteine. Der Wert der jährlichen Versorgungsbausteine errechnet sich durch Multiplikation des jährlichen Versorgungsbeitrags mit dem für das jeweilige Alter maßgeblichen Verrentungssatz nach der jeweiligen versicherungsmathematischen Leistungstafel, die als Anlage der jeweiligen Versorgungsregelung beigefügt ist.

Die „Beitragsorientierte Versorgungsregelung des Bochumer Verbands – Entgeltumwandlung“ entspricht in ihren Regelungen weitestgehend den beitragsorientierten Versorgungsregelungen des Bochumer Verbands für arbeitgeberfinanzierte Zusagen. Sie unterscheidet sich u. a. in den Punkten der Leistungstafel und dem Wahlrecht Altersrente oder Kapitalauszahlung.

Daneben bestehen weitere verschiedene Versorgungspläne. Die zwischen den Betriebsparteien geschlossenen Vereinbarungen beinhalten eine Direktzusage auf betriebliche Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgung mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Die Ermittlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der regelmäßigen Vergütung der letzten 12 Monate sowie mit dem jeweiligen Faktor für die einzelnen altersversorgungsrelevanten Beschäftigungsjahre.

Beschreibung der möglichen Risiken aus den Versorgungsplänen:

Die Versorgungspläne enthalten grundsätzlich lebenslang laufende Rentenzusagen. Ein spezifisches Risiko besteht hierbei in einer Ausweitung der Leistungen durch steigende Lebenserwartung. Für Pläne, die ein Wahlrecht seitens der Arbeitnehmer hinsichtlich der Auszahlung in Kapital- oder Rentenform vorsehen, besteht ein Selektionsrisiko/Auswahlrisiko dahingehend,

dass diese Option abhängig von der individuellen Einschätzung zu Gesundheitszustand und Lebenserwartung vorgenommen werden könnte. Bei den endgehaltsorientierten Plänen ergeben sich Leistungsrisiken aus der künftigen Entwicklung der Gehälter im tariflichen und außertariflichen Bereich. Infolge der gesetzlichen – alle 3 Jahre vorzunehmenden – Anpassungsprüfungspflicht der laufenden Leistungen der betrieblichen Altersversorgung sind Anpassungen nach billigem Ermessen zu entscheiden. Diese Verpflichtung ist grundsätzlich erfüllt, wenn die Anpassung nicht geringer als der Anstieg des Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der Nettolöhne vergleichbarer Arbeitnehmergruppen des Unternehmens im Prüfungszeitraum ist.

Die bei der versicherungsmathematischen Bewertung der Verpflichtungen zugrunde gelegten Prämissen sind als gewichtete Durchschnitte der folgenden Tabelle zu entnehmen:

in Prozent	31.12.2019	31.12.2018
Abzinsungssatz	1,00	1,75
Künftige Entgeltsteigerungen	2,50	2,50
Künftige Rentensteigerungen	1,75	1,75

Die Ermittlung des Rechnungszinses basiert auf einer Zinsstrukturkurve der Renditen hochrangiger auf Euro lautender Unternehmensanleihen, für die Indexwerte (Kuponrenditen) der iBoxx € Corporates AA Subindices für verschiedene Laufzeitklassen als Datenbasis herangezogen werden. Die so gewonnenen Stützstellen dienen zur Bestimmung eines Polynoms, das zunächst eine Zinsstruktur für Kuponrenditen widerspiegelt. Nach Umrechnung in eine Kurve für Nullkuponrenditen stehen nun laufzeitadäquate Diskontierungssätze zur Zinsbestimmung zur Verfügung. Ab der Duration des letzten iBoxx-Subindex (Laufzeitklasse 10 und mehr Jahre) wird auf die weitere Entwicklung der Zinsstrukturkurve für (fiktive) Nullkuponanleihen ohne Kreditausfallrisiko (Quelle:

Deutsche Bundesbank) zurückgegriffen. Ab einer Laufzeit von 30 Jahren wird die verwendete Zinsstrukturkurve konstant gehalten.

Der Rechnungszins ergibt sich als einheitlicher Ersatzzins, der den o.g. Zinsinformationen unter Berücksichtigung der erwarteten künftigen Zahlungsströme entspricht. Die Ermittlung des Ersatzzinses wurde mit Hilfe des Zahlungsstromvektors eines Musterbestands aus Anwärtern und Rentnern mit einer typischen Pensionszusage durchgeführt, d.h. auf Basis eines Bestands mit (annähernd) gleicher Duration wie der vorliegende Zusagenbestand.

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen (Defined Benefit Obligations) entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

in Millionen €	2019	2018
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.	473,3	456,3
Laufender Dienstzeitaufwand	12,1	11,6
Zinsaufwand	8,2	7,9
Beiträge der Arbeitnehmer	0,8	0,6
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	81,8	8,1
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	78,2	-
davon Änderungen der demografischen Annahmen	-	4,8
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	3,6	3,3
Gezahlte Leistungen	-13,6	-13,5
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-	2,4
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,4	-0,1
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.	562,2	473,3

Die Änderungen der demografischen Annahmen innerhalb der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste betragen im Vorjahr 4,8 Millionen € und resultierten aus dem Übergang von den „Richttafeln 2005 G“ auf die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck.

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 20,7 Jahre (Vorjahr: 19,3 Jahre).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens beträgt 0,2 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) und besteht aus Kassenvermögen.

Von dem Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren 561,7 Millionen € (Vorjahr: 472,8 Millionen €) ungedeckt und 0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) ganz oder teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2019	2018
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.	473,0	455,9
Laufender Dienstzeitaufwand	12,1	11,6
Nettozinsen	8,2	7,9
Beiträge der Arbeitnehmer	0,8	0,6
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	81,8	8,2
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	78,2	-
davon Änderungen der demografischen Annahmen	-	4,8
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	3,6	3,3
davon Änderungen des Planvermögens	-	0,1
Gezahlte Leistungen	-13,6	-13,5
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	-	2,4
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,3	-0,1
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.	562,0	473,0

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 13,6 Millionen € (Vorjahr: 13,3 Millionen €). Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 0,7 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €).

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 41,5 Millionen € (Vorjahr: 40,7 Millionen €). Die Zahlungen zur Planabgeltung betreffen Abfindungen von Energiebeihilfeansprüchen und entfallen vollständig auf dieses Segment.

