

Finanzbericht 2015

Geschäftsjahr 2015 – Wesentliche Kennzahlen

Auf einen Blick

		2015	2014
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatz	Millionen €	808,4	806,0
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	338,5	348,1
Bereinigtes EBIT	Millionen €	217,4	227,6
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	103,2	97,2
Funds From Operations	Millionen €	209,5	214,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	199,7	186,6
Bilanzielle Kennzahlen			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	5.149,7	5.099,0
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	160,1	257,6
Eigenkapital	Millionen €	1.774,4	1.674,6
Langfristige Schulden	Millionen €	3.263,0	3.390,9
Kurzfristige Schulden	Millionen €	272,4	291,1
Bilanzsumme	Millionen €	5.309,8	5.356,6
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	6.595,3	6.419,4
Net Asset Value	Millionen €	3.347,9	3.121,7
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	49,2	51,4
Sachinvestitionen	Millionen €	182,6	223,7
Finanzinvestitionen	Millionen €	6,2	0,5
Portfolio			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	120.960	121.430
Monatliche Nettokaltmiete	€ / m ²	5,16	5,05
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	3,2	3,5
(davon nachfragebedingt)	in %	(1,7)	(1,8)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€ / m ²	21,80	21,57
Belegschaft			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.115	2.070
(davon Auszubildende)	Anzahl	(139)	(132)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.043	2.002



VIVAWEST 2015

Finanzbericht 2015 der Vivawest GmbH

Bericht des Aufsichtsrates	6
Konzernlagebericht	9
1. Grundlagen des Konzerns	10
2. Wirtschaftsbericht	11
3. Nachtragsbericht	26
4. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	26
5. Prognosebericht	31
Konzernabschluss	35
Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern	38
Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern	39
Bilanz Vivawest-Konzern	40
Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern	42
Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern	44
Anhang	46
Weitere Informationen	101
Organe der Gesellschaft	102
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	104

Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich 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. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde von den Geschäftsführern über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unverzüglich unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten hat im Geschäftsjahr zweimal und der Prüfungs- und Investitionsausschuss dreimal getagt. Der Vorsitzende des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten und die Vorsitzende des Prüfungs- und Investitionsausschusses 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 2015 geprüft. Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 17. März bzw. am 21. April 2016 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 2015 und nimmt den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 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 2015 121.200.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und 9.343.122,75 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Herr Robert Schmidt hat zum Ablauf des 30. April 2015 sein Mandat als Mitglied und Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Schmidt für sein engagiertes Wirken in der Führung der Vivawest GmbH.

Im Aufsichtsrat haben sich im Geschäftsjahr 2015 keine personellen Veränderungen ergeben.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates wurde in der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 23. April 2015 Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 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 April 2016



Dr. Helmut Linssen
Vorsitzender

Konzernlagebericht 2015 der Vivawest GmbH

1. Grundlagen des Konzerns	10
2. Wirtschaftsbericht	11
3. Nachtragsbericht	26
4. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	26
5. Prognosebericht	31

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND KONZERNSTRUKTUR

1.1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

VIVAWEST bewirtschaftet seit dem Zusammenschluss der traditionsreichen Vorgängergesellschaften als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) mehr als 120.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten. Damit zählt der Vivawest-Konzern zu den größten privaten Wohnungsanbietern in Deutschland.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten des Vivawest-Konzerns steht im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement die erfolgreiche Vermietung von Wohnraum an private Haushalte zur Erzielung nachhaltiger und stabiler Cashflows. Zudem sichert die Ausrichtung des Geschäftsfeldes Portfoliomanagement die langfristige Werterhaltung und -steigerung des Immobilienvermögens durch gezielte Erwerbe und Verkäufe von Wohnungen sowie durch attraktive Neubau- und energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen. VIVAWEST verfügt dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Vorgängergesellschaften sowie ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft über eine hohe Kompetenz rund ums Wohnen. Der Fokus auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem herausragenden Marktverständnis und positiven Skaleneffekten mit entsprechenden 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.

Unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt“ gibt VIVAWEST, deren Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, rund 300.000 Menschen in 76 Kommunen 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. Die Zufriedenheit der Mieter ist der wichtigste Maßstab für einen dauerhaften Erfolg. Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen pflegt VIVAWEST mit 14 Kundencentern, vier Außenstellen und rund 40 Servicebüros die räumliche Nähe zu ihren Kunden; eine zentrale Kundenberatung sorgt ergänzend für

einen kompetenten Kundenservice und eine gute telefonische Erreichbarkeit.

Wesentlicher Bestandteil der kundenorientierten Ausrichtung des Konzerns ist die Erbringung wohnungsnaher Dienstleistungen durch vier konzernverbundene 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]). Durch die Leistungen dieser integrierten Konzerngesellschaften wird die Angebotspalette des Vivawest-Konzerns mit Dienstleistungen vor allem für den eigenen Immobilienbestand, aber auch für Drittkunden der Wohnungswirtschaft und anderer Branchen wesentlich ergänzt. Hierdurch ist VIVAWEST im Vergleich zu vielen Wettbewerbern in der Lage, ihren Mietern die wesentlichen Leistungen rund um das Wohnen aus einer Hand anzubieten.

Zudem gewährleistet VIVAWEST die Restabwicklung von bestehenden und vollständig bilanzierten Verpflichtungen aus der Zeit der aktiven Steinkohleförderung eines Tochterunternehmens in der Aachen-Heinsberger-Region, deren Abbaubetrieb in den 1990er-Jahren stillgelegt wurde, sowie von gleichartigen schuldrechtlich durch die Vivawest GmbH übernommenen Lasten.

1.1.2 KONZERNSTRUKTUR

Stabile Eigentümerstruktur

Ein stabiles Fundament und die Basis des nachhaltigen Geschäftsmodells für eine erfolgreiche Zukunft des Konzerns ist die Eigentümerstruktur von VIVAWEST. Die Gesellschafter zeichnen sich aus durch regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit. Im Geschäftsjahr 2015 hat die Evonik Industries AG (Evonik), Essen, die bislang von ihr gehaltene 10,3-prozentige Beteiligung an der Vivawest GmbH vollständig an den Mitgesellschafter RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG), Herne, veräußert. Zum 31. Dezember 2015 halten die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, 30,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, der Evonik Pensionstreuhand e.V. (Evonik Pensionstreuhand), Essen, 25,0 Prozent und die RAG 18,2 Prozent der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

Konzernstruktur zum 31. Dezember 2015

Der Vivawest-Konzern in seiner heutigen Struktur entstand aus dem Zusammenschluss der Immobilienaktivitäten der Evonik mit denen der THS GmbH (THS), Essen, in dem zunächst zum Jahresbeginn 2012 die operative Bewirtschaftung der jeweiligen Immobilienbestände in der Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, gebündelt wurde. Zur Mitte des dann folgenden Kalenderjahres erfolgte die gesellschaftsrechtliche Zusammenführung unter der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft.

In den Konzernabschluss werden zum 31. Dezember 2015 neben der Vivawest GmbH insgesamt 18 Bestand haltende Gesellschaften, die zusammen mit der Managementgesellschaft Vivawest Wohnen und vier 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 2015 umfasst somit neben der Vivawest GmbH insgesamt wie im Vorjahr 28 Tochterunternehmen. Ergänzend wurde im Vorjahr eine Gesellschaft at Equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Zwischen den Gesellschaften bestehen überwiegend direkt bzw. über ihre jeweiligen Muttergesellschaften mittelbare Beherrschungs- und/oder 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 Netzwerktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und damit für die Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der Nutzung von Neuerungen und Technologien, welche auf die Steigerung der Energieeffizienz und damit auch auf die Senkung von CO₂-Emissionen gerichtet sind, sowie in der Entwicklung von Quartieren.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Der operative Geschäftsbetrieb des Vivawest-Konzerns ist im Geschäftsjahr 2015 sehr erfolgreich verlaufen. Getragen durch die stabilen Erträge aus dem Bestandsmanagement konnten – ergänzt um die Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb – die finanziellen Erwartungen an das Segment Immobilien erneut übertroffen werden.

Durch eine auf dem sehr guten Niveau des Vorjahres liegende Vermietungsleistung in Verbindung mit einer leicht verminderten Fluktuationsquote wurde die Leerstandsquote zum Jahresende gegenüber dem Vorjahreswert von 3,5 Prozent noch einmal deutlich auf 3,2 Prozent (davon 1,7 Prozent nachfragebedingt) zurückgeführt. Die hierdurch ersparten Erlösschmälerungen hat VIVAWEST vollumfänglich für eine Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen zur Stärkung der Bestandsqualität und somit zur Unterstützung der Vermietungsleistung nutzen können. Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien, die bei einer ganzjährig hohen Nachfrage von leicht über den Erwartungen liegenden Buchgewinnen profitierten, wurde für das Segment Immobilien ein bereinigtes EBITDA von 321 Millionen € moderat oberhalb der Vorjahresprognose (315 Millionen €) und stabil auf Höhe des Vorjahres erzielt. Die Umsatzerlöse des Segments Immobilien entsprachen dabei mit 780 Millionen € nahezu dem prognostizierten Wert von 779 Millionen €.

Das Segment Immobiliendienstleistungen erreichte im Geschäftsjahr mit 16 Millionen € ein bereinigtes EBITDA in Höhe des Prognosewertes. Der Rückgang um 14 Millionen € im Vergleich zum Vorjahr resultiert nahezu ausschließlich aus dem im Jahr 2014 erzielten Veräußerungsgewinn einer Beteiligung.

Zusammen mit den planmäßigen Aufwendungen für die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement sowie nicht geplanten Erträgen aus der Abgeltung von Energiebeihilfeansprüchen beendete der Vivawest-Konzern bei Umsatzerlösen von 808 Millionen € das Geschäftsjahr 2015 mit einem bereinigten EBITDA von insgesamt 339 Millionen €, womit die Umsatzerlöse auf dem im Konzernlagebericht 2014 prognostizierten Niveau liegen und das bereinigte EBITDA – aufgrund höherer Buchgewinne und dem einmaligen Ertrag im Segment Bergbaufolgemanagement – die Prognose von 329 Millionen € moderat übersteigt.

Seit dem Geschäftsjahr 2014 berichtet der Vivawest-Konzern die branchentypischen Kennzahlen Funds From Operations (FFO) als finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße sowie den Net Asset Value (NAV) als Kennzahl für das wirtschaftliche Eigenkapital bzw. den Nettovermögenswert des Konzerns. Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein FFO von 210 Millionen € erzielt. Damit lag die Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien ebenfalls spürbar über dem prognostizierten Wert von 197 Millionen € und trotz des nur im Vorjahr enthaltenen Mittelzuflusses aus dem Beteiligungsverkauf nur leicht unterhalb des FFO für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 214 Millionen €. Mit 3.348 Millionen € erhöhte sich der NAV zum 31. Dezember 2015 um 226 Millionen € gegenüber dem Vorjahresend- und um 185 Millionen € gegenüber dem Prognosewert.

Er berücksichtigt neben dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Nettofinanzschulden des Konzerns zum Rückzahlungswert sowie die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und Verpflichtungen aus dem Segment Bergbaufolgemanagement. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus werthaltigen Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Die positive Entwicklung wurde im Berichtsjahr zudem durch die Aufhebung einer Optionsverbindlichkeit begünstigt.

2.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Gegenüber 2014 wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,7 Prozent. Positive Impulse kamen vor allem vom privaten Konsum: Steigende Löhne, Rekordbeschäftigung und sinkende Energiepreise sorgten für höhere Konsumausgaben der Verbraucher. Auch der Staatskonsum ist gestiegen, nicht zuletzt wegen der Milliardenausgaben für die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen. In NRW wird für das Gesamtjahr 2015 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,9 Prozent gerechnet. Da-

mit bleibt NRW beim Wirtschaftswachstum weiter hinter dem Bundesdurchschnitt zurück, wenngleich sich der Abstand in den Zuwachsraten verringert. Die schwächere gesamtwirtschaftliche Entwicklung in NRW hat vor allem strukturelle Ursachen, verschärft wird die Lage durch die Energiewende und finanzschwache Kommunen.

Auf dem Arbeitsmarkt hält der positive Trend an. Im Jahr 2015 waren rund 43 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Rund 2,8 Millionen Personen waren im Jahr 2015 in Deutschland durchschnittlich arbeitslos gemeldet; das entspricht einer Arbeitslosenquote von rund 6,4 Prozent. In NRW lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt bei rund 9,2 Millionen, das waren 64.200 Personen bzw. 0,7 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 8,0 Prozent.

2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich 2015 weiter stabil entwickelt: Bereits seit 2010 ziehen Mieten, Kaufpreise, die Anzahl von Immobilientransaktionen sowie die Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen an. Diese Entwicklung vollzieht sich allerdings regional differenziert. So lässt sich insbesondere hinsichtlich der Mieten und Kaufpreise weiterhin ein deutliches Süd-Nord- und West-Ost-Gefälle beobachten.

Die Marktentwicklung wird durch das niedrige Zinsniveau, das für günstige Immobilienkredite sorgt, beeinflusst. Der hierdurch erhöhte Finanzierungsspielraum ermöglicht zunehmend mehr Privatpersonen, Immobilieneigentum zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage zu erwerben. Gleichzeitig beflügelt die aktuelle Zinslandschaft die Konsolidierung der Branche. Belege dafür sind im Berichtsjahr erfolgte Zusammenschlüsse großer börsennotierter Immobilienkonzerne. Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen auf dem Wohninvestmentmarkt rund 23 Milliarden €. In Summe wechselten 255 Wohnungspakete mit 319.500 Wohneinheiten den Eigentümer.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unmittelbar an die Zahl der Privathaushalte sowie deren verfügbares Einkommen gekoppelt. Bis 2030 wird wegen der fortwährenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit einer Zunahme der Haushalte in Deutschland um 2,1 Prozent gerechnet. In NRW wird die Zahl der Privathaushalte bis 2040 Prognosen zufolge noch um 5,3 Prozent zunehmen.

Die Nettokaltmieten für Wohnraum entwickeln sich seit Jahren moderat; ausweislich der GdW-Jahresstatistik sind die Bestandsmieten 2015 im bundesweiten Durchschnitt um 1,5 Prozent gestiegen. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungs-mieten; deutschlandweit erhöhten sich diese wie im Vorjahr um 3,5 Prozent. Der Mietmarkt in Deutschland entwickelt sich allerdings stark unterschiedlich. Während in einigen Städten Preisobergrenzen erreicht sind, steigen andernorts die Mieten weiter an. Gleichzeitig kommt es in strukturschwachen Regionen zu Stagnation.

Berechnungen zufolge wurde 2015 in Deutschland der Bau von rund 303.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,3 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Entsprechend zeitverzögert zu den Baugenehmigungen entwickeln sich die Baufertigstellungen. Für das Gesamtjahr 2015 wird in Deutschland mit der Fertigstellung von rund 265.000 neuen Wohneinheiten gerechnet. Damit bleibt der Wohnungsbau aber immer noch hinter dem aktuellen Bedarf zurück, der sich durch die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum durch Flüchtlinge noch erhöht. Studien zufolge müssten bis zum Jahr 2020 jährlich rund 430.000 Wohnungen gebaut werden (davon zusätzlicher Bedarf durch Asylberechtigte: 103.600 Wohneinheiten), um den wachsenden Bedarf zu decken.

Das Land NRW hat die Grunderwerbsteuer ab dem 1. Januar 2015 auf 6,5 Prozent erhöht. Mit dieser erneuten Anhebung hat sie sich damit innerhalb von wenigen Jahren nahezu verdoppelt. Hierzu passt auch die Entwicklung der Grundsteuerhebesätze in NRW: Sie werden von den Kommunen festgelegt und sind, insbesondere in finanziell belasteten Städten, in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. In NRW erhöhten neun von zehn Kommunen seit 2010 mindestens einmal ihre Grundsteuer.

Insgesamt günstige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes sind stabile Einkommen, niedrige Finanzierungskosten, die staatlichen Programme zur Gebäudesanierung und für den Neubau von Wohnungen sowie eine hohe Nachfrage in prosperierenden Regionen.

2.3 ENTWICKLUNGEN DER SEGMENTE

Der Vivawest-Konzern steuert seine geschäftlichen Aktivitäten in insgesamt drei Segmenten: Immobilien, Immobiliendienstleistungen und Bergbaufolgermanagement. Die Berichterstattung an die

Aufsichtsgremien sowie die internen Berichtsstrukturen und Steuerungsinstrumente entsprechen dieser differenzierten Darstellung.

2.3.1 IMMOBILIEN

Fortführung des erfolgreichen Bestandsmanagements

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung steht für VIVAWEST die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte im Fokus. Zum 31. Dezember 2015 wurden 120.960 (31.12.2014: 121.430) eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Zudem wurden am Stichtag 36.262 Garagen und Stellplätze angeboten. Regionale Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, die „Rheinschiene“ Düsseldorf-Köln-Bonn und der Raum Aachen. Die zehn größten Standorte im Wohnimmobilienportfolio sind Duisburg mit 10.585 Wohneinheiten (WE), Essen (9.340 WE), Dortmund (8.509 WE), Lünen (7.795 WE), Moers (6.926 WE), Gelsenkirchen (6.322 WE), Bottrop (5.465 WE), Marl (4.665 WE), Leverkusen (4.452 WE) und Köln (3.739 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 werden in Verbindung mit der zentralen Kundenberatung 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 sowohl die Attraktivität der Wohnungen als auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Mit 21,80 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes über den Vorjahresvergleichswerten von 21,57 € (2014) bzw. 18,71 € (2013). 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.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete konnte von 5,05 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 5,16 € pro Quadratmeter im Berichtszeitraum erhöht werden. Insgesamt wurde im Kalenderjahr 2015 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Ist-Miete von 486 Millionen € (Vorjahr: 474 Milli-

onen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote auf einem Niveau von 4,1 Prozent und damit erneut unter dem Vergleichswert des Vorjahres (4,6 Prozent).

Nachdem infolge der Neustrukturierung der Bewirtschaftungsorganisation bereits im Vorjahr spürbare Verbesserungen der wesentlichen operativen Kennzahlen erzielt werden konnten, wurde diese Entwicklung auch im Berichtsjahr erfolgreich fortgeführt. Unterstützt durch die allgemein positive Nachfrageentwicklung in den Wohnungsmärkten sowie den Verkauf und Abbruch von leer stehenden Einheiten aus dem Desinvestitionsbestand, führte die Vermietungsleistung des Jahres 2015 mit wiederum rund 11.500 Neuvermietungen zu einer weiteren Reduktion der Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr. Sie lag am Jahresende bei 3,2 Prozent und damit 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahresendwert, wobei sich der nachfragebedingte Leerstand auf 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,8 Prozent) zum Stichtag verringerte.

Nachhaltige Steigerung der Portfolioqualität

Zur nachhaltigen Absicherung eines erfolgreichen Bestandsmanagements 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. Im Fokus steht hierbei der Ansatz einer qualitativen Wachstumsstrategie. Wesentliche Kriterien sind dabei die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere, die Qualität der Gebäude und Wohneinheiten sowie der zukünftige Beitrag der Quartiere zu einem nachhaltigen Vermietungserfolg. Ziel ist eine konsequente qualitative Weiterentwicklung des vorhandenen Portfolios in Regionen mit positiven soziodemografischen Prognosen sowie der Ausbau des Marktanteils in attraktiven Zukunftsmärkten über eine zielgerichtete Investitionsallokation bei Modernisierungen, Neubauten und Erwerben. Gleichzeitig sollen Wohnungsbestände, bei denen Bewirtschaftungsrisiken eine Weiterentwicklungsperspektive verhindern, identifiziert und sukzessive veräußert werden.

Bei den Verkaufsaktivitäten des Vivawest-Konzerns steht dabei schwerpunktmäßig der Einzelverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern des 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 Geschäfts-

modells die langfristige Wertentwicklung des Immobilienportfolios und den ökonomischen Erfolg für die Zukunft ab.

Quartiersentwicklung durch Modernisierung

Mit Modernisierungsinvestitionen von 63 Millionen € wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsprogramm auf einem weiterhin hohen Niveau (Vorjahr: 71 Millionen €) fortgeführt. Insgesamt wurden 1.082 Wohnungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen energetisch saniert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. 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-Emission 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.

Unweit des Stadtkerns von Recklinghausen hat VIVAWEST im Geschäftsjahr 2015 ihr bislang größtes Revitalisierungsprojekt nahezu fertigstellen können. Das einst stigmatisierte Quartier mit rund 370 Wohnungen, das zuletzt mit einem Leerstand von fast 30 Prozent zu den schwierigen Beständen im Konzernportfolio gehörte, wurde seit Herbst 2013 umfassend modernisiert. Im Schulterschluss mit der Stadt Recklinghausen ist es gelungen, der Siedlung eine neue Perspektive zu bieten. So erfuhren im Rahmen der umfangreichen Modernisierungsarbeiten die Fassaden eine komplette Erneuerung inklusive einer modernen Farbgestaltung.

Die Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser erhielten durchgängig ein neues, repräsentatives Erscheinungsbild und wurden großzügig, freundlich und hell gestaltet. Abgerundet wurden die Veränderungen mit einer aufwendigen Neuanlage der weitläufigen Außenbereiche. Dass mit den „Neuen Stadtgärten“ auch neue Zielgruppen, junge Fami-

lien und Paare aller Altersgruppen angesprochen werden, zeigt sich bereits in der gut angelaufenen Neuvermietung: Innerhalb von nur sechs Monaten wurde die Leerstandsquote auf 10 Prozent abgebaut. Flankierend zu den baulichen Maßnahmen werden die Bewohner aktiv in nachbarschaftsbildende Prozesse eingebunden.

VIVAWEST ist ein erfahrener Quartiersentwickler, der seine Investitionen stets mit Blick auf die gesamthafte Wirkung in seinen Quartieren allokiert. Damit werden sowohl die Lebensräume und Adressen unserer Mieter aufgewertet als auch die Zufriedenheit unserer Kunden gesteigert, mit gleichzeitig positiven Auswirkungen auf den langfristigen Vermietungserfolg.

Neubau für die Zukunft

Mehr denn je sind barrierearme und generationenübergreifende Wohnkonzepte gefragt, um den gesellschaftlichen Nachfragetrends 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 nicht mehr wirtschaftlich 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 Wohnungsmärkten, etwa entlang der „Rheinschiene“ oder in urbanen Lagen des Ruhrgebietes, zu erhöhen. Der Neubau bildet einen wesentlichen Bestandteil innerhalb des Geschäftsmodells von VIVAWEST und trägt maßgeblich zur nachhaltigen Steigerung der Portfolioqualität bei.

Dieser strategischen Ausrichtung folgend wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns in 2015 um 537 im Neubau errichtete, hochwertige Wohnungen ergänzt. Das Investitionsvolumen lag im abgelaufenen Kalenderjahr bei 77 Millionen € und damit über dem Niveau des Vorjahres von 71 Millionen €. Der Bauüberhang im Neubaubereich beläuft sich zum Jahresende auf insgesamt 392 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zahlreiche weitere Projekte befinden sich in der Konzeptionierungsphase in enger Abstimmung mit den Kommunen, mit denen VIVAWEST vertrauensvoll zusammenarbeitet.

In 2015 wurde auf dem Gelände der ehemaligen Ulanenkaserne im Düsseldorfer Stadtteil Derendorf das Projekt „Plastron“ mit 65 Wohneinheiten in ge-

hobener Ausstattung fertiggestellt, das viel Komfort und Lebensqualität bietet. Die Adresse ist aufgrund ihrer zentralen Lage und guten Infrastruktur sehr beliebt.

Der Gebäudekomplex mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss weist unterschiedliche Wohnungstypen mit großzügigen Grundrissen auf, die zwischen 80 und 150 Quadratmetern Wohnfläche variieren und sich auf zwei bis fünf Räume verteilen. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über Terrassen, Balkone oder Dachterrassen sowie Gäste-WCs. Sie sind mit Parkettfußböden, Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden ausgestattet. In allen Gebäudeteilen ermöglicht ein Aufzug den barrierearmen Zugang zu den Wohnungen.

Ebenfalls in Düsseldorf hat VIVAWEST ihr Portfolio um das Projekt „4 Cubes 4 you“ ergänzt. Dazu wurde auf dem ehemaligen Kasernengelände Reitzenstein im Stadtteil Mörsenbroich ein Neubauprojekt auf einer 3.700 Quadratmeter großen Grundstücksfläche erworben und im abgelaufenen Geschäftsjahr schlüsselfertig übernommen. Es umfasst vier Gebäude mit 56 Wohnungen und Pkw-Stellplätzen in zwei Tiefgaragen. Die Wohnungen sind mit zwei, drei und vier Zimmern sowie Größen zwischen 60 und 105 Quadratmetern konzipiert und für die Vermietung an Zielgruppen aller Altersklassen vorgesehen. Die Lage ist innenstadtnah und befindet sich dennoch im Grünen. Östlich des Quartiers sind fußläufig der Düsseldorfer Stadtwald sowie der Grafenberger Wald erreichbar. Neben Büro- und Verwaltungsflächen finden sich im Quartierszusammenhang zudem eine Kindertagesstätte sowie ein Supermarkt, sodass die Infrastruktur als außerordentlich gut bewertet werden kann.

Im beliebten Kölner Stadtteil Weiden hat VIVAWEST auf einem 12.200 Quadratmeter großen Grundstück an der Ignystraße den Bau eines modernen Stadtquartiers abgeschlossen. In ruhiger und doch zentraler Lage sind 104 Maisonette-, Penthouse- und Etagenwohnungen mit gehobener Ausstattung entstanden. Die Grundrisse der Wohnungen variieren zwischen 50 und 160 Quadratmetern, verteilt auf zwei bis fünf Räume. Alle Wohneinheiten verfügen über großzügige Balkone, Terrassen oder Gärten. Zur Ausstattung gehören bodentiefe Fenster, Echtholzparkett und eine Fußbodenheizung. Alle Wohnungen sind barrierearm konzipiert. Die Beheizung erfolgt über eine zeitgemäße Fernwärmeheizung. Energetisch entsprechen die Gebäude dem „KfW-Effizienzhaus-70-Standard“.

Darüber hinaus ist in bevorzugter Lage direkt am

Rhein das attraktive, neue Wohnquartier „Am Mönchhof“ im Kölner Stadtteil Sürth entstanden. VIVAWEST hat hier ein städtebaulich hochwertiges Ensemble mit 86 Mietwohnungen gebaut. Sie verteilen sich auf 72 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 14 Wohnungen in Gebäuden mit Reihenhausharakter. Die im Reihenhaushstil errichteten Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Staffelgeschoss und nehmen attraktive Maisonette-Wohnungen über je drei Etagen auf. Die Mehrfamilienhäuser verfügen über ein weiteres Vollgeschoss und werden komfortabel durch Aufzüge erschlossen, wodurch die Wohnungen barrierearm gestaltet sind. Jeder Wohneinheit ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Zudem weisen alle Wohnungen eine gehobene Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung sowie Balkon oder Terrasse auf. Das breite Spektrum der Wohnungsgrößen bietet Auswahl für verschiedene Haushaltsgrößen, Platzansprüche und Lebensphasen.