Der Nettozinsaufwand ist im Zinsergebnis ausgewiesen, vgl. Anhangziffer 6.7. Die anderen Beträge sind im Personalaufwand als Pensionsaufwendungen erfasst, vgl. Anhangziffer 6.4.

Darüber hinaus wurden für beitragsorientierte staatliche Pläne (gesetzliche Rentenversicherung) 9,6 Millionen € (Vorjahr: 9,3 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in Millionen €	31.12.2019		31.12.2018	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	41,0	33,9	41,5	24,9
Absatz und Beschaffung	22,8	0,6	34,4	0,8
Personal	32,0	6,2	35,5	10,8
Übrige Verpflichtungen	49,2	8,7	43,0	8,9
	145,0	49,4	154,4	45,4

Die Rückstellungen für Bergbaufolgelasten umfassen eine Gruppe bergbauüblicher Folgeverpflichtungen aus der ehemaligen Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, und gleichartiger übernommener Verpflichtungen der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH, Hückelhoven. Diese bestehen überwiegend in der Beseitigung von Bergschäden und der Rekultivierung ehemals bergbaulich genutzter Flächen. Die Auszahlungen des langfristigen Teils werden mehrheitlich nach 2024 erwartet.

Die Rückstellungen für Absatz und Beschaffung betreffen insbesondere noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie noch anfallende Baukosten für veräußerte Eigentumsobjekte und Gewährleistungsverpflichtungen. Die Rückstellungen werden größtenteils im Folgejahr in Anspruch genommen, ein geringfügiger Teil der Mittelabflüsse erfolgt bis Ende 2024.

Rückstellungen für Personal werden für eine Vielzahl unterschiedlicher Sachverhalte gebildet. Hierzu zählen unter anderem Tantiemen und variable Vergütungen, Altersteilzeitregelungen und andere betriebliche Vorruhestandsvereinbarungen, Sozialplanleistungen, Urlaubsrückstände, Lebensarbeitszeitregelungen sowie Jubiläumsvpflichtungen. Es wird erwartet, dass diese Verpflichtungen fast vollständig innerhalb von fünf Jahren zu Auszahlungen führen.

Die Rückstellungen für übrige Verpflichtungen betreffen vor allem Reparaturen, die aufgrund externer Verpflichtungen durchgeführt werden müssen, aber auch Prüfungsaufwendungen, Prozessrisiken sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit Aufbewahrungsvpflichtungen, Erschließungsmaßnahmen und Verkaufsverpflichtungen. Die mit den Rückstellungen für übrige Verpflichtungen verbundenen Auszahlungen erfolgen mehrheitlich im Folgejahr.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt:

in Millionen €	Bergbau- folgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	Gesamt
► Stand 01.01.2019	41,5	34,4	35,5	43,0	154,4
Zuführungen	2,5	15,0	19,0	33,5	70,0
Inanspruchnahmen	-2,3	-24,3	-22,0	-17,8	-66,4
Auflösungen	-0,1	-2,3	-0,6	-9,9	-12,9
Aufzinsung/ Zinssatzänderung	-0,6	-	0,1	0,4	-0,1
► Stand 31.12.2019	41,0	22,8	32,0	49,2	145,0

7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2019		31.12.2018	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.480,7	3.120,1	3.239,5	2.831,8
Kredite von Nichtbanken	237,0	225,6	259,5	248,1
Verbindlichkeiten aus Leasing	41,6	40,5	-	-
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	3,0	1,3	9,4	1,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	66,1	59,4	67,8	61,0
	3.828,4	3.446,9	3.576,2	3.142,6

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zinsvergünstigte Förderdarlehen von öffentlichen Banken enthalten, die mit ihrem beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Aufnahme- oder Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden. Die Differenz zum Auszahlungsbetrag der Darlehen wurde als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten angesetzt, vgl. Anhangziffer 7.13.

Verzinsliche Verbindlichkeiten unterliegen einem Zinsänderungsrisiko. Dieses Risiko kann die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen. Die Mehrheit der Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden,

ist in der Regel mit zehn- bis fünfzehnjähriger Zinsbindung ausgestattet und grundsätzlich dinglich besichert.

In den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Optionsverträge mit den Minderheitsgesellschaftern der Tochterunternehmen Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen, Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen, Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg, Walsum Immobilien GmbH, Duisburg, und Artemis Stadtanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG, Essen, in Höhe von 34,0 Millionen € (Vorjahr: 33,8 Millionen €) enthalten.

7.13 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE VERMIETUNG, SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2019		31.12.2018	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20,9	-	15,5	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27,5	-	31,0	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	8,3	-	4,7	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4,9	0,2	5,9	0,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	182,9	159,0	204,6	179,1
	244,5	159,2	261,7	179,4

Der Konzern verrechnet 217,2 Millionen € (Vorjahr: 209,7 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren. Der Saldo ist in den Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten.

Die erhaltenen Kundenanzahlungen beinhalten im Wesentlichen kurzfristige vertragliche Verbindlichkeiten aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien. In Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß IFRS 15.121 wird auf die Angabe der

verbleibenden Leistungsverpflichtungen aus Verträgen mit einer erwarteten Laufzeit von maximal einem Jahr verzichtet.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 178,0 Millionen € (Vorjahr: 200,9 Millionen €) abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken, vgl. Anhangziffer 7.12.

7.14 LATENTE STEUERN, LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

Die in der Bilanz ausgewiesenen latenten Steuern und laufenden Ertragsteuern verteilen sich auf folgende Fristigkeiten:

in Millionen €	31.12.2019		31.12.2018	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	42,3	38,0	46,1	42,1
Laufende Ertragsteueransprüche	1,1	-	1,6	-
Passive latente Steuern	-	-	-	-
Laufende Ertragsteuerschulden	23,6	-	31,2	-

Die kurzfristigen Elemente der latenten Steuern wurden in Übereinstimmung mit IAS 1 „Presentation of Financial Statements“ in der Bilanz unter den langfristigen Vermögenswerten bzw. Schulden ausgewiesen.