Weiter rheinaufwärts im Bonner Stadtteil Nordstadt konnte VIVAWEST im Oktober 2015 die ersten Mieter in ihrem neuen Wohnquartier „Lielingshof“ begrüßen. In nur 13 Monaten Bauzeit entstanden 92 hochwertige Wohnungen, die sich auf sieben Baukörper verteilen. Die Gebäude wurden als Dreigeschossler mit zusätzlich ausgebautem Staffelgeschoss konzipiert und ebenfalls barrierearm als „KfW-Effizienzhaus 70“ errichtet. Die gute Lagequalität in unmittelbarer Nähe zur Bonner Innenstadt wird durch zahlreiche kürzlich erfolgte Investitionen im Umfeld des Projektstandortes in Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen sowie Nahversorgungszentren unterstrichen.

In zentraler Lage auf einem etwa 13 Hektar großen Areal zwischen Essener Innenstadt und Universität entsteht seit 2010 ein lebendiges, urbanes und grünes Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Erholen: die „Grüne Mitte Essen“. An diesem attraktiven Standort hat VIVAWEST die „Limbecker Höfe“ mit insgesamt 112 für die Vermietung vorgesehenen Wohneinheiten mit Tiefgaragenstellplätzen entwickelt und fertiggestellt. Die Häuser verfügen über vier Vollgeschosse sowie teilweise über ein zusätzliches Staffelgeschoss. Die Grundrisse der überwiegend barrierearmen Wohnungen variieren zwischen 65 Quadratmeter großen Apartments, Zwei-, Drei- und Vierraumwohnungen sowie 145 Quadratmeter großen Maisonette-Wohnungen und zwei Penthouse-Wohnungen mit eigenem Aufzug. Jedes Gebäude verfügt über eine Aufzugsanlage. Zu allen Wohnungen gehören großzügige Balkone

oder Terrassen; zu den Erdgeschosswohnungen Mietergärten. Die stilvolle Ausstattung überzeugt mit Parkettböden, Fußbodenheizung, kontrollierter Wohnraumbelüftung, elektrischen Rollläden und bodengleichen Duschen. Die größeren Wohnungen verfügen teilweise über zwei Badezimmer und eine zusätzliche Dachterrasse mit einem exklusiven Blick über die Essener Innenstadt. Zudem wurden einige Wohneinheiten mit offenen Küchenbereichen geplant; andere Wohnungen wurden nach dem Haus-in-Haus-Konzept entwickelt. Das Quartier „Grüne Mitte Essen“ verfügt mit seiner Urbanität im Ruhrgebiet über ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal.

An der Ehrlichstraße in Leverkusen hat VIVAWEST zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen inmitten einer historisch bedeutsamen Kolonie mit Gartenstadtcharakter errichtet, die die bestehende Bebauung aus überwiegend zweigeschossigen, teils denkmalgeschützten Immobilien ergänzen. Mit zwei Geschossen und ausgebautem Satteldach fügen sich die Häuser in Straßenrandbebauung gut in den städtebaulichen Kontext ein. Die entstandene Wohnfläche von ca. 1.600 Quadratmetern teilt sich auf Zwei- und Dreiraumwohnungen auf, die mit Größen zwischen 60 und 90 Quadratmetern am Standort auf rege Nachfrage stoßen.

Bereits in 2014 hat der Vivawest-Konzern ein Grundstück in Düsseldorf-Oberbilk erworben, das ein Potenzial für die Bebauung mit rund 400 Wohnungen bietet und damit die derzeit größte Grundstücksentwicklung von VIVAWEST darstellt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte mit der Erlangung des Planungsrechtes für das Areal ein erster wichtiger Zwischenschritt in der Realisierung des Projektes, das eine wesentliche Investition in die Zukunft ist. Der Baubeginn der Maßnahme wird im Jahr 2016 erfolgen, die Investition in den Neubau wird voraussichtlich bei gut 70 Millionen € liegen. Mit dieser Entwicklungsmaßnahme wird das Unternehmen in den kommenden Jahren verstärkt an der allgemeinen Dynamik des Düsseldorfer Wohnungsmarktes partizipieren.

Arrondierung des Immobilienportfolios

Die Strategie des qualitativen Wachstums des Vivawest-Konzerns zielt unter anderem auf den Ausbau der Marktposition in attraktiven Zukunftsmärkten mit einhergehender Verbesserung der Portfolioqualität. Dazu leistet der Ankauf von attraktiven Wohnungsbeständen einen maßgebli-

chen Beitrag. Alle eingehenden Erwerbsopportunitäten werden einer umfassenden qualitativen und ökonomischen Bewertung unterzogen und auf ihren Beitrag zu einer nachhaltigen und renditestarke Bewirtschaftungsperspektive hin untersucht.

Im Rahmen dieser strategischen Ausrichtung konnten im vergangenen Jahr 172 Mieteinheiten in attraktiven Teilmärkten von Köln und Bonn in die laufende Bewirtschaftung übernommen werden. Das Investitionsvolumen hierfür betrug insgesamt 16 Millionen €.

Darüber hinaus wurde in 2015 ein weiteres Immobilienportfolio in Köln mit 307 Wohneinheiten erworben, dessen wirtschaftlicher Übergang im Februar 2016 erfolgt ist. Der Erwerb umfasst 24 Gebäude, eine Tiefgarage mit 227 Stellplätzen sowie eine Kindertagesstätte. Die Wohnanlage wurde in den Jahren 2000 und 2001 errichtet und wertet damit die Portfoliostruktur von VIVAWEST in Bezug auf die Baujahresklassen und die Bestandsqualität auf.

Durch den Erwerb von 94,9 Prozent der Geschäftsanteile an der Lavidia Wohnen 3. Verwaltungs GmbH, Bochum, hat VIVAWEST zudem 504 Wohnungen in der Ruhrgebietsmetropole Dortmund angekauft, die zum 1. Januar 2016 in die Bewirtschaftung des Konzerns übernommen wurden. 46 der insgesamt 82 zugekauften Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren 1957–1959 sind in 2014 bereits aufwendig modernisiert worden. In diesem Zuge wurden auch rund 80 barrierefreie Bäder eingebaut. Die Modernisierung der restlichen 36 Gebäude wird nach dem Ankauf fortgeführt und voraussichtlich im dritten Quartal 2016 abgeschlossen sein. Die Modernisierung wird mit Landesmitteln finanziert, das heißt, die Wohnungen werden für 20 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden sein. VIVAWEST stellt damit auf dem angespannten Dortmunder Wohnungsmarkt langfristig für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung und erhöht ihren Bestandsanteil im Stadtgebiet auf über 9.000 Wohnungen.

Aufgrund des derzeit überhitzten Marktumfeldes für Gebrauchtimmobilien wurde darüber hinaus vermehrt der Markt für schlüsselfertige Neubauprojekte sondiert. In diesem Rahmen wurden im Jahr 2015 zwei Projektentwicklungen mit insgesamt 198 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 53 Millionen € erworben, die voraussichtlich im Jahr 2018 in den Wohnungsbestand übernommen werden können. Beide Projekte liegen in urbanen Lagen des Ruhrgebietes. Das Projekt „BelleVie“ mit 109 Wohnungen entsteht auf einem

rund 6.000 Quadratmeter großen Areal in unmittelbarer Anbindung zur Essener Innenstadt, während das Projekt an der Hermannshöhe in Bochum 89 Wohnungen umfasst und auf einem rund 5.600 Quadratmeter großen Grundstück in direkter Anbindung zum Bochumer Hauptbahnhof sowie dem beliebten „Bermuda3eck“ entstehen wird. Energetisch werden beide Projekte den „KfW-Effizienzhaus-70-Standard“ erfüllen und gelten somit als besonders energieeffizient. Der ausgewogene Mix verschiedener Wohnungstypen erlaubt eine breite Zielgruppenansprache und spricht damit Haushalte unterschiedlicher Lebensstile und Altersklassen an. Mit den erworbenen Neubauprojekten kann VIVAWEST die vermehrte Nachfrage nach dem Wohnen in der Stadt bedienen, die gleichermaßen bei jungen, aber auch bei älteren Menschen immer stärker steigt.

Im Zuge der Veräußerungsaktivitäten wurden im Berichtsjahr 1.003 Bestandswohnungen vornehmlich im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert (Vorjahr: 979 Wohnungen). Die Veräußerungserlöse lagen in diesem Bereich mit 48 Millionen € unter dem Niveau des Vergleichswertes für das Geschäftsjahr 2014 von 53 Millionen €, was in einer erhöhten Beimischung von Mehrfamilienhäusern begründet ist.

2.3.2 IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Die Dienstleistungsgesellschaften im Vivawest-Konzern bieten ein umfassendes Spektrum an Serviceleistungen zur Bewirtschaftung und Erhaltung der eigenen Immobilien und zur Stärkung der Kundenorientierung. Dieses Leistungsspektrum wird auch anderen wohnungswirtschaftlich orientierten Auftraggebern angeboten.

Zum Kerngeschäft des Grünflächenmanagers HVG gehören seit mittlerweile 25 Jahren sämtliche Pflegeleistungen im Bereich der Grünflächen, im Baumservice, in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften sowie die Entwicklung nachhaltiger Funktionskonzepte im Immobilienumfeld. In den Bereichen Freiflächenservice und Baumservice konnten im Geschäftsjahr 2015 durch die Übernahme zusätzlicher Leistungen für wohnungswirtschaftliche Kunden Umsatzzuwächse erzielt werden. Auch konnten die Umsatzerlöse des Projektgeschäfts, mit dem Fokus auf Neubau- und Instandhaltungsleistungen primär für die Wohnungswirtschaft, erneut gesteigert werden. Zum Geschäftsjahresende wurden von HVG 11,5 Millionen Quadratmeter

Grün- und Freiflächen im Wohnimmobilienbereich und rund 3 Millionen Quadratmeter Industrieflächen betreut. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 270.000 Bäume, ca. 30 Millionen Quadratmeter Freifläche sowie rund 1.900 Spielplätze regelmäßig begutachtet und verkehrssicher gehalten. Außerdem bewirtschaftet HVG rund 4.500 Hektar Forst- und Haldenflächen.

RHZ ist mit ihrer Handwerkerorganisation für die Instandhaltung und Modernisierung vornehmlich der Wohnungen des Vivawest-Konzerns zuständig. Das Jahr 2015 war für RHZ ein Jahr der Konsolidierung und Fokussierung auf das Konzerngeschäft. Unter dem Namen „RHZ packt an!“ wurde ein Zukunfts- und Innovationsprojekt ins Leben gerufen, mit dem die internen Prozesse geschärft sowie die Organisation an das in den letzten Jahren stark gewachsene Unternehmen und die Kundenbedürfnisse angepasst werden. Im Berichtsjahr hat RHZ etwa 140.000 Schäden behoben, 17.500 Heizungsarbeiten und 1.300 Kanalsanierungen durchgeführt sowie 650 Wohnungen umfassend saniert.

SKIBATRON ist der Spezialist für Mess- und Abrechnungsdienstleistungen im Vivawest-Konzern. Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit ist die Vermietung, Ablesung und Abrechnung von Verteil- und Messgeräten in der Wohnungswirtschaft. Nachdem in den vergangenen Jahren die Wohnungsbestände im Konzern sukzessive auf eine einheitliche, funkbasierte Geräteausstattung umgestellt wurden, bestehen hier im Drittmarkt noch erhebliche Wachstumspotenziale, die SKIBATRON im Geschäftsjahr bereits in Teilen nutzen konnte. SKIBATRON betreut derzeit 1,2 Millionen installierte Erfassungsgeräte und erstellt für 200.000 Wohneinheiten jährlich wiederkehrend die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Darüber hinaus hat SKIBATRON im Jahr 2015 damit begonnen, sowohl die konzern eigenen Wohnungsbestände als auch Wohnungsbestände ihrer Drittmarktkunden mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Zum Ende des Jahres 2015 waren bereits in 26.000 VIVAWEST-Wohnungen rund 114.000 Rauchwarnmelder installiert. Die Installation der Warnmelder für den gesamten Immobilienbestand des Konzerns wird bis zum 31. Dezember 2016 erfolgt sein.

Marienfeld ist im Konzern zuständig für die zukunftsfähige multimediale Versorgung der Immobilienbestände. Seit Ende 2013 werden alle Wohnungen des Konzerns, bei denen eine technische Umrüstung möglich ist, auf die Versorgung mit hochleistungsfähiger Breitbandkommunikations-

technik umgestellt. Das Projekt wird planmäßig Mitte des Jahres 2016 abgeschlossen sein. Über Dienstleistungspartner haben die Mieter zudem die Möglichkeit, Zusatzleistungen im Bereich Pay-TV, Internet und Telefonie in Anspruch zu nehmen. Die hohen Teilnahmequoten belegen die Attraktivität des Multimediaangebots für die Mieter von VIVAWEST. Für den Drittmarkt übernimmt Marienfeld zudem Planungs- und Montageleistungen sowie Servicedienstleistungen.

Die Immobiliendienstleistungen des Konzerns sind in der Vivawest Dienstleistungen GmbH, Essen, zusammengeführt. Sie übernimmt alle wesentlichen zentralen Steuerungsfunktionen und administrativen Aufgaben für die operativen Gesellschaften. Auch im Geschäftsjahr 2015 wurde die Vereinheitlichung der Geschäftsprozesse auf der Basis einer gemeinsamen IT-Struktur fortgesetzt. So wurden insbesondere die warentwirtschaftlichen Prozesse von Marienfeld, RHZ und HVG auf das neue ERP-System übertragen.

2.3.3 BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

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

Im Wesentlichen wirken sich die Organisationskosten der mit der Abwicklung betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Aufzinsung der Verpflichtungen auf das Konzernergebnis aus. Vor dem Hintergrund der Einstellung des deutschen Steinkohlenbergbaus Ende des Jahres 2018 wurde im Jahr 2015 zwischen dem Gesamtverband Steinkohle e.V., Herne, und der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie, Hannover, tarifvertraglich vereinbart, dass die Ansprüche auf Energiebeihilfe durch eine Einmalzahlung abgefunden werden können. Auf Basis dieses Tarifvertrages wurden im Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2015 Energiebeihilfeansprüche in Höhe von rund 5 Millionen € abgelöst.

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

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die für den Vivawest-Konzern bedeutsamen sowie die weiteren relevanten Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in Millionen €	2015	2014
Bedeutsame Leistungsindikatoren		
Umsatz	808,4	806,0
Bereinigtes EBITDA	338,5	348,1
Funds From Operations ¹⁾	209,5	214,0
Net Asset Value (zum Stichtag) ¹⁾	3.347,9	3.121,7
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.115	2.070
Weitere Kennzahlen		
Bereinigtes EBIT	217,4	227,6
Bereinigungen	-1,4	-6,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	109,1	108,5
Investitionen ²⁾	182,6	223,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	199,7	186,6
<small>1) zur Definition vgl. auch Kapitel 9.2 „Erläuterung der Segmentkennzahlen“ des Konzernanhangs 2) in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</small>		

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

in Millionen €	2015	2014
Ergebnis vor Ertragsteuern	109,1	108,5
Zinsergebnis	106,9	112,8
Bereinigungen	1,4	6,3
Bereinigtes EBIT	217,4	227,6
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	121,1	120,5
Bereinigtes EBITDA	338,5	348,1

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2015 von insgesamt 808 Millionen € (Vorjahr: 806 Millionen €) werden mit rund 780 Millionen € (Vorjahr: 779 Millionen €) bestimmt durch das Segment Immobilien. Hiervon entfallen 484 Millionen € (Vorjahr: 473 Millionen €) auf die um Erlösschmälerungen und Mietverzichte verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2014 eine Steigerung der Istmiete um 11 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die durchschnittli-

che monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter im Jahresendvergleich von 5,05 € auf 5,16 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 197 Millionen € leicht oberhalb des Vorjahreswertes von 195 Millionen €. Leicht rückläufig von 10 auf 8 Millionen € entwickelten sich die Zinsvorteile aus – unter Nutzung des günstigen Marktzinnsniveaus – zurückgeführten oder planmäßig ausgelaufenen Förderdarlehen der öffentlichen Hand, die die bestehenden Mietpreisbeschränkungen ausglei-

chen und daher unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden.

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke konnten innerhalb der Berichtsperiode Erlöse von insgesamt 59 Millionen € (Vorjahr: 58 Millionen €) erzielt werden. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen zusammen mit Immobilienverkäufen des Umlaufvermögens im gleichen Zeitraum rund 24 Millionen € (Vorjahr: 34 Millionen €), wobei der Rückgang aus einem im Vorjahr erfolgten Verkauf eines größeren, für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Areals in Düsseldorf resultiert.

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Geschäftsjahr 2015 mit 122 Millionen € (Vorjahr: 102 Millionen €) deutlich höhere Umsätze erzielt, die gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen mit insgesamt 29 Millionen € zum Konzernumsatz beitrugen (Vorjahr: 28 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge von insgesamt 39 Millionen € (Vorjahr: 59 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftstypische Erträge aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus der Auflösung von Rückstellungen und aus Teilschulderlassen in Höhe von insgesamt 25 Millionen € (Vorjahr: 21 Millionen €). Des Weiteren werden unter dieser Position im Berichtsjahr Erträge aus Wertaufholungen von 6 Millionen € (Vorjahr: 12 Millionen €) für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, denen wiederum Wertminderungen in nahezu gleicher Höhe gegenüberstehen, ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2014 wurde unter dieser Position zudem der Ertrag in Höhe von 17 Millionen € aus dem Verkauf der zuvor at Equity bilanzierten Beteiligung an der BMB GmbH & Co. KG (BMB), Essen, gezeigt.

Der Materialaufwand von 299 Millionen € (Vorjahr: 317 Millionen €) umfasst die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (132 Millionen €) und Instandhaltungen (76 Millionen €), die jeweils um die konzerninternen Leistungen der Dienstleistungsunternehmen gekürzt ausgewiesen werden. Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 109 Millionen € bzw. 13,82 € pro Quadratmeter und lag damit 8 Millionen € bzw. 1,14 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 24 Millionen € (Vorjahr: 26 Millionen €) sowie Aufwendungen für

Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 14 Millionen € (Vorjahr: 24 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2015 erhöhte sich im Saldo nur leicht auf 139 Millionen € (Vorjahr: 137 Millionen €). Hierbei standen den planmäßigen Erhöhungen aus Tarifsteigerungen und Personalzugängen sowie den zusätzlichen Aufwendungen für die im Geschäftsjahr geschlossenen Altersteilzeitverträge einmalige Erträge aus der Abgeltung von Energiebeihilfeansprüchen im Segment Bergbaufolgemanagement gegenüber. Die Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung verringerten sich daher um 3 Millionen €, während sich die übrigen Personalaufwendungen um 5 Millionen €, davon 3 Millionen € für zusätzliche Aufwendungen für Altersteilzeitverpflichtungen, gegenüber dem Vorjahr erhöhten.

Die Summe aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 128 Millionen € (Vorjahr: 134 Millionen €). Die neben den planmäßigen Abschreibungen von rund 115 Millionen € (Vorjahr: 111 Millionen €) erfassten Wertminderungen entfallen überwiegend auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in Verbindung mit den unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Wertaufholungen zu beurteilen sind. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen von -1 Million € 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 gegenläufigen werterhöhenden Sachverhalte überwiegend nicht im Ergebnis aus, sondern sind einzig in der positiven Entwicklung der Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen einschließlich IT-Kosten sowie Fuhrparkkosten des Segments Immobiliendienstleistungen von insgesamt 29 Millionen € (Vorjahr: 31 Millionen €). Des Weiteren werden unter dieser Position die Aufwendungen für Grundsteuern und sonstige Steuern ausgewiesen, die im Berichtszeitraum 22 Millionen € (Vorjahr: 19 Millionen €) betragen und sich aufgrund der landesweit beobachtbaren Anhebung der Hebesätze für die Grundsteuern gegenüber dem Vorjahr erhöhten. Zudem werden unter den

sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Vertriebskosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in gegenüber dem Vorjahr unveränderter Höhe von 2 Millionen € sowie Abbruchkosten in Höhe von ebenfalls 2 Millionen € (Vorjahr: 1 Million €) erfasst.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von -103 Millionen € (Vorjahr: -112 Millionen €) wird bestimmt durch die Finanzierungskosten der Finanzschulden in Höhe von 92 Millionen € (Vorjahr: 102 Millionen €). Insbesondere durch die konsequente Umschuldung höherverzinslicher Darlehen und Neuvaluierungen unter Nutzung des derzeit günstigen Marktzinsniveaus konnten die Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert werden. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 17 Millionen € (Vorjahr: 14 Millionen €), die vornehmlich auf die Anpassung der bestehenden Pensionsverpflichtungen und Optionsverbindlichkeiten entfallen. Aus at Equity bilanzierten Unternehmen und Gewinnausschüttungen übriger Beteiligungen entstand in Summe ein Ertrag von 4 Millionen € gegenüber 1 Million € im Vorjahr.

Zwischen der Vivawest GmbH und ihren Tochterunternehmen bestehen durchgängige Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, sodass die Voraussetzungen für die ertragsteuerliche Organschaft mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften vorliegen. Unter Berücksichtigung von periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 4 Millionen € (Vorjahr: 2 Millionen €) werden für das Berichtsjahr laufende Ertragsteuern von 6 Millionen € (Vorjahr: 11 Millionen €) erwartet. Für den Gewinn aus dem Verkauf einer Kommanditbeteiligung waren im Vorjahr 3 Millionen € Ertragsteuern zu berücksichtigen.

Das um einmalige Aufwendungen und Erträge außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit bereinigte EBITDA des Konzerns beträgt für das Berichtsjahr 339 Millionen € (Vorjahr: 348 Millionen €) und entfällt mit 321 Millionen € (Vorjahr: 320 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien sowie mit 16 Millionen € (Vorjahr: 30 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen, das im Geschäftsjahr 2014 den Gewinn in Höhe von 17 Millionen € aus dem Verkauf der BMB enthielt. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 208 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 217 Millionen € (Vorjahr: 228 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 109 Millionen € auf Höhe des Vorjahresergebnisses, da der im Vorjahr angefallene Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der BMB in Summe durch die höheren Ergebnisbeiträge aus der laufenden Geschäftstätigkeit zusammen mit den Verbesserungen der Zinsposition des Konzerns nahezu ausgeglichen wurde. Bei geringeren Ertragsteueraufwendungen endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung des Geschäftsjahres 2015 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 103 Millionen € und damit 6 Millionen € über dem Vorjahreswert.

2.4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit gesichert. Im Vergleich zum 31. Dezember 2014 hat sich die Bilanzsumme um etwa 50 Millionen € auf 5.310 Millionen € vermindert. Hierbei wurde der überwiegend investitionsbedingte Anstieg der langfristigen Vermögenswerte in Höhe von rund 50 Millionen € durch die bewusste Rückführung der kurzfristigen Vorräte und Forderungen sowie insbesondere der flüssigen Mittel überkompensiert.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögensseite weiterhin von den als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien in Höhe von 4.839 Millionen € (Vorjahr: 4.812 Millionen €) gekennzeichnet. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 6.595 Millionen € (Vorjahr: 6.419 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 183 Millionen € (Vorjahr: 224 Millionen €) entfallen 161 Millionen € auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Auszahlungen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen. Unter Berücksichtigung der im Rahmen eines Unternehmenskaufs in Dortmund erworbenen 504 Wohneinheiten in 82 Mehrfamilienhäusern, die zum 1. Januar 2016 in den Konzernbestand übergegangen sind, wurden die Investitionsziele für das Segment auf dem Niveau des Vorjahres erreicht. Weitere 22 Millionen € der Sachinvestitionen entfallen auf das Segment Immobiliendienstleistungen und betreffen überwiegend die Geschäftsfelder Multimediaversorgung sowie Mess- und Abrechnungsdienste.

Die im Konzern bilanzierten finanziellen Vermögenswerte von 67 Millionen € (Vorjahr: 63 Millionen €) umfassen überwiegend Beteiligungen und für die Sicherung von Altersteilzeitguthaben der Berechtigten verpfändete Wertpapiere. Gegenüber dem Vorjahr wurde unter den finanziellen Vermögenswerten die Anzahlung für den vorgenannten Erwerb des Dortmunder Immobilienbestandes in Form eines Share Deals in Höhe von 6 Millionen € ausgewiesen.

Der Vivawest-Konzern setzt aktive latente Steuern grundsätzlich mit der Maßgabe an, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich ist, mit dem die temporären Differenzen genutzt werden können. Infolge des im Rahmen der mittelfristigen Steuerplanung konkretisierten höheren Nutzungspotenzials stiegen die Forderungen aus latenten Steueransprüchen gegenüber dem Vorjahr um 7 Millionen € auf 73 Millionen €. Die Forderungen aus laufenden Ertragsteueransprüchen in Höhe von 32 Millionen € (Vorjahr: 40 Millionen €) resultieren überwiegend aus geleisteten Kapitalertragsteuerzahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Gewinnausschüttungen und vororganisationsrechtlichen Mehrabführungen.

Die Kapitaleite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 3.263 Millionen € (Vorjahr: 3.391 Millionen €) und Eigenkapital von 1.774 Millionen € (Vorjahr: 1.675 Millionen €) geprägt. Zur langfristigen Finanzierung der Immobilienbestände werden neben Kapitalmarktdarlehen zinsgünstige Mittel der öffentlichen Hand (im Wesentlichen NRW. BANK und KfW Förderbank [KfW]) mit einem Restkapital von 1.006 Millionen € (Vorjahr: 1.034 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 259 Millionen € (Vorjahr: 218 Millionen €) passiviert und werden ratierlich aufgelöst. Die gleichartigen Nachteile der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der THS GmbH und ihrer Tochtergesellschaften wurden bei der Bewertung der Immobilienbestände und dem erstmaligen Bilanzansatz im Rahmen der Erstkonsolidierung im Geschäftsjahr 2013 berücksichtigt und werden daher nicht passiviert.

Die Kredite von inländischen Kreditinstituten in Höhe von 2.384 Millionen € (Vorjahr: 2.423 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen

Zinsbindung von ursprünglich zehn bis fünfzehn Jahren und sind grundpfandrechtlich gesichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 64 Millionen € (Vorjahr: 62 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 2015 rund 2,6 Prozent (Vorjahr: 2,7 Prozent). Durch die unwiderrufliche Aufhebung eines Andienungsrechts zugunsten der RAG bezogen auf ihren 5,1-prozentigen Geschäftsanteil an der THS wurde die hierfür bislang unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesene Optionsverbindlichkeit im Wert von 95 Millionen € zum Ende des Geschäftsjahres ausgebuht.