Latente Steuern entfielen auf nachstehende Bilanzposten und Sachverhalte:

in Millionen €	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
VERMÖGENSWERTE				
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	78,0	86,7	123,4	105,2
Finanzielle Vermögenswerte	0,3	0,8	9,6	8,1
Vorräte	65,3	63,0	-	-
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	1,0	1,1	0,2	-
SCHULDEN				
Rückstellungen	117,0	83,4	11,8	3,2
Verbindlichkeiten	38,3	47,1	95,9	104,0
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	16,7	15,5
Verlustvorträge	-	-	-	-
► Latente Steuern (brutto)	299,9	282,1	257,6	236,0
Wertberichtigungen	-	-	-	-
Saldierungen	-257,6	-236,0	-257,6	-236,0
► Latente Steuern (netto)	42,3	46,1	0,0	0,0

Es bestehen quasi-temporäre Differenzen in Höhe von 266,7 Millionen € (Vorjahr: 270,9 Millionen €) aus der Summe der Nettovermögen nach IFRS der verbundenen Tochterunternehmen abzüglich der Summe ihrer steuerlichen Buchwerte (sog. „outside basis differences“), die im Veräußerungs- oder Liquidationsfall zu einem Veräußerungsgewinn führen würden. Passive latente

Steuern sind gemäß IAS 12.39 nicht zu bilden, da die Veräußerung von Beteiligungen bis auf Weiteres nicht vorgesehen ist.

Daneben bestanden nicht nutzbare und nicht mit latenten Steuern belegte Verlustvorträge. Diese und deren Verfallszeiten können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in Millionen €	Körperschaftsteuer		Gewerbesteuer	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Unbegrenzt	-	-	125,1	98,8

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die zahlungswirksamen Veränderungen der Finanzmittel des Konzerns im Laufe der Berichtsperiode dar. Sie ist nach den Zahlungsströmen (Cashflows) aus laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die Auswirkungen aufgrund von Veränderungen des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

Gezahlte Zinsen sowie erhaltene Zinsen und Dividenden werden der laufenden Geschäftstätigkeit, gezahlte Gewinnausschüttungen bzw. Garantiezahlungen der Finanzierungstätigkeit zugerechnet.

8.1 CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Das Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern wird um Auswirkungen von nicht zahlungswirksamen Aufwendungen und Erträgen sowie um Posten, die der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, bereinigt. Des Weiteren werden bestimmte Veränderungssalden der Bilanz ermittelt und diesem Ergebnis hinzugerechnet.

8.2 CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit sind unter anderem die Ein- und Auszahlungen für Ver- und Ankäufe von Immobilien, die Ein- und Auszahlungen aus Ver- bzw. Ankäufen von Unternehmensbeteiligungen sowie für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen enthalten.

Neben den Ein- und Auszahlungen aus der operativen Investitions- und Desinvestitionstätigkeit enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum Kaufpreiszahlungen in Höhe von 6,6 Millionen €, die im Wesentlichen auf den Erwerb der Geschäftsanteile an der PG AC 2 GmbH, Aachen, (4,6 Millionen €) sowie auf eine Kaufpreisanpassung auf den Erwerb der Kommanditanteile an der Artemis Stadtanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG, Essen, (2,0 Millionen €) entfallen (Vorjahr: 3,4 Millionen €). Hinsichtlich der erworbenen Vermögenswerte und Schulden, die zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angesetzt wurden, vgl. Anhangziffer 5.2. Flüssige Mittel wurden keine übernommen.

8.3 CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit sind die Auszahlungen an Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden enthalten. Die Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH und an andere Gesellschafter umfassen Gewinnausschüttungen und Garantiezahlungen.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur
 Kapitalflussrechnung
 ▶ Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung

Im Folgenden ist die Entwicklung der bilanzier-
 ten finanziellen Verbindlichkeiten dargestellt:

in Millionen €	Nicht zahlungswirksame Veränderungen					31.12.2019
	01.01.2019	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
▶ Finanzielle Verbindlichkeiten	3.619,4	179,5	4,1	15,0	10,4	3.828,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.239,5	213,8	2,9	14,0	10,5	3.480,7
Kredite von Nichtbanken	259,5	- 23,3	1,1	- 0,3	-	237,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	43,2	- 1,1	-	-	- 0,5	41,6
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	9,4	- 7,7	-	1,3	-	3,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	67,8	- 2,2	0,1	-	0,4	66,1

in Millionen €	Nicht zahlungswirksame Veränderungen					31.12.2018
	01.01.2018	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
▶ Finanzielle Verbindlichkeiten	3.262,3	292,6	0,4	15,5	5,4	3.576,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.926,1	296,2	-	14,2	3,0	3.239,5
Kredite von Nichtbanken	253,6	6,0	-	- 0,1	-	259,5
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	13,3	- 7,3	-	1,4	2,0	9,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	69,3	- 2,3	0,4	-	0,4	67,8

Die Zuordnung der zahlungswirksamen Veränderung innerhalb der Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden in Höhe von - 7,7 Millionen € (Vorjahr: - 7,3 Millionen €) erfolgte in der Kapitalflussrechnung mit - 6,4 Millionen € (Vorjahr:

- 6,0 Millionen €) in den Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH sowie mit - 1,3 Millionen € (Vorjahr: - 1,3 Millionen €) in den Auszahlungen an andere Gesellschafter und ist nicht Bestandteil der Tilgung der Finanzschulden.

9. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

9.1 BERICHTERSTATTUNG NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

Die Berichterstattung nach operativen Segmenten folgt der internen Berichterstattungs- und Organisationsstruktur des Vivawest-Konzerns (Management Approach). Demnach stellen die

Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen die berichtspflichtigen Segmente nach IFRS 8 „Operating Segments“ dar. Die darüber hinausgehenden Aktivitäten werden in Bergbaufolgemanagement und Konsolidierung aufgeteilt.

Die berichtspflichtigen Segmente und die darüber hinausgehenden Aktivitäten stellen sich wie folgt dar:

(a) Immobilien

Das Segment Immobilien bewirtschaftet – konzentriert auf Nordrhein-Westfalen (NRW) – zum 31. Dezember 2019 einen Bestand von rund 117.000 Wohnungen und gewerblichen Einheiten. Damit zählt der Konzern zu den führenden privaten Wohnungsgesellschaften Deutschlands und ist einer der größten Anbieter von Wohnraum in NRW. Unternehmerischer Schwerpunkt ist die Vermietung von Wohnraum an private Haushalte, wodurch stabile und regelmäßige Cashflows erzielt werden. Darüber hinaus wird im Wohnungsbestand ein aktives Portfoliomanagement durch Neubau, Ankäufe und Verkäufe von Wohnungseinheiten betrieben. Der regionale Fokus führt zu einem überdurchschnittlichen Marktverständnis und Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands.