Das langfristig gebundene Vermögen (ohne latente Steuerforderungen) des Konzerns ist vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Von den Rückstellungen von insgesamt 527 Millionen € (Vorjahr: 550 Millionen €) entfallen rund 402 Millionen € (Vorjahr: 419 Millionen €) auf Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen. Der leichte Rückgang der Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr resultiert, neben den Auswirkungen aus der Abgeltung der Energiebeihilfeansprüche im Segment Bergbaufolgemanagement, aus der Anhebung des Diskontierungszinssatzes auf 2,25 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent), wobei die Auswirkungen der Parameteränderungen erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen waren. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgelasten (40 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (35 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (19 Millionen €) und für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (30 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Das bilanzierte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2015 1.774 Millionen € und liegt im Saldo um insgesamt rund 100 Millionen € über dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag, wovon rund 95 Millionen € auf die erfolgsneutral erfasste Aufhebung der Optionsverbindlichkeit, die überwiegend den Anteil der Minderheiten im Eigenkapital erhöhte, entfallen. Im Ergebnis erhöhte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote von 31 auf 33 Prozent. Aufgrund der gewählten Folgebewertung der als Finanzin-

vestition 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 3.348 Millionen €, das im Wesentlichen infolge der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes aufgrund der besseren Vermietungssituation und Objektqualitäten deutlich oberhalb des Vorjahresendwertes von 3.122 Millionen € liegt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 200 Millionen € (Vorjahr: 187 Millionen €). Er enthält neben dem positiven Einzahlungsüberschuss aus dem operativen Geschäft auch die Auszahlungen für Zinsen und Steuern und ist insoweit repräsentativ für die Finanzkraft des Konzerns. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beschreibt im Saldo den operativen Mittelabfluss aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit (-121 Millionen €) sowie die Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Beteiligungserwerb (-6 Millionen €). Er enthielt im Vorjahr darüber hinaus einmalige Einzahlungen aus dem Verkauf der Kommanditbeteiligung in Höhe von 19 Millionen €. Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten im Saldo zusammen mit einer bewussten Rückführung der Stichtagsliquidität zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von -143 Millionen € (Vorjahr: -55 Millionen €). Per 31. Dezember 2015 wird ein Finanzmittelfonds von 70 Millionen € (Vorjahr: 139 Millionen €) ausgewiesen. Neben den flüssigen Mitteln stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von insgesamt 213 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 22 Millionen € in Anspruch genommen wurden.

2.5 WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE THEMEN

2.5.1 MITARBEITER

Zum Geschäftsjahresende wurden im Konzern 2.115 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 139 Auszubildender beschäftigt. Der Mitarbeiterzuwachs im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag um 45 Personen resultiert insbesondere aus Einstellungen im operativen Bereich der Dienstleistungsunternehmen HVG und RHZ sowie aus der punktuellen Stärkung des Kerngeschäftsfeldes Bestandsma-

nagement und des Bereichs Neubau im Segment Immobilien, um das erreichte Qualitätsniveau zu sichern und zu steigern. Die Gesamtzahl der Beschäftigten verteilt sich zum Stichtag nahezu hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemanagement sind 15 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 82 Prozent der Belegschaft ausmachen. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt bei den aktiven Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter Einbeziehung der Auszubildenden rund 41,3 Jahre (Vorjahr: 40,1 Jahre).

Einer Studie der Deutschen Gesellschaft für Personalführung e.V. zufolge sind nach Einschätzung der befragten Personalmanager der demografische Wandel und der Wertewandel die beiden Megatrends, die sich in den nächsten Jahren am stärksten auf das Personalmanagement auswirken werden. Der demografische Wandel und die rentenpolitischen Rahmenbedingungen führen zu längeren Lebensarbeitszeiten. Gleichzeitig macht die zunehmende Dynamik der modernen Arbeitswelt lebenslanges Lernen erforderlich, das entsprechende organisatorische Herausforderungen nach sich zieht. Den Zeiten hoher Arbeitslosigkeit folgen absehbar Zeiten der knappen und begehrten Fachkräfte. Bedingt durch den hinzukommenden Wertewandel der heute unter 35-Jährigen werden die Unternehmen die Rahmenbedingungen für eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben der Beschäftigten schaffen und diese kontinuierlich weiterentwickeln müssen.

VIVAWEST hat frühzeitig Maßnahmen ergriffen, um den Auswirkungen der Megatrends zielgerichtet zu begegnen. Im Geschäftsjahr 2015 wurde die im Jahr 2014 beschlossene und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ohne Altersteilzeitvereinbarung ab einem Alter von 60 Jahren eingeräumte Regelung der altersorientierten Arbeitszeitverkürzung zeitlich entfristet, um eine altersgerechte Gestaltung der Arbeitsbedingungen dauerhaft zu ermöglichen. Einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben wird im Vivawest-Konzern unter anderem durch flexible Arbeitszeitmodelle und ein Betreuungsangebot für Mitarbeiterkinder in den Sommerferien Rechnung getragen. Darüber hinaus besteht

seit dem vergangenen Jahr die Möglichkeit einer Spontanbetreuung für Kinder der Beschäftigten, um in Ausnahmesituationen noch gezielter Unterstützung leisten zu können.

Erste konzernweite Mitarbeiterbefragung belegt hohe Verbundenheit mit VIVAWEST

Zur gezielten Ableitung weiterer personalstrategischer Handlungsfelder, aber vor allem auch zur Erfassung eines ersten Stimmungs- und Meinungsbildes der Belegschaft nach drei Jahren VIVAWEST wurde Ende 2014 die erste konzernweite Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die außergewöhnlich hohe Beteiligung von 92 Prozent der Konzernbelegschaft zeugt von der Bereitschaft der Beschäftigten, ihr Arbeitsumfeld aktiv mitzugestalten und konkrete Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten zu geben. Bereits drei Jahre nach der Zusammenführung der Vorgängergesellschaften in den Vivawest-Konzern fühlen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter überdurchschnittlich stark mit VIVAWEST verbunden und halten VIVAWEST für einen sehr attraktiven Arbeitgeber. Die Umfrage zeigt auch eine hohe Bereitschaft der Belegschaft, sich über das erwartete Maß einzusetzen. Die große Zustimmung zu dem gemeinsamen Ziel- und Wertefundament sowie das starke Bekenntnis zum Unternehmen sind ausgesprochene Stärken von VIVAWEST. Darüber hinaus wurden hinsichtlich der Aufgabengestaltung und der Arbeitszufriedenheit sehr positive Ergebnisse erzielt. Ungeachtet des sehr positiven Feedbacks wurden durch die Befragung Handlungsfelder – „Arbeitsintensität“, „Gesundheit und Beschäftigungsfähigkeit“ und „Leistungsgerechte Vergütung“ – identifiziert, bei denen im Detail Veränderungen gewünscht werden oder Verbesserungspotenziale bestehen.

Zielsetzung des zeitnah zur Mitarbeiterbefragung gestarteten Vermittlungs- und Nachfeldprozesses war zum einen eine transparente und für die Beschäftigten nachvollziehbare Ergebniskommunikation sowie zum anderen die Ableitung von wirksamen Verbesserungsmaßnahmen sowohl auf Konzern- bzw. Unternehmensebene als auch auf Bereichs- bzw. Fachbereichsebene. So wurden zunächst alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen von Betriebsversammlungen durch die Geschäftsführung über die wichtigen Ergebnisse der Befragung, den strukturierten Nachfeldprozess und über die drei auf Konzernebene identifizierten zentralen Handlungsfelder informiert. Zudem erläuterten die Führungskräfte ihren Mitarbeiterinnen und

Mitarbeitern persönlich die Ergebnisse auf (Fach-) Bereichsebene, um sich nachfolgend im gemeinsamen Dialog mit relevanten Befragungsergebnissen auseinanderzusetzen, Handlungsbedarfe zu identifizieren und einen individuellen Maßnahmenplan abzuleiten.

Die möglichen Ursachen und Hintergründe für eine subjektiv als hoch empfundene Arbeitsintensität wurden unter Einbindung der betrieblichen Mitbestimmung und der Beschäftigten in sogenannten Fokusgruppen eruiert. Die auf dieser Basis erarbeiteten Verbesserungsziele und Maßnahmen wurden ebenfalls strukturiert angegangen. Der Wunsch der Belegschaft nach dem Erhalt der Gesundheit und der Beschäftigungsfähigkeit korrespondiert mit den Herausforderungen der demografischen Entwicklung für VIVAWEST als Arbeitgeber. Da beide Komponenten eine besonders große Bedeutung für den Konzern haben und VIVAWEST sich ihrer Verantwortung als Arbeitgeber bewusst ist, wurde im Geschäftsjahr 2015 die Etablierung eines ganzheitlichen betrieblichen Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements beschlossen. Darüber hinaus soll dem vom Arbeitgeber unterstützten Wunsch der Belegschaft nach einer leistungsgerechteren Vergütung stärker nachgekommen werden. Bei Vivawest Wohnen wurde ein Teil des Tarifabschlussvolumens im Jahr 2015 bereits dazu verwandt, die leistungsabhängige Vergütungskomponente zu erhöhen. In den kommenden Tarifrunden wird dieses Thema vereinbarungsgemäß gemeinsam mit dem Tarifpartner weiter aufgegriffen. Im Segment Immobilien wurden die drei genannten Themen noch um das vierte Handlungsfeld „Kultur des Umgangs“ ergänzt mit dem Ziel, die Unternehmenskultur im Hinblick auf die Qualität der Arbeit weiterzuentwickeln sowie Leistung verstärkt zu fordern und zu fördern. Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden zusätzlich die Handlungsfelder „Führung und Kooperationsfähigkeit“ und „Entwicklungsmöglichkeiten“ aufgenommen.

Personal- und Führungskräfteentwicklung

Die Personal- und Führungskräfteentwicklung bei VIVAWEST trägt dazu bei, die Mitarbeiter, Führungskräfte, Führungsnachwuchs- und Schlüsselkräfte des Konzerns zu qualifizieren und auf die zukünftigen Anforderungen vorzubereiten. Sie ist damit ein wesentliches Element zur erfolgreichen Weiterentwicklung des Konzerns und umfasst systematische Entwicklungsprogramme und -maßnahmen. Deren gemeinsames Ziel ist es, die erforderlichen Quali-

fikationen und Kompetenzen im Einklang mit den betrieblichen Anforderungen und der individuellen Karriereplanung langfristig sicherzustellen. Hierzu zählen insbesondere der FührungskräfteDIALOG, die FührungsWERKSTATT, das ManagementFORUM sowie das ImmobilienKOLLEG, die regelmäßig um weitere zielgruppenspezifische Entwicklungsmaßnahmen ergänzt werden.

Die Kollegmaßnahmen ermöglichen beispielsweise eine konzernübergreifende Förderung und Vernetzung der Potenzial- und Leistungsträger. Im Fokus dieser Maßnahmen steht die Förderung sowohl der Führungs- und Sozialkompetenz wie auch der Fach- und Methodenkompetenz. Im Geschäftsjahr 2015 arbeiteten die Kollegteilnehmer unter anderem in Realprojekten an für VIVAWEST zukunftsweisenden Themenstellungen wie den Chancen für die Wohnungswirtschaft durch die zunehmende Digitalisierung oder einem Umsetzungskonzept für vielfältige Prozessoptimierungen durch einen zentralen Kontakteingang. Im Rahmen von Kaminabenden hatten die Teilnehmer die Gelegenheit, im direkten Dialog mit den Mitgliedern der Geschäftsführung oder den Führungskräften des Konzerns über die Herausforderungen und die Weiterentwicklung von VIVAWEST zu diskutieren.

Ergänzend zu den kollektiven Maßnahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung wurden zielgruppenspezifische und individuelle Entwicklungsmaßnahmen zur Stärkung der Fach- und Methodenkompetenz sowie der persönlichen und sozialen Kompetenzen in Form von Managementseminaren bzw. Coachings angeboten.

Im Geschäftsjahr 2015 besuchten rund 280 Mitarbeiter und Führungskräfte flankierende externe Seminare, Vorträge und Workshops zur gezielten und kontinuierlichen fachlichen Weiterbildung. An zahlreichen hausinternen Veranstaltungen zu unterschiedlichen Themen nahmen mehr als 700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teil. Hierbei standen im Berichtsjahr zahlreiche Workshops zur Teamentwicklung sowie EDV-Anwenderschulungen und Seminare zum Datenschutz und Mietrecht im Fokus.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zeigten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein großes individuelles Interesse und Engagement für berufsbegleitende Maßnahmen zur Qualifikations- und Kompetenzentwicklung. Maßnahmen, die im betrieblichen Interesse lagen, wurden auf der Grundlage bestehender individueller Fortbildungsvereinbarungen gefördert. So absolvierten zum Ende des Berichtsjahres gut 50 Beschäftigte ein berufsbe-

gleitendes Studium bzw. eine Fortbildungsmaßnahme, die ganz überwiegend durch die Übernahme der Kosten oder auch durch Freistellungsregelungen vom Unternehmen gefördert wurden. Im Jahr 2015 schlossen fünf Mitarbeiter ihr berufsbegleitendes Studium an der EBZ Business School GmbH, Bochum, erfolgreich ab. Die Bachelorarbeit eines Mitarbeiters wurde durch die Aareal Bank prämiert, eine weitere VIVAWEST-Mitarbeiterin erhielt auf der EXPO REAL als Jahrgangsbeste ihre Urkunde für den Master of Arts Real Estate. Zudem beendeten sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Jahr 2015 erfolgreich ein Studium an anderen privaten Hochschulen.

Betriebliche Ausbildung

Die Erstausbildung junger Menschen hat für die Unternehmen des Vivawest-Konzerns einen hohen Stellenwert. Zielsetzung des betrieblichen Ausbildungsprozesses ist eine fachgerechte und gezielte Qualifizierung der Auszubildenden sowie die Rekrutierung und Förderung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In der betrieblichen Ausbildungspraxis bildet ein handlungsorientiertes Konzept die Grundlage für eine ganzheitliche Förderung der Auszubildenden. Während der gesamten Ausbildungszeit haben die Auszubildenden die Möglichkeit, an einer Vielzahl von betrieblich initiierten Ausbildungsaktivitäten teilzunehmen, um ihre Fach- und Methodenkompetenz zu stärken oder sich überbetrieblich zu engagieren. In diesem Kontext wurde im Berichtsjahr bei einem Tochterunternehmen eine eigene Ausbildungswerkstatt eingerichtet, in der die gewerblichen Auszubildenden in „Klein-Werkstätten“ mit fachlicher Unterstützung berufsspezifische Techniken vertiefen können. Die Teilnahme am Bundeswettbewerb Fremdsprachen gehört mittlerweile zum etablierten Angebot für die kaufmännischen Auszubildenden im Vivawest-Konzern. Hierbei haben die Teilnehmer von VIVAWEST in den vergangenen Jahren regelmäßig sehr gute Platzierungen erreichen können.