(b) Immobiliendienstleistungen

Das Segment Immobiliendienstleistungen besteht im Konzern aus den Gesellschaften RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, Gelsenkirchen, HVG Grünflächenmanagement GmbH, Gelsenkirchen, SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH, Gelsenkirchen, sowie Marienfeld Multimedia GmbH, Gelsenkirchen, die unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH, Gelsenkirchen, wohnungsnahen Dienstleistungen erbringen. Das Leistungsspektrum dieser Gesellschaften umfasst qualifizierte Handwerksleistungen in den relevanten Gewerken einschließlich der Abwicklung von Kleinreparaturen in pauschalierten Vertragsmodellen bis hin zur Übernahme von Modernisierungs- und Großinstandhaltungsaufgaben. Daneben wird den Kunden aus Wohnungswirtschaft und anderen Branchen ein umfassendes Grünflächenmanagement, das neben der Entwicklung

nachhaltiger Funktionskonzepte für das immobiliennahe Umfeld sämtliche Serviceleistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften beinhaltet, angeboten. Darüber hinaus werden Dienstleistungen im Bereich der Mess- und Abrechnungssysteme mit den Schwerpunkten der Vermietung, Ableitung und Abrechnung von Verteil- und Messgeräten in der Wohnungswirtschaft sowie der zukunftsfähigen multimedialen Versorgung der Immobilienbestände mit Breitbandtechnik angeboten. Des Weiteren werden Planungs- und Montageleistungen sowie Servicedienstleistungen für den Drittmarkt erbracht.

(c) Bergbaufolgemangement

Das Segment Bergbaufolgemangement gewährleistet die ordnungsgemäße Abwicklung bestehender Verpflichtungen aus der früheren Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, sowie gleichartiger von der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH, Hückelhoven, übernommener Lasten in der Region Aachen-Heinsberg. Der Abbaubetrieb wurde in den Jahren 1992 bzw. 1997 eingestellt. Die vollständig passivierten Verpflichtungen beinhalten Altersversorgungszusagen gegenüber ehemaligen Bergbaubeschäftigten, bekannte und erwartete Bergschäden sowie Abbruch- und Rekultivierungsverpflichtungen.

(d) Konsolidierung

Hierin sind ausschließlich die intersegmentären Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

9.2 ERLÄUTERUNG DER SEGMENTKENNZAHLEN

Die in den Segmenten ausgewiesenen Werte berücksichtigen bereits Konsolidierungseffekte der in die jeweiligen Segmente einbezogenen Gesellschaften. Konsolidierungseffekte und hieraus resultierende Ergebnisauswirkungen, die auf Konzernebene entstanden sind, werden in der Segmentberichterstattung unter „Konsolidierung“ ausgewiesen.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung

Im Folgenden werden die Segmentkennzahlen erläutert:

Der Außenumsatz spiegelt den Umsatz der Segmente mit Konzernexternen wider. Die Umsätze zwischen Geschäftssegmenten werden als Innenumsatz ausgewiesen und grundsätzlich zu Marktpreisen verrechnet.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des Gesamtumsatzes der berichtspflichtigen Segmente zu den Umsatzerlösen des Konzerns:

in Millionen €	2019	2018
▶ Umsatz der berichtspflichtigen Segmente	1.035,3	1.117,4
Konsolidierungen	-108,3	-100,8
▶ Umsatz des Konzerns	927,0	1.016,6

Als interne Steuerungsgröße zur Messung der operativen Leistung wird der Geschäftsführung der Vivawest GmbH neben dem bereinigten EBIT und dem Ergebnis vor Ertragsteuern das bereinigte EBITDA als wesentliche Ergebnisgröße berichtet. Des Weiteren werden als wesentliche immobilienwirtschaftliche Leistungsindikatoren der Funds From Operations (FFO) und der Net Asset Value (NAV) in der nachstehend beschriebenen Definition angegeben.

Das bereinigte EBITDA stellt die wesentliche von den jeweiligen Segmentverantwortlichen beeinflussbare Größe dar. Es beinhaltet das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen, Zinsen, Ertragsteuern und nach Bereinigungen.

Bei der Ermittlung des bereinigten EBITDA wird das bereinigte EBIT um Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen korrigiert, die nicht bereits Bestandteil der Bereinigungen sind.

Die Abschreibungen zeigen die planmäßige Verteilung des Werteverzehrs der immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien über deren geschätzte Nutzungsdauer.

Die folgende Tabelle stellt die Beziehung zwischen den internen Steuerungsgrößen bereinigtes EBITDA und bereinigtes EBIT und der externen Ergebnisgröße Ergebnis vor Ertragsteuern her:

in Millionen €	2019	2018
▶ Bereinigtes EBITDA	451,7	476,8
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	-151,4	-141,5
▶ Bereinigtes EBIT	300,3	335,3
Bereinigungen	-0,3	-3,2
Zinsergebnis	-92,8	-95,9
▶ Ergebnis vor Ertragsteuern	207,2	236,2

In den Bereinigungen werden Geschäftsvorfälle aus Sondereinflüssen berücksichtigt, die für Zwecke der internen Steuerung nach ihrem Vorkommen einmalig bzw. selten und für die Beurteilung der Ertragslage wesentlich sind. Im Berichtsjahr belaufen sich die Bereinigungen auf -0,3 Millionen € im Vergleich zu -3,2 Millionen € im Vorjahr, die im Wesentlichen durch Aufwendungen im Zusammenhang mit Veränderungen in der Geschäftsführung bestimmt wurden.

Die Überleitung vom bereinigten EBIT der berichtspflichtigen Segmente zum Ergebnis vor Ertragsteuern des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in Millionen €	2019	2018
▶ Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente	298,8	334,4
▶ Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemanagement	1,5	0,9
▶ Bereinigtes EBIT des Konzerns	300,3	335,3
Bereinigungen	-0,3	-3,2
Zinsergebnis	-92,8	-95,9
▶ Ergebnis vor Ertragsteuern	207,2	236,2

Unter der Position „Zinserträge“ werden die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, auf Einkommen- und Ertragsteuerforderungen, aus der Abzinsung von sonstigen Rückstellungen und sonstige zinsähnliche Erträge erfasst.

Als Zinsaufwendungen werden im Wesentlichen die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, aus Einkommen- und Ertragsteuerverbindlichkeiten, aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen, sonstige zinsähnliche Aufwendungen und der Zinsanteil für die Altersversorgungsverpflichtungen ausgewiesen.