Insgesamt wurden zum Geschäftsjahresende 139 Auszubildende in 13 Ausbildungsberufen im Konzern beschäftigt. Die Ausbildungsquote lag damit bei rund 7 Prozent. Im Jahr 2015 haben 45 junge Menschen ihre Ausbildung bei den Unternehmen im Vivawest-Konzern begonnen. 45 Auszubildende schlossen die Ausbildung erfolgreich ab, wobei zwei Auszubildende für ihre hervorragenden Prüfungsleistungen von der Industrie- und Handelskammer besonders geehrt wurden.

2.5.2 NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

Als aktiver Bestandhalter von Wohnimmobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Das bedeutet, dass das gesamte unternehmerische Handeln nicht auf einen kurzfristigen, sondern auf einen langfristigen ökonomischen Erfolg mit der Generierung von stabilen Gewinnausschüttungen und einer dauerhaft positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes für die Gesellschafter ausgerichtet ist. Darüber hinaus nimmt VIVAWEST im Rahmen ihres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells ein hohes Maß an ökologischer und sozialer Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern wahr. Dies spiegelt sich auch im Unternehmensleitbild und in den Werten von VIVAWEST wider.

Im Herbst 2013 hat der Konzern zusammen mit anderen Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) einen Letter of Intent mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und dem Rat für nachhaltige Entwicklung (RNE) unterzeichnet. Gegenstand der Vereinbarung war eine Kooperation aller Partner mit dem Ziel der Einführung einer auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten, branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Diese wurde im zweiten Halbjahr 2014 veröffentlicht. Die Unterzeichnung dieses Letter of Intent war intern der Startschuss für den Aufbau eines systematischen Nachhaltigkeitsmanagements bei VIVAWEST, welches seither im Konzern kontinuierlich weiterentwickelt wurde.

So wurden im Jahr 2015 die beiden in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen bestehenden Lenkungsorgane Nachhaltigkeit zu einem ganzheitlichen Konzernlenkungskreis zusammengeführt. Durch die Vertreter der relevanten Bereiche wurden die Inhalte für eine Entsprechenserklärung des Vivawest-Konzerns für 2014 erarbeitet, welche im Dezember 2015 beim RNE eingereicht wurde. Zudem wurden gemeinsam ökonomische, ökologische und soziale Ziele für das Geschäftsjahr 2016 im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements definiert und in konkrete Maßnahmen heruntergebrochen.

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 und trägt dazu bei,

dass der Anspruch „Wohnen, wo das Herz schlägt“ in den Quartieren mit Leben gefüllt wird. In 2015 lag der 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 59 Treffpunkte in 43 VIVAWEST-Quartieren werden gefördert sowie die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen aus der Flüchtlingswelle hat VIVAWEST das Projekt- und Spendenvolumen der Vivawest Stiftung im Geschäftsjahr 2015 um 100.000 € aufgestockt. Das zusätzliche Mittelvolumen ist als Soforthilfe für Vereine oder Initiativen in den Quartieren gedacht, die Mittel für konkrete Hilfsmaßnahmen wie Sprachkurse oder andere Integrationsleistungen unbürokratisch beantragen können. Die Vivawest Stiftung hat viele Erfahrungen aus Projekten der Integration und Bildungsangeboten und ist mit einer Reihe von Kooperationspartnern vernetzt.

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

3. Nachtragsbericht

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.

4. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

4.1 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.

- Nachtragsbericht
- Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Grundlage des Risikomanagementsystems ist die Integration des Risikomanagementprozesses in die bestehenden Planungs-, Steuerungs-, Kontroll- und Berichterstattungsabläufe auf allen Konzernebenen.

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 Unternehmensebenen 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 VIVAWEST-Geschäftsmodells untersagt. Das Risiko einer Handlung oder Unterlassung sowie der daraus erwartete Vorteil müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Gleiches gilt 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 Prozessteilnehmer, die einzelnen Prozessschritte sowie deren Umsetzung dokumentiert.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das Risikokomitee. Es steht unter der Leitung eines Mitglieds der Geschäftsführung der Vivawest GmbH 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 (unter anderem die Sicherstellung der vollständigen Erfassung und einheitlichen Bewertung der Risiken sowie die Verifizie-

rung 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 Planungs- und Controllingsystemen, dem Compliance-Management-System (CMS) und dem rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystem (IKS) eng verknüpft.

Nach Zusammenführung der Systeme aus den Vorgängerkonzernen und der im Vorjahr erfolgten Neuerfassung des Risikoinventars nach konzernweit einheitlichen Kriterien wurde im Jahr 2015 turnusgemäß das gesamte Risikoinventar überprüft und aktualisiert. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert.

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 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 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 Risikoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt die Signifikanz der einzelnen Risiken, anhand derer die Risiken in die Kategorien niedrig, bedeutend und gravierend eingestuft werden. In

Abhängigkeit von der Eintrittswahrscheinlichkeit werden quantitative Risiken stufenweise mit einer Beeinträchtigung des Ergebnisses nach Steuern von mehr als 5 Millionen € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit größer 75 Prozent bis hin zu einer Ergebnisbeeinflussung von mehr als 100 Millionen € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit kleiner als 10 Prozent als gravierend eingestuft. Die entsprechenden Grenzen für die Kategorie niedrig liegen zwischen einer Ergebnisbeeinträchtigung von unter 0,6 Millionen € und einer sehr hohen Eintrittswahrscheinlichkeit (größer 75 Prozent) bis hin zu 10 Millionen € bei einer sehr geringen 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 einen Compliance-Beauftragten 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 Funktionstrennung

und analytische Prüfungshandlungen 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. Der gegenseitige Informationsaustausch zwischen der Internen Revision und den mit der Abschlussprüfung beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ist gewährleistet. Darüber hinaus wird das IKS-System durch die Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfungen ebenfalls hinsichtlich seiner Wirksamkeit beurteilt.

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

4.2 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. Im Rahmen der betrieblichen Risiken kann dies mittelfristig dazu führen, dass geplante Mietsteigerungen am Markt nicht durchgesetzt, die Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation nicht zeitnah nachvermietet sowie eine verminderte Bonität der Mieter zu erhöhten Mietausfällen führen können. Dies kann insgesamt zu verminderten Nettomieterlösen führen. Schlechtere gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen können zudem rückläufige Verkaufserlöse bewirken. Im Betrachtungszeitraum wird dieses Risiko jedoch als niedrig eingestuft.

Die derzeitige Marktlage an den relevanten Standorten und Quartieren des Unternehmens lässt aktuell für den Betrachtungszeitraum kei-

ne 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 hat sich im Laufe des Berichtsjahres stabil entwickelt. Durch unterjährige Analysen des Geschäftsverlaufs werden potenzielle positive oder negative Entwicklungen frühzeitig erkannt, sodass gegebenenfalls geeignete Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können, die das Risiko von zusätzlichen Mietminderungen weiter minimieren.

Als Vermieter unterliegt der Vivawest-Konzern auch einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme unserer Kunden. Durch den Fachbereich Forderungsmanagement – unterstützt durch eigene Sozialarbeiter – wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Darüber hinaus trägt die Mieterstruktur dazu bei, dass keine Abhängigkeit von Einzelmietern 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 Leistungsindikatoren aus.

Ergänzend wird die Aufbau- und Ablauforganisation kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Die zu Beginn des Vorjahres reorganisierte Bewirtschaftungsorganisation zeigt weiterhin Erfolge, insbesondere in einer erneut guten Vermietungsleistung sowie einer nochmals verminderten Leerstandsquote.

Die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird weiterhin wachsen. Diese beobachtbare Entwicklung wird durch die zunehmende Zuwanderung verstärkt, sodass in Verbindung mit den realisierten Erfolgen in der Optimierung der Bewirtschaftungsorganisation die Chance besteht, die Nettomieterlöse zusätzlich zu steigern.

Zudem wurde im Berichtsjahr das Projekt „700 Tage VIVAWEST“ fortgeführt, dessen Teilprojekte vor allem auf eine weitere Steigerung der Effizienz und eine konsequente Aufrechterhaltung bzw. Erhöhung der Kundenorientierung gerichtet sind. Die im Vorjahr entwickelten Konzepte für Optimierungen in Kernprozessen, wie beispielsweise im Neu-

kunden- und Bestandskundenmanagement, und in Unterstützungsprozessen, wie zum Beispiel im Einkauf und Rechnungsdurchlauf, wurden sukzessive umgesetzt. Die konsequente Umsetzung der Optimierungs- und Weiterentwicklungsansätze wird einen wichtigen Beitrag leisten, um die anspruchsvollen Ziele der mittelfristigen Konzernplanung zu erreichen.

Der Vivawest-Konzern betreibt darüber hinaus 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 unserer Quartiere weiter ausgebaut wurde. In strukturierten Prozessen werden einmal jährlich die Strategien für die einzelnen Quartiere überprüft, Bewirtschaftungsstrategien weiterentwickelt und angepasst sowie die Investitions- und Desinvestitionsstrategien für die einzelnen Quartiere bestimmt. Dazu zählt auch die kontinuierliche Fortführung unserer umfangreichen Modernisierungstätigkeit als ein wichtiges Instrument, um einem potenziellen Leerstandsrisiko frühzeitig entgegenzuwirken.

Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Wohnungsbestandes tragen ein zukünftig noch intensiverer Bestandsneubau sowie die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände zur Optimierung des Wohnungsportfolios bei. Für den Bestandsneubau greift VIVAWEST dabei 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 in Form von geringeren Nettomieterlösen bei, deren Eintrittswahrscheinlichkeit damit insgesamt als niedrig anzusehen ist.

Für die kommenden Jahre wird ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit im Wohnungsbau 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 – den Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen entgegengetreten, sodass die hieraus resultierenden Risiken als niedrig eingestuft werden.

In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich das Risiko ansteigender Instandhaltungskosten als bedeutend erweisen, die sich zum einen aus einer generell steigenden Erwartungshaltung der Kunden an die Qualität des Wohnungsangebots ergeben können 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 IT-gestützten 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.

Im Segment Immobiliendienstleistungen sind die dort tätigen Gesellschaften im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt: Sie betreffen insbesondere wetterbedingten Arbeitsausfall, Auftragsrückgänge und die eingeschränkte Möglichkeit der Weitergabe von Preissteigerungen an Kunden. Um diese Risiken zu minimieren, wurde das Risikomanagement auch bei den betroffenen Gesellschaften als fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung etabliert. 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 den ergänzenden, sukzessiven Ausbau des Drittmarktgeschäfts besteht die Chance, zusätzliche Erträge in diesem Segment zu generieren.

Bergbauinduzierte Risiken (unter anderem bergbaubedingte Bodenverschiebungen und Umweltrisiken sowie Risiken in Zusammenhang mit Schachtsicherungsmaßnahmen) im Segment Bergbaufolgemangement werden 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 gegebenen Liquiditäts- und Finanzmarktlage 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; bei einem weiteren Rückgang besteht eine Chance auf weiter verminderte Finanzierungskosten. 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 zudem 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.

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

Ein gegebenenfalls mittelfristig stark steigen des Zinsniveaus 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden derzeit als niedrig eingestuft.

Etwaige materielle Änderungen des Steuerrechts könnten sich als bedeutend erweisen, da den entsprechenden Auswirkungen, die dann die gesamte Branche oder gar die Wirtschaft insgesamt betreffen, naturgemäß nur in begrenztem Maße entgegengewirkt werden kann.

Im Rahmen der operativen Geschäftsprozesse denkbare Risiken wie etwa der Ausfall von IT-Systemen, Datenverlust oder -missbrauch bzw. -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 Betriebseinrichtungen. Darüber hinaus sind nicht nur die eigengenutzten Gebäude, sondern der gesamte Immobilienbestand des Vivawest-Konzerns Gegenstand einer Gebäudeversicherung.

4.3 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 keine spürbare Veränderung gegenüber dem Vorjahr auf, sodass weiterhin von einer stabilen Entwicklung für das Jahr 2016 ausgegangen wird.

5. Prognosebericht

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

Als Basis hierfür sieht die Geschäftsführung die effizienten und sich stetig weiter verbessernden Bewirtschaftungsstrukturen, die konsequente Nutzung aller Facetten des auf Nachhaltigkeit angelegten Geschäftsmodells und eine zentral gesteuerte, zukunftsorientierte Investitionstätigkeit, die das Portfolio des Vivawest-Konzerns verbessert und ausbaut. Darüber hinaus wird die kontinuierliche Optimierung der Bestandsstruktur über Veräußerungen, schwerpunktmäßig aus dem Althausbestand von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie die selektive Akquisition attraktiver Wohnungsbestände in prosperierenden bzw. stabilen Quartieren unterstützt.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2016 eine stabile Geschäftsentwicklung erwartet. Die Unternehmensplanung unterstellt, dass sich das Bestandsmanagement wie in den Vorjahren kontinuierlich positiv entwickelt. 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 gegenüber dem Vorjahr planmäßig erhöhte Instandhaltungsaufwendungen zur weiteren Steigerung der Bestandsqualität sowie unterproportional zunehmende Organisationskosten gegenüber. Ergänzend werden stabile Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern erwartet.

Für das Segment Immobiliendienstleistungen wird von einer Steigerung der Gesamtleistung ausgegangen. Zudem werden insbesondere die bereits in den Vorjahren begonnenen Optimierungen in den organisatorischen Abläufen und der IT-technischen Unterstützung weiter fortgesetzt, die gemeinsam

mit einer noch engeren Verzahnung zum Segment Immobilien die Ergebnissituation positiv beeinflussen werden.