Als Sachinvestitionen werden die Zugänge der Berichtsperiode zu immateriellen Vermögenswerten (ohne Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung), Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien dargestellt. Zugänge aufgrund von Veränderungen des Konsolidierungskreises werden nicht berücksichtigt.

Als Finanzinvestitionen werden die Zugänge der Berichtsperiode zu at Equity bilanzierten Unternehmen, übrigen Beteiligungen, langfristigen Ausleihungen sowie langfristigen Wertpapieren und wertpapierähnlichen Ansprüchen dargestellt. Der Erwerb von Tochterunternehmen wird im Jahr des Zugangs als Finanzinvestition ausgewiesen (einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung).

Die finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße FFO wird berechnet, indem zunächst das bereinigte EBITDA um die Auflösungen der im passiven Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums sowie die Ergebnisbeiträge aus Bestandsverkäufen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien korrigiert und anschließend das gezahlte Zinsergebnis sowie der tatsächliche Ertragsteueraufwand in Abzug gebracht werden.

Bei der Ermittlung des NAV, als Nettovermögenswert eines Immobilienunternehmens, wird vom beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value) das Net Debt in Abzug gebracht. Das Net Debt ist der Saldo aus flüssigen Mitteln, zahlungsmittelnahen Vermögenswerten und den um zahlungsunwirksame Bestandteile bereinigten finanziellen Verbindlichkeiten, dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken, den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie den langfristigen sonstigen Rückstellungen des Segments Bergbaufolgemanagement.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung

Die Überleitung vom Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum NAV des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

in Millionen €	2019	2018
▶ Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value)	9.158,6	8.498,5
Flüssige Mittel	66,0	64,9
Zahlungsmittelnahe Vermögenswerte	1,8	2,8
Zahlungswirksame finanzielle Verbindlichkeiten einschließlich passivischer Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand	- 3.972,5	- 3.743,2
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen für langfristige Bergbaufolgelasten	- 595,9	- 498,0
▶ Nettofinanzschulden (Net Debt)	- 4.500,6	- 4.173,5
▶ Net Asset Value (NAV)	4.658,0	4.325,0
▶ Verschuldungsgrad (Loan To Value) inklusive Rückstellungen	49,1%	49,1%
Verschuldungsgrad (Loan To Value) exklusive Rückstellungen	42,6%	43,2%

Unter der Position „Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge“ werden vor allem Wertminderungen, Wertaufholungen, Zuführungen zu und Auflösungen von Rückstellungen sowie Auflösungen von Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Die Auflösungen von Rechnungsabgrenzungsposten enthalten insbesondere die planmäßige Auflösung des passivisch abgegrenzten Zinsvorteils aus

zinsvergünstigten Förderdarlehen. Diesen Auflösungen stehen Aufwendungen aus der Aufzinsung der entsprechenden finanziellen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

Die Anzahl der Mitarbeiter wird zum Bilanzstichtag erhoben. Die Mitarbeiter werden nach Kopfzahl angegeben, wobei hauptamtliche Geschäftsführer der Tochterunternehmen berücksichtigt und Teilzeitbeschäftigte voll einbezogen sind.

10. WEITERE ANGABEN

10.1 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

Nettoergebnisse der Finanzinstrumente

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen bzw. Gewinne

und Verluste aus Finanzinstrumenten sind als Nettoergebnisse je Bewertungskategorie des IFRS 9 „Financial Instruments“ darzustellen:

in Millionen €	Bewertungskategorie					2019
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	
Ergebnis aus dem Abgang	-	-	2,2	-	-	2,2
Wertminderungen/ Wertaufholungen	- 5,1	-	-	-	-	- 5,1
Zinsergebnis	0,2	-	-	- 83,7	-	- 83,5
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-	-	3,7	-	-	3,7
	- 4,9	0,0	5,9	- 83,7	0,0	- 82,7

in Millionen €	Bewertungskategorie					2018
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	
Ergebnis aus dem Abgang	-	-	1,3	-	-	1,3
Wertminderungen/ Wertaufholungen	- 5,4	-	-	-	-	- 5,4
Zinsergebnis	0,1	-	-	- 85,9	-	- 85,8
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-	-	4,1	-	-	4,1
	- 5,3	0,0	5,4	- 85,9	0,0	- 85,8

Der wertgeminderte Teil von finanziellen Vermögenswerten bzw. von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen liefert wie im Vorjahr keinen Beitrag zum Zinsergebnis.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Finanzinstrumente, die in den Anwendungsbereich des IFRS 7 „Financial Instruments:

Disclosures“ fallen, sind entsprechend ihren zugrunde liegenden Charakteristika in Gruppen (Klassen) zusammenzufassen. Im Konzern orientieren sich die Klassen an der bestehenden Untergliederung der Bilanzposten. Die Buchwerte der Klassen sind gemäß den Bewertungskategorien des IFRS 9 „Financial Instruments“ darzustellen und werden auf die Buchwerte der Bilanzposten übergeleitet. Zusätzlich werden die

Anhang:
 ► Weitere Angaben

beizulegenden Zeitwerte zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Vermögenswerte:

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2019	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Vermögenswerte	4,5	0,0	32,3	36,8	36,8
Übrige Beteiligungen	-	-	32,3	32,3	32,3
Ausleihungen	2,2	-	-	2,2	2,2
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	-	-	-	0,0	0,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,3	-	-	2,3	2,3
► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	123,3	0,0	0,0	123,3	123,3
Forderungen aus Vermietung	3,9	-	-	3,9	3,9
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	113,9	-	-	113,9	113,9
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,5	-	-	5,5	5,5
► Flüssige Mittel	66,0	-	-	66,0	66,0
	193,8	0,0	32,3	226,1	226,1

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2018	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Vermögenswerte	5,3	0,0	37,9	43,2	43,2
Übrige Beteiligungen	-	-	33,3	33,3	33,3
Ausleihungen	2,0	-	-	2,0	2,0
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	-	-	4,6	4,6	4,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,3	-	-	3,3	3,3
► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	168,9	0,0	0,0	168,9	168,9
Forderungen aus Vermietung	4,5	-	-	4,5	4,5
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	157,5	-	-	157,5	157,5
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,9	-	-	6,9	6,9
► Flüssige Mittel	64,9	-	-	64,9	64,9
	239,1	0,0	37,9	277,0	277,0