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement wird auch im Geschäftsjahr 2016 planmäßig fortgesetzt und zu entsprechenden Aufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird im Konzern ein Außenumsatz von insgesamt 821 Millionen € erwartet, wovon rund 795 Millionen € auf das Segment Immobilien entfallen werden. Aufgrund der branchentypischen Behandlung 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 Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2016 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt rund 337 Millionen € vor, wovon rund 320 Millionen € auf das Segment Immobilien und rund 19 Millionen € auf das Segment Immobiliendienstleistungen entfallen werden. Da der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, können sich Abweichungen bezogen auf das EBITDA insbesondere aus dem Vertrieb von Ein- und Zweifamilienhäusern ergeben, da die Steuerung der Vertriebsaktivitäten im Konzern wertorientiert nach beizulegenden Zeitwerten erfolgt, die Verkaufsobjekte im Rahmen der Mieterprivatisierung jedoch typischerweise im Voraus nicht exakt bestimmbar sind und die Buchgewinne je nach Objekthistorie schwanken können.

Der FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft wird im

Geschäftsjahr 2016 voraussichtlich 208 Millionen € betragen.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das laufende Geschäftsjahr eine stabile Geschäftsentwicklung, die mit einem nahezu unveränderten Personalbestand erbracht wird. Durch die effiziente Bewirtschaftungsorganisation, die vorgesehenen Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch im Geschäftsjahr 2016 im Einklang mit den relevanten Cashflows positiv entwickeln werden. Die Unternehmensplanung geht daher davon aus, dass sich der Nettovermögenswert des Konzerns (NAV) in den nächsten Jahren analog den Vorjahren durchschnittlich um mindestens 2 Prozent pro Jahr erhöhen wird.

ESSEN, 24. FEBRUAR 2016

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf den gegenwärtigen Erwartungen, Vermutungen und Prognosen der Geschäftsführung sowie der 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 2015 der Vivawest GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern	38
Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern	39
Bilanz Vivawest-Konzern	40
Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern	42
Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern	44
Anhang	46
1. Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern	46
2. Allgemeine Informationen	48
3. Grundlagen der Abschlussaufstellung	48
3.1 Übereinstimmung mit den IFRS	48
3.2 Darstellung der Abschlussbestandteile	48
3.3 Neue Rechnungslegungsvorschriften	49
3.4 Konsolidierungskreis und -methoden	50
3.5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
4. Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten	58
5. Veränderungen im Konzern	61
5.1 Konsolidierungskreis und Anteilsbesitzliste	61
5.2 Akquisitionen und Desinvestitionen	65
6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	66
6.1 Umsatzerlöse	66
6.2 Sonstige betriebliche Erträge	66
6.3 Materialaufwand	67
6.4 Personalaufwand	67
6.5 Abschreibungen und Wertminderungen	68
6.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	69
6.7 Zinsergebnis	70
6.8 Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	70
6.9 Sonstiges Finanzergebnis	70
6.10 Ertragsteuern	71
7. Erläuterungen zur Bilanz	72
7.1 Immaterielle Vermögenswerte	72
7.2 Sachanlagen	73
7.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	74

7.4	At Equity bilanzierte Unternehmen	76
7.5	Finanzielle Vermögenswerte	76
7.6	Vorräte	77
7.7	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen	77
7.8	Flüssige Mittel	78
7.9	Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	78
7.10	Eigenkapital	78
7.11	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	79
7.12	Sonstige Rückstellungen	82
7.13	Finanzielle Verbindlichkeiten	83
7.14	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten	83
7.15	Latente Steuern, laufende Ertragsteuern	84
8.	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	85
8.1	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	85
8.2	Cashflow aus Investitionstätigkeit	85
8.3	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	85
9.	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	86
9.1	Berichterstattung nach operativen Segmenten	86
9.2	Erläuterung der Segmentkennzahlen	87
10.	Weitere Angaben	90
10.1	Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente	90
10.2	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	96
10.3	Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen	98
10.4	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	98
11.	Angaben nach nationalen Vorschriften	99
11.1	Angaben zum Anteilsbesitz nach § 313 Abs.2 HGB	99
11.2	Anzahl der Mitarbeiter nach § 314 Abs.1 Nr. 4 HGB	99
11.3	Bezüge der Organe nach § 314 Abs.1 Nr. 6 HGB	99
11.4	Honorar des Abschlussprüfers nach § 314 Abs.1 Nr. 9 HGB	99

Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern

in Millionen €	Anhang	2015	2014
Umsatzerlöse	(6.1)	808,4	806,0
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		-6,8	2,5
Andere aktivierte Eigenleistungen		4,7	4,6
Sonstige betriebliche Erträge	(6.2)	38,7	58,7
Materialaufwand	(6.3)	-299,3	-316,8
Personalaufwand	(6.4)	-139,4	-137,0
Abschreibungen und Wertminderungen	(6.5)	-128,1	-133,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6.6)	-65,9	-64,1
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		212,3	220,0
Zinserträge	(6.7)	1,8	3,5
Zinsaufwendungen	(6.7)	-108,7	-116,3
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	(6.8)	-	0,9
Sonstiges Finanzergebnis	(6.9)	3,7	0,4
Finanzergebnis		-103,2	-111,5
Ergebnis vor Ertragsteuern		109,1	108,5
Ertragsteuern	(6.10)	-5,9	-11,3
Ergebnis nach Steuern		103,2	97,2
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-1,1	-0,3
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		104,3	97,5

Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern

in Millionen €	Anhang	2015	2014
Ergebnis nach Steuern		103,2	97,2
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-1,1	-0,3
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		104,3	97,5
Erfolgsbestandteile, die künftig in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		-0,4	0,0
Marktbewertung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere		-0,4	-
Latente Steuern		-	-
Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		20,4	-70,7
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		14,6	-88,9
Latente Steuern		5,8	18,2
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	(7.10)	20,0	-70,7
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-0,3	-
Gesellschafter der Vivawest GmbH		20,3	-70,7
Gesamterfolg		123,2	26,5
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-1,4	-0,3
Gesellschafter der Vivawest GmbH		124,6	26,8

Bilanz Vivawest-Konzern

in Millionen €	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Immaterielle Vermögenswerte	(7.1)	65,5	65,0
Sachanlagen	(7.2)	107,7	96,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(7.3)	4.838,9	4.812,3
At Equity bilanzierte Unternehmen	(7.4)	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	(7.5)	64,3	58,9
Latente Steuern	(7.15)	73,0	66,0
Laufende Ertragsteueransprüche	(7.15)	0,1	0,1
Sonstige Forderungen	(7.7)	0,2	0,3
Langfristige Vermögenswerte		5.149,7	5.099,0
Vorräte	(7.6)	27,7	36,5
Laufende Ertragsteueransprüche	(7.15)	32,1	39,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7.7)	13,3	23,9
Sonstige Forderungen	(7.7)	11,9	14,2
Finanzielle Vermögenswerte	(7.5)	2,9	4,0
Flüssige Mittel	(7.8)	69,6	139,2
		157,5	257,6
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	(7.9)	2,6	-
Kurzfristige Vermögenswerte		160,1	257,6
Summe Vermögenswerte		5.309,8	5.356,6

in Millionen €	Anhang	31.12.2015	31.12.2014
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.539,1	1.518,0
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.689,4	1.668,3
Anteile anderer Gesellschafter		85,0	6,3
Eigenkapital	(7.10)	1.774,4	1.674,6
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7.11)	402,4	418,9
Sonstige Rückstellungen	(7.12)	49,9	52,0
Latente Steuern	(7.15)	1,2	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	(7.13)	2.578,4	2.726,0
Sonstige Verbindlichkeiten	(7.14)	231,1	194,0
Langfristige Schulden		3.263,0	3.390,9
Sonstige Rückstellungen	(7.12)	75,0	79,1
Laufende Ertragsteuerschulden	(7.15)	24,3	35,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	(7.13)	84,5	85,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(7.14)	19,8	28,5
Sonstige Verbindlichkeiten	(7.14)	68,8	63,1
Kurzfristige Schulden		272,4	291,1
Summe Eigenkapital und Schulden		5.309,8	5.356,6

Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern

Anhang (7.10)

in Millionen €	Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Angesammelte Ergebnisse
Stand 01.01.2014	150,3	1.134,8	473,8
Ausschüttung	-	-	-121,2
Anteilsveränderungen an Tochterunternehmen ohne Kontrollverlust	-	-	-
Ergebnis nach Steuern	-	-	97,5
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	-70,7
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	26,8
Sonstige Veränderungen	-	-	4,3
Stand 31.12.2014	150,3	1.134,8	383,7
Stand 01.01.2015	150,3	1.134,8	383,7
Ausschüttung	-	-	-121,2
Anteilsveränderungen an Tochterunternehmen ohne Kontrollverlust	-	-	15,5
Ergebnis nach Steuern	-	-	104,3
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	20,7
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	125,0
Sonstige Veränderungen	-	-	2,2
Stand 31.12.2015	150,3	1.134,8	405,2

Angesammelte andere Erfolgsbestandteile	Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-0,5	1.758,4	6,6	1.765,0
-	-121,2		-121,2
-	0,0	-	0,0
-	97,5	-0,3	97,2
-	-70,7	-	-70,7
-	26,8	-0,3	26,5
-	4,3	-	4,3
-0,5	1.668,3	6,3	1.674,6
-0,5	1.668,3	6,3	1.674,6
-	-121,2		-121,2
-	15,5	79,3	94,8
-	104,3	-1,1	103,2
-0,4	20,3	-0,3	20,0
-0,4	124,6	-1,4	123,2
-	2,2	0,8	3,0
-0,9	1.689,4	85,0	1.774,4

Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern

in Millionen €	Anhang	2015	2014
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		212,3	220,0
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		116,9	113,0
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		-35,9	-49,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-0,1	-
Veränderung der Vorräte		8,7	1,4
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1,9	1,3
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		2,6	-4,1
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		-10,1	-2,8
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		-6,0	3,6
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		-10,9	-10,2
Zinsauszahlungen		-76,9	-80,3
Zinseinzahlungen		1,8	2,5
Dividendeneinzahlungen		4,4	5,4
Ein-/Auszahlungen für Ertragsteuern		-9,0	-13,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(8.1)	199,7	186,6

in Millionen €	Anhang	2015	2014
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-190,3	-212,4
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		-5,8	-
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		69,3	69,2
Einzahlungen aus Veräußerungen von Unternehmensbeteiligungen		-	18,7
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		0,1	0,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(8.2)	-126,7	-124,1
Auszahlungen an andere Gesellschafter		-1,3	-1,4
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH		-127,2	-127,2
Aufnahme der Finanzschulden		190,6	352,9
Tilgung der Finanzschulden		-204,7	-279,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(8.3)	-142,6	-54,8
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-69,6	7,7
Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn		139,2	131,5
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-69,6	7,7
Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende	(7.8)	69,6	139,2

Vorjahreszahlen angepasst.

Anhang

1. Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern

Anhang (9.1)

nach operativen Segmenten	Immobilien		Immobilien dienstleistungen		Summe berichtspflichtige Segmente	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
in Millionen €	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Außenumsatz	779,7	778,3	28,7	27,6	808,4	805,9
Innenumsatz	0,2	0,2	93,1	74,3	93,3	74,5
Gesamtumsatz	779,9	778,5	121,8	101,9	901,7	880,4
Bereinigtes EBITDA	320,6	320,3	16,3	29,5	336,9	349,8
Bereinigte EBITDA-Marge in %	41,1 %	41,2 %	56,8 %	106,9 %	41,7 %	43,4 %
Abschreibungen	-107,3	-105,2	-8,0	-6,2	-115,3	-111,4
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	-	-	-	0,9	-	0,9
Bereinigtes EBIT	207,5	208,2	8,3	21,1	215,8	229,3
Bereinigungen	-1,4	-6,0	-	-0,3	-1,4	-6,3
Zinserträge	2,0	3,6	-	-	2,0	3,6
Zinsaufwendungen	-106,7	-113,3	-1,0	-0,9	-107,7	-114,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	101,4	92,4	7,3	20,0	108,7	112,4
Sachinvestitionen	160,9	204,7	21,7	19,0	182,6	223,7
Finanzinvestitionen	6,2	0,4	-	0,1	6,2	0,5
Funds From Operations	194,5	189,9	13,4	25,9	207,9	215,8
Net Asset Value (zum Stichtag)	3.470,8	3.256,7	-61,3	-51,9	3.409,5	3.204,8
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-40,3	-41,9	-13,3	-16,4	-53,6	-58,3
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.082	1.070	1.018	981	2.100	2.051

Bergbaufolge- management		Konsolidierung		Summe Konzern	
2015	2014	2015	2014	2015	2014
-	0,1	-	-	808,4	806,0
-	-	-93,3	-74,5	-	-
-	0,1	-93,3	-74,5	808,4	806,0
1,6	-1,7	-	-	338,5	348,1
				41,9 %	43,2 %
-	-	-	-	-115,3	-111,4
-	-	-	-	-	0,9
1,6	-1,7	-	-	217,4	227,6
-	-	-	-	-1,4	-6,3
-	-	-0,2	-0,1	1,8	3,5
-1,2	-2,2	0,2	0,1	-108,7	-116,3
0,4	-3,9	-	-	109,1	108,5
-	-	-	-	182,6	223,7
-	-	-	-	6,2	0,5
1,6	-1,8	-	-	209,5	214,0
-69,9	-86,0	8,3	2,9	3.347,9	3.121,7
4,1	-2,1	-	-	-49,5	-60,4
15	19	-	-	2.115	2.070

2. Allgemeine Informationen

Die Vivawest GmbH 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 2015 halten die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, 30,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, der Evonik Pensionstreuhand e.V. (Evonik Pensionstreuhand), Essen, 25,0 Prozent und die RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG), Herne, 18,2 Prozent (Vorjahr: 7,9 Prozent) der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH. Die Evonik Industries AG (Evonik) hat ihren verbliebenen Anteil von 10,3 Prozent der Geschäftsanteile am 29. Juni 2015 an RAG veräußert.