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2019	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Verbindlichkeiten	3.828,4	0,0	3.828,4	4.097,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.480,7	-	3.480,7	3.751,1
Kredite von Nichtbanken	237,0	-	237,0	236,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	41,6	-	41,6	41,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	69,1	-	69,1	69,1
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20,9	-	20,9	20,9
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	27,5	-	27,5	27,5
	3.876,8	0,0	3.876,8	4.146,2

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2018	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Verbindlichkeiten	3.576,2	0,0	3.576,2	3.771,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.239,5	-	3.239,5	3.436,8
Kredite von Nichtbanken	259,5	-	259,5	257,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	-	0,0	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	77,2	-	77,2	77,2
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,5	-	15,5	15,5
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	31,0	-	31,0	31,0
	3.622,7	0,0	3.622,7	3.818,3

Bemessung der beizulegenden Zeitwerte nach IFRS 13

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten erfolgt auf Grundlage der für die Bewertung verwendeten Daten nach einer dreistufigen Hierarchie:

- Stufe 1: Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt,
- Stufe 2: Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt für ähnliche Finanzinstrumente oder andere Bewertungstechniken auf Basis beobachtbarer Marktdaten,
- Stufe 3: Bewertungstechniken, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Die folgenden Tabellen zeigen die Zuordnung der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente zu der Stufe der Fair-Value-Hierarchie, die bei der Bestimmung des jeweiligen beizulegenden Zeitwertes Anwendung fand:

Beizulegender Zeitwert ermittelt nach				
in Millionen €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2019
► Finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	32,3	32,3
Übrige Beteiligungen	-	-	32,3	32,3
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	-	-	-	-

Beizulegender Zeitwert ermittelt nach				
in Millionen €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2018
► Finanzielle Vermögenswerte	4,6	0,0	33,3	37,9
Übrige Beteiligungen	-	-	33,3	33,3
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	4,6	-	-	4,6

Bei den übrigen Beteiligungen, die der Stufe 3 zugeordnet sind, handelt es sich um nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente, deren Bewertung auf Basis der besten verfügbaren Informationen zum Abschlussstichtag vorgenommen wurden. Zum 31.12. stellen wie im Vorjahr die Anschaffungskosten die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts dar. Es besteht keine Absicht zur Veräußerung dieser Beteiligungen. Während der Periode fanden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen der Fair-Value-Hierarchie statt. Die im Vorjahr in der Stufe 1 ausgewiesenen Wertpapiere wurden im Berichtsjahr veräußert.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schluss-salden der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3):

in Millionen €	Übrige Beteiligungen
► Stand 01.01.2019	33,3
Zugänge/Abgänge	-1,0
► Stand 31.12.2019	32,3

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst werden, stellt sich wie folgt dar:

Bei Ausleihungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Krediten von Nichtbanken, Verbindlichkeiten aus Leasing sowie sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der erwarteten zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse ermittelt und ist der Stufe 2 zuzuordnen. Die Abzinsung erfolgt unter Anwendung des zum Bilanzstichtag aktuellen laufzeitadäquaten Zinssatzes unter Berücksichtigung der Bonität der Kontrahenten. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung stimmen bei diesen, ebenso wie bei den flüssigen Mitteln, die beizulegenden Zeitwerte mit den Buchwerten überein.

Finanzwirtschaftliches Risikomanagement

Der Konzern ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit finanziellen Risiken ausgesetzt. Ein wesentliches Ziel der Unternehmenspolitik ist die Begrenzung von Markt-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken sowohl für den Unternehmenswert als auch für die Ertragskraft des Konzerns, um negative Cashflow- und Ergebnisschwankungen weitgehend einzudämmen, ohne auf Chancen aus positiven Marktentwicklungen zu verzichten. Zu diesem Zweck wurde ein systematisches Finanz- und Risikomanagement etabliert. Die Steuerung der Zinsrisiken erfolgt in Übereinstimmung mit der Finanzrichtlinie der Vivawest GmbH, wobei Handlungsrahmen, Verantwortlichkeiten und Kontrollen verbindlich festgelegt sind. Zur Reduzierung dieser Risiken können Sicherungsgeschäfte auch in Form derivativer Finanzinstrumente eingesetzt werden, wobei Derivate im Geschäftsjahr nicht verbucht wurden.

(a) Marktrisiko

Das Marktrisiko kann grundsätzlich in Währungs- und Zinsänderungsrisiken unterteilt werden:

Aufgrund fehlender internationaler Tätigkeit existiert im Konzern kein Währungsrisiko.

Ziel des Zinsmanagements ist es, das Konzernergebnis gegen wesentliche negative Auswirkungen aus Schwankungen der Marktzinssätze zu schützen. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns sind branchentypisch zum

größten Teil mit langfristigen Zinsbindungen abgeschlossen worden. Steigerungen der Zinssätze auf den Kapitalmärkten können somit mittelfristig keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis haben. Aufgrund der gegebenen Streuung innerhalb des Darlehensportfolios existieren nur geringe Risiken aus dem Zusammenfallen von auslaufenden Zinsbindungen.

(b) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wird auf Basis der Geschäftsplanung gesteuert, die sicherstellt, dass die erforderlichen Mittel zur Finanzierung des operativen Geschäfts und der laufenden und künftigen Investitionen in allen Konzerngesellschaften zeitgerecht und zu optimalen Kosten zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Liquiditätsrisikomanagements wird der Liquiditätsbedarf aus dem operativen Geschäft, aus Investitionstätigkeiten sowie aus anderen finanziellen Maßnahmen in Form eines Finanzstatus und einer Liquiditätsplanung ermittelt. Nach Maßgabe der rechtlichen Möglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit wird die vorhandene Liquidität über ein zentrales Cash-Management bei der Vivawest GmbH gepoolt. Durch das zentrale Liquiditätsrisikomanagement werden eine kostengünstige Fremdmittelaufnahme und ein vorteilhafter Finanzausgleich erreicht.

Anhang:
 ▶ Weitere Angaben

Nachfolgend sind die Restlaufzeiten der Finanzinstrumente basierend auf den vereinbarten

Fälligkeitsterminen der Summe aus Zins- und Tilgungszahlungen dargestellt:

in Millionen €	31.12.2019	Fällig in			
		Bis zu 1 Jahr	Über 1 bis 3 Jahre	Über 3 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
► Finanzielle Verbindlichkeiten	5.323,2	462,1	325,7	353,0	4.182,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.870,5	433,8	282,3	309,8	3.844,6
Kredite von Nichtbanken	341,9	18,8	37,7	37,6	247,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	41,6	1,0	2,1	2,1	36,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	69,2	8,5	3,6	3,5	53,6
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20,9	20,9	-	-	-
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	27,5	27,5	-	-	-

in Millionen €	31.12.2018	Fällig in			
		Bis zu 1 Jahr	Über 1 bis 3 Jahre	Über 3 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
► Finanzielle Verbindlichkeiten	5.141,8	514,9	311,8	323,3	3.991,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.687,2	480,8	268,6	280,3	3.657,5
Kredite von Nichtbanken	377,3	19,6	39,6	39,4	278,7
Verbindlichkeiten aus Leasing	0,0	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	77,3	14,5	3,6	3,6	55,6
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,5	15,5	-	-	-
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	31,0	31,0	-	-	-

Der Konzern verstieß in Bezug auf seine finanziellen Verbindlichkeiten nicht gegen Zahlungsvereinbarungen.

(c) Ausfallrisiko

Im Zuge des Bonitätsrisikomanagements werden Ausfallrisiken bei Vertragsabschluss eingehend geprüft und danach laufend überwacht. Auf eine Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners kann somit zeitnah reagiert werden. Die anfängliche Prüfung des Ausfallrisiko beinhaltet die Bonität des Vertragspartners

auf Basis eigener interner Bonitätsüberprüfungen. Soweit rechtlich zulässig, werden bei Beginn des Mietverhältnisses Mietkautionen eingefordert, um ein Ausfallrisiko zu minimieren. Im Rahmen von Immobilienverkäufen ist der vollständige Forderungseingang grundsätzlich Voraussetzung für die grundbuchrechtliche Umschreibung. Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte entspricht wie im Vorjahr deren Buchwert.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist sowohl die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen durch Optimierung der Finanzierungskosten für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessenten des Vivawest-Konzerns die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die

Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt. Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

10.2 LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Nutzungsrechte an geleasteten Vermögenswerten sind in folgenden Bilanzposten (vgl. Anhangziffer 7.2 und 7.3) enthalten:

in Millionen €	Zugänge 2019	Abschreibungen 2019	Buchwert 31.12.2019
► Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	0,1	0,4	9,9
Erbbaurechtsverträge	-	-	4,5
Anmietung von Geschäftsräumen	0,1	0,4	5,4
► Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	0,0	0,6	31,7
Erbbaurechtsverträge	-	0,6	31,7
	0,1	1,0	41,6

Die Verbindlichkeiten aus Leasing werden unter den finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen, vgl. Anhangziffer 7.12. Bezüglich der Fälligkeitsanalyse für Leasingverbindlichkeiten wird auf Anhangziffer 10.1 verwiesen.

in Millionen €	2019
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	1,1
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	2,4

Die Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert umfassen überwiegend betriebsübliche Vermögenswerte.

10.3 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Der Konzern steht – über die im Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen hinaus – mit nahestehenden Unternehmen und Personen in Beziehung.

Als nahestehende Unternehmen gelten die RAG-Stiftung als oberstes Mutterunternehmen und die weiteren Gesellschafter der Vivawest GmbH sowie deren verbundene Unternehmen (Schwesterunternehmen) und wesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen. Die Bundesrepublik Deutschland, das Land Nordrhein-Westfalen sowie das Saarland gelten als nahestehende öffentliche Stellen. Diese öffentlichen Stellen haben aufgrund ihrer geborenen Mitgliedschaft im Kuratorium der RAG-Stiftung einen maßgeblichen Einfluss auf die RAG-Stiftung. Die in der Berichtsperiode zwischen Vivawest und diesen öffentlichen Stellen oder ihren Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen getätigten Geschäfte betrafen allgemein zugängliche Zuwendungen der öffentlichen Hand und Förderdarlehen von öffentlichen Banken. Darüber hinaus bestanden gewöhnliche Geschäftsbeziehungen zum Konzern Deutsche Bahn Aktiengesellschaft, Berlin.

Anhang:
 ▶ Weitere Angaben

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bestanden nachfolgende Geschäftsbeziehungen:

in Millionen €	VTG 2019	Evonik Operations GmbH 2019	Schwesterunter- nehmen 2019
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	0,9	2,1
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	20,8
Sonstige Erträge	-	-	-
Sonstiger Aufwand	0,1	-	1,0
Forderungen zum 31.12.	-	0,4	0,3
Schulden zum 31.12.	0,4	-	33,1

in Millionen €	VTG 2018	RAG AG 2018	Schwesterunter- nehmen 2018
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	1,6	1,6
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	0,5	19,2
Sonstige Erträge	-	-	-
Sonstiger Aufwand	0,1	0,1	2,7
Forderungen zum 31.12.	-	0,4	0,8
Schulden zum 31.12.	0,4	34,8	1,1

Die von Schwesterunternehmen bezogenen Lieferungen und Leistungen betreffen wie auch im Vorjahr im Wesentlichen Versicherungsprämien. Die Schulden zum 31.12. gegenüber Schwesterunternehmen betreffen mit 27,0 Millionen € (Vorjahr: 28,8 Millionen €) Wohnungsbaudarlehen der RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG AG), Essen, für die zum Bilanzstichtag 26,9 Millionen € (Vorjahr: 28,8 Millionen €) Sicherheiten gestellt wurden. Darüber hinaus wurde mit einem Schwesterunternehmen ein Grundstückskaufvertrag über 2,1 Millionen € (Vorjahr: keine) geschlossen sowie Vermögenswerte von 2,4 Millionen € (Vorjahr: keine) an Schwesterunternehmen veräußert.

Infolge der Veränderungen des Gesellschafterkreises im Geschäftsjahr 2019 werden die Beziehungen mit der RAG AG nunmehr unter Schwesterunternehmen ausgewiesen. Die Beziehungen mit der Evonik Operations GmbH waren im Vorjahr unter Schwesterunternehmen erfasst.

Als nahestehende Personen gelten die Management-Mitglieder, die direkt oder indirekt für die Planung, Leitung und Überwachung der Tätigkeit des Konzerns zuständig und verantwortlich sind, sowie deren nahe Familienangehörige. Im Konzern sind dies die Geschäftsführung sowie der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH, der Vorstand und das Kuratorium der RAG-Stiftung.

Gegenüber diesem Personenkreis wurden folgende Leistungen erbracht:

in Millionen €	Geschäftsführung der Vivawest GmbH		Aufsichtsrat der Vivawest GmbH	
	2019	2018	2019	2018
Laufende Bezüge	1,3	1,3	0,7	0,7
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,6	0,4	-	-
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	1,6	-	-
(davon nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand)	(-)	(1,6)	-	-
LTI-Pläne	0,4	0,4	-	-

Die laufenden Bezüge beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) beliefen sich für die Geschäftsführung auf 5,0 Millionen € (Vorjahr: 3,6 Millionen €).

Des Weiteren stand den Arbeitnehmern, die in den Aufsichtsrat gewählt wurden, weiterhin ein reguläres Gehalt im Rahmen ihres Arbeitsvertrags zu. Die Höhe des Gehalts entsprach einer angemessenen Vergütung für die entsprechende Funktion bzw. Tätigkeit im Unternehmen.

Darüber hinaus hat der Konzern keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen oder Personen unterhalten.

10.4 EVENTUALSCHULDEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Eventualschulden zum Bilanzstichtag enthalten Verpflichtungen aus Bürgschaften von 1,3 Millionen € (Vorjahr: keine).

Darüber hinaus ergeben sich sonstige finanzielle Verpflichtungen aus künftigen Zahlungen für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert, die wie folgt fällig sind:

in Millionen €	31.12.2019	31.12.2018
Fällig bis 1 Jahr	2,3	2,0
Fällig in 1 – 5 Jahren	2,4	4,2
Fällig nach über 5 Jahren	-	34,0
	4,7	40,2

Die im Vorjahr ausgewiesenen künftigen Mindestleasingzahlungen für Erbbaurechtsgrundstücke und angemietete Geschäftsräume fallen nunmehr in den Anwendungsbereich des IFRS 16 „Leases“, vgl. Anhangziffer 10.2.

10.5 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung nach Schluss des Berichtszeitraums, die sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Konzerns auswirken, sind nicht eingetreten.

Anhang:
 ▶ Weitere Angaben
 ▶ Angaben nach
 nationalen Vorschriften

11. ANGABEN NACH NATIONALEN VORSCHRIFTEN

11.1 ANGABEN ZUM ANTEILSBESITZ NACH § 313 ABS. 2 HGB

Die Angaben zum Anteilsbesitz des Konzerns sind unter Anhangziffer 5.1 aufgelistet. Hier sind auch diejenigen Unternehmen gekennzeichnet, die von den Erleichterungen der §§ 264 Abs. 3 und 264b HGB bezüglich der Aufstellung von Anhang und Lagebericht bzw. der Offenlegung des Jahresabschlusses Gebrauch gemacht haben.

11.2 ANZAHL DER MITARBEITER NACH § 314 ABS. 1 NR. 4 HGB

Die Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt (ohne Auszubildende) betrug:

Anzahl	2019	2018
Immobilien	1.036	1.023
Immobilienleistungen	1.017	978
Bergbaufolgemanagement	13	13
	2.066	2.014

11.3 BEZÜGE DER ORGANE NACH § 314 ABS. 1 NR. 6 HGB

In analoger Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB wird auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung im Sinne von § 314 Abs. 1 Nr. 6 (a) in Verbindung mit § 315e Abs. 1 HGB verzichtet.

Die Gesamtbezüge für frühere Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf 1,5 Millionen € (Vorjahr: 1,5 Millionen €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 28,2 Millionen € (Vorjahr: 26,7 Millionen €).

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das laufende Geschäftsjahr betragen 0,7 Millionen € (Vorjahr: 0,7 Millionen €).

11.4 HONORAR DES ABSCHLUSS-PRÜFERS NACH § 314 ABS. 1 NR. 9 HGB

Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Vivawest und der Einzelabschlüsse der Immobiliendienstleistungsgesellschaften ist die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Düsseldorf. PwC hat Abschlussprüfungsleistungen im Rahmen der Konzern- und Einzelabschlussprüfungen zu einem Honorar von 0,2 Millionen € (Vorjahr: 0,2 Millionen €) und sonstige Leistungen von 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) erbracht.

Essen, 20. Februar 2020

Vivawest GmbH
Die Geschäftsführung

Goldenbeld Dr. Brauksiepe

Weitere Informationen der Vivawest GmbH

INHALT

106 Organe

108 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

113 Impressum

Organe

AUFSICHTSRAT DER VIVAWEST GMBH

Bärbel Bergerhoff-Wodopia

Vorsitzende des Aufsichtsrates (seit 10. April 2019)

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Dr. Helmut Linssen (bis 9. April 2019)

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ehemaliges Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Alexander Bercht

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Leiter der Abteilung Politik und Gesellschaft der
Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

Dr. Ludger Diestelmeier

Generalbevollmächtigter der Evonik Industries AG

Frank Faulhaber

Mitglied der Geschäftsführung der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft
der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung

Natalie Frase

Vorsitzende des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Michael Groll

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Patrick Heße

Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Ralf Leidag

Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates
der Vivawest Dienstleistungen GmbH

Markus Pliska

Mitglied des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Dr. Jürgen-Johann Rupp (seit 10. April 2019)

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Jörg Schneidinger

Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Vivawest-Konzern

Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

Prof. Dr. Peter Schörner

Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre an der EBZ Business School GmbH

Peter Schrimpf

Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

Harald Sikorski

Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der Industriegewerkschaft

Bergbau, Chemie, Energie

Michael Vassiliadis

Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

Thomas Wessel

Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

GESCHÄFTSFÜHRUNG DER VIVAWEST GMBH

Claudia Goldenbeld

Sprecherin der Geschäftsführung

Dr. Ralf Brauksiepe

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE VIVAWEST GMBH, ESSEN

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vivawest GmbH, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamterfolgsrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vivawest GmbH, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 20. Februar 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs ppa. Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Claudia Goldenbeld (Sprecherin),
Dr. Ralf Brauksiepe

Konzept, Gestaltung und Realisation

Bissinger+ GmbH, An der Alster 1, 20099 Hamburg

Anschrift der Redaktion Nordsternplatz 1,
45899 Gelsenkirchen, Telefon 0209 380-0,
E-Mail: info@vivawest.de

Litho EINSATZ Creative Production GmbH & Co. KG,
Hamburg

Druck WOESTE DRUCK + VERLAG GmbH & Co. KG,
Essen-Kettwig

Copyright © by Vivawest GmbH