Die Vivawest GmbH wird mit ihren Tochterunternehmen auf oberster Ebene in den HGB-Konzernabschluss der RAG-Stiftung als at Equity bilanziertes Unternehmen einbezogen. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht.

Der vorliegende Konzernabschluss der Vivawest GmbH und ihrer Tochterunternehmen (zusammen „Vivawest“ oder „Konzern“) wird gemäß § 290 HGB aufgestellt und ebenfalls im Bundesanzeiger veröffentlicht.

3. Grundlagen der Abschlussaufstellung

3.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss wurde in Anwendung des § 315a 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 § 315a Abs. 1 HGB.

3.2 DARSTELLUNG DER ABSCHLUSSBESTANDTEILE

Der Konzernabschluss umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 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 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2015 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften erstmalig anzuwenden, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hatten.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsvorschriften verabschiedet, die im laufenden Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. von der Europäischen Union noch nicht in europäisches Recht übernommen wurden. Im Folgenden werden die Rechnungslegungsvorschriften aufgeführt, die für den Konzernabschluss von Bedeutung sind. Diese werden voraussichtlich zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens erstmalig angewendet.

Vorschrift

a: Veröffentlichung Vorschrift durch IASB
 b: Anwendungszeitpunkt gem. IASB
 c: Anwendungszeitpunkt gem. EU
 d: Veröffentlichung im Amtsblatt der EU

Gegenstand der Vorschrift – voraussichtliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss

Änderungen zu IAS 1 „Disclosure Initiative“

a: 18.12.2014
 b: 01.01.2016
 c: 01.01.2016
 d: 18.12.2015

Im Rahmen dieser Änderungen beseitigt das IASB bestehende Unklarheiten im Zusammenhang mit der Anwendung des Wesentlichkeitsgrundsatzes in IAS 1 und der Untergliederung von Abschlussposten in der Bilanz sowie der Gesamterfolgsrechnung. Weitere Klarstellungen und Verbesserungen betreffen die Darstellung von Zwischensummen, die Struktur von Anhangangaben und Angaben zu wesentlichen Rechnungslegungsmethoden. Die Änderungen haben lediglich Auswirkungen auf die Anhangangaben im Konzernabschluss.

IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“

a: 28.05.2014/
 11.09.2015
 b: 01.01.2018
 c: offen
 d: offen

IFRS 15 regelt die Erfassung von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden branchenübergreifend und umfassend neu. In einem Fünf-Schritte-Modell werden 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 nun nach einheitlichen Kriterien zu unterscheiden, ob eine Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen zu erbringen ist. Durch den neuen Standard werden die folgenden geltenden Vorschriften ersetzt: IAS 11, IAS 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 und SIC-31. IFRS 15 hat eine deutliche Erhöhung der Anhangangaben zur Folge. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

IFRS 9 „Financial Instruments“

a: 24.07.2014
 b: 01.01.2018
 c: offen
 d: offen

IFRS 9 ist der Nachfolgestandard von IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“. Die wesentlichen Änderungen des IFRS 9 gegenüber dem alten IAS 39 bestehen in der Einführung vollständig neuer Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften für finanzielle Vermögenswerte, der Einführung eines neuen Impairment-Modells, das zu einer frühzeitigeren Erfassung von Verlusten führen soll, einer Erweiterung der zulässigen Grundgeschäfte und einer modifizierten Effektivitätsbeurteilung für Hedge-Accounting-Beziehungen sowie erweiterten Anhangangaben. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

IFRS 16 „Leases“

a: 13.01.2016
 b: 01.01.2019
 c: offen
 d: offen

Der neue Standard wird weitreichende Auswirkungen auf die Bilanzierung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer haben. War nach IAS 17 für die bilanzielle Erfassung eines Leasingverhältnisses beim Leasingnehmer die Übertragung wesentlicher Chancen und Risiken am Leasingobjekt entscheidend, so ist künftig grundsätzlich jedes Leasingverhältnis beim Leasingnehmer in Form eines Nutzungsrechts am Leasinggegenstand und einer korrespondierenden Leasingverbindlichkeit in der Bilanz zu erfassen. Für Leasinggeber sind die Bilanzierungsvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die weiterhin erforderliche Klassifizierung von Leasingverhältnissen, dagegen weitgehend unverändert geblieben. IFRS 16 ersetzt IAS 17 sowie die dazugehörigen Interpretationen IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

Änderungen zu IAS 7 „Disclosure Initiative“

a: 29.01.2016
 b: 01.01.2017
 c: offen
 d: offen

Im Rahmen dieser Änderung ist künftig eine Überleitungsrechnung in den Abschluss aufzunehmen, in der die Entwicklung derjenigen Fremdkapitalposten der Bilanz während der Berichtsperiode dargestellt wird, deren zahlungswirksame Veränderungen im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in der Kapitalflussrechnung auszuweisen sind. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

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 zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bilanziert.

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. sonstigen betrieblichen 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 beizulegen den Zeitwert neu angesetzt. Alle hieraus resultierenden Gewinne und Verluste sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. sonstigen betrieblichen 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.

Für die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen gelten grundsätzlich auch dieselben Konsolidierungsgrundsätze, wobei ein bilanzierter Geschäfts- oder Firmenwert im Beteiligungsansatz ausgewiesen wird. Die Abschlüsse der at Equity bilanzierten Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, vgl. Anhangziffer (3.5) unter „At Equity bilanzierte Unternehmen“.

3.5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertragsrealisierung

Umsatzerlöse aus dem Verkauf und der Vermietung von Immobilien sowie Dienstleistungen, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit anfallen, und andere Erträge werden wie folgt realisiert:

(a) Umsatzerlöse

Unter den Umsatzerlösen werden überwiegend Erträge aus der Vermietung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen, aus dem Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern für Dritte sowie aus dem Verkauf von Wohnungsbeständen erfasst. Die zum Verkauf bestimmten Immobilien werden in das Vorratsvermögen umgegliedert, sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht. Abrechenbare Leistungen aus Betriebs- und Heizkosten werden mit den von den Mietern für diese Leistungen erhaltenen Abschlagszahlungen verrechnet und sofort als Umsatz realisiert.

Die Höhe der Umsatzerlöse ist grundsätzlich zwischen den Parteien vertraglich festgelegt. Sie bemisst sich nach dem beizulegenden Zeitwert der er-

haltenen oder zu beanspruchenden Gegenleistung abzüglich gegebenenfalls anfallender Umsatzsteuer. Allgemeine Voraussetzungen für die Erfassung von Erlösen sind, dass die Höhe der Erlöse und die Höhe der hiermit im Zusammenhang stehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können. Des Weiteren ist der Nutzenzufluss als hinreichend wahrscheinlich einzustufen.

Erlöse aus der Vermietung von Immobilien werden monatlich mit der Leistungserbringung (Bereitstellung des Wohnraums) erfasst.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bei Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen erfasst, wenn Eigentum und Risiken aus dem Verkauf auf den Kunden übergegangen sind. Allgemeine Risiken aus dem Verkaufsgeschäft werden auf Basis von Erfahrungswerten durch entsprechende Rückstellungen abgebildet.

Erlöse aus Dienstleistungsgeschäften werden bei Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen erfasst, wenn der Fertigstellungsgrad des Geschäfts verlässlich bestimmt werden kann. Grundsätzlich werden sie in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht wurden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen wird der Umsatz im Verhältnis von erbrachten zu insgesamt zu erbringenden Dienstleistungen ermittelt.

(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. Dividenden-erträge 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

Heizungsablesevorrichtungen 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 ggf. 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), Tenth Edition (2013) („White Book“) wurde die Bewertung durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einnahmeüberschüsse nach dem DCF-Verfahren vorgenommen. Diese erfolgt jährlich durch interne Gutachter mithilfe eines EDV-gestützten Bewertungsmodells. PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Berlin, hat im Rahmen der Einführung des Modells im Jahr 2006 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 Mengengerütes 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 Buch-

werte unter Materialaufwendungen erfasst, sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht. Zuvor erfolgt eine Umgliederung in das Vorratsvermögen. 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 Finanzinvestitionen 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 1,50 Prozent (Vorjahr: 2,00 Prozent) angesetzt. Der Risikozuschlag ergibt sich durch die Multiplikation des Beta-Faktors mit der Marktrisikoprämie. Der Beta-Faktor 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 3,66 Prozent (Vorjahr: 3,49 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.

At Equity bilanzierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert, wenn ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann bzw. diese gemeinschaftlich geführt werden.

Die erstmalige Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten der Beteiligung. Die Anschaffungskosten beinhalten auch alle direkt zurechenbaren Anschaffungsnebenkosten.

Als Grundlage für die Bewertung der Beteiligung in den Folgeperioden muss der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Beteiligung und dem anteiligen Eigenkapital bestimmt werden. Dieser ist dann daraufhin zu analysieren, ob er auf stille Reserven und Lasten zurückzuführen

ist. Verbleibt nach der Aufteilung auf stille Reserven und Lasten ein positiver Unterschiedsbetrag, ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu behandeln und im Beteiligungsbuchwert auszuweisen. Ein negativer Unterschiedsbetrag wird unmittelbar erfolgswirksam aufgelöst, indem der Wertansatz der Beteiligung erhöht wird.

Von den Anschaffungskosten ausgehend wird der Buchwert in den Folgeperioden um das anteilige Jahresergebnis erhöht bzw. gemindert. Weitere Anpassungen des Beteiligungswerts sind notwendig, wenn sich das Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens aufgrund von in den anderen Erfolgsbestandteilen erfassten Sachverhalten verändert hat. Im Rahmen der Folgebewertung muss die Abschreibung der im Zuge der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven berücksichtigt und vom anteiligen Jahresüberschuss in Abzug gebracht werden. Erhaltene Dividendenzahlungen sind zur Vermeidung einer Doppelerfassung vom Wertansatz abzuziehen.

Falls Indikatoren vorliegen, die auf eine Wertminderung der Beteiligung hindeuten, ist diese auf Werthaltigkeit zu prüfen, vgl. Anhangziffer (3.5) unter „Werthaltigkeitsprüfung“. Es erfolgt keine separate Prüfung des anteiligen Geschäfts- oder Firmenwerts. Die Prüfung wird für den gesamten Beteiligungsbuchwert durchgeführt. Demnach sind Wertminderungen nicht dem im Beteiligungsbuchwert enthaltenen Geschäfts- oder Firmenwert zuzuordnen und können in Folgeperioden auch wieder vollständig wertaufgeholt werden.

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 2005 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 rechnerisch 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 Verpflichtun-

gen 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. 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 2015 ein einheitlicher ertragsteuerlicher Organkreis besteht. Vivawest folgt im Rahmen dieser Betrachtung der „formalen Methode“, das heißt, alle latenten Steuern, aktiv wie passiv, die aus dem sich am 31. Dezember 2015 abzeichnenden ertragsteuerlichen Organkreis gespeist werden, werden auf der Ebene des Organtägers Vivawest GmbH beurteilt und erfasst.

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 ca. 14 Prozent (Vorjahr: ca. 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 bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Beim erstmaligen Ansatz werden Finanzinstrumente mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich

direkt zuordenbarer Transaktionskosten bewertet. Transaktionskosten von Finanzinstrumenten, die „ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ bewertet werden, sind direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Nicht marktgerecht verzinst langfristige Finanzinstrumente werden bewertet, indem die erwarteten Cashflows mit dem effektiven Zinssatz auf den Zeitpunkt der Anschaffung diskontiert werden (Barwert). Der effektive Zinssatz berücksichtigt alle zurechenbaren Gebühren mit Zinscharakter. Die Folgebewertung richtet sich nach der Kategorisierung der Finanzinstrumente.

(a) Originäre Finanzinstrumente

Im Konzern werden Finanzinstrumente als finanzielle Vermögenswerte den Kategorien „Ausleihungen und Forderungen (Loans and Receivables)“ oder „zur Veräußerung verfügbar (Available-for-Sale)“ zugeordnet. Die erstmalige Erfassung dieser Vermögenswerte erfolgt zum Erfüllungstag. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, 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. Im Konzern lagen keine Fälle vor, in denen übertragene finanzielle Vermögenswerte nach Maßgabe eines anhaltenden Engagements weiterhin in der Bilanz erfasst wurden.

Originäre Finanzinstrumente als finanzielle Verbindlichkeiten werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten (At amortised Cost)“ zugeordnet. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn sie getilgt sind, das heißt, wenn die Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist.

Im Folgenden werden die im Konzern verwendeten Kategorien dargestellt:

Die Kategorie „Ausleihungen und Forderungen“ umfasst insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen. Die Vermögenswerte dieser Kategorie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinismethode bewertet. Zeigen objektive Hinweise, die auf historischen Erfahrungswerten beruhen, dass die fälligen Erfüllungsbeträge im Rahmen der üblichen Bedingungen nicht vollständig einbringlich sind, wird eine Wertminderung vorgenommen. Die Höhe bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und

dem auf Basis des Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen. Wertminderungen werden ergebniswirksam erfasst. Soweit der Grund für den Wertminderungsbedarf entfallen ist, werden ergebniswirksame Zuschreibungen bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ werden Eigenkapitalanteile zugeordnet, die nicht konsolidiert oder at Equity bilanziert werden, sowie andere Wertpapiere. Liegt der beizulegende Zeitwert solcher Vermögenswerte nicht vor oder ist er nicht verlässlich bestimmbar, wie im Falle von nicht börsennotierten Eigenkapitaltiteln, werden die Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden unter Berücksichtigung latenter Steuern in den anderen Erfolgsbestandteilen der Gesamterfolgsrechnung erfasst. Zu jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts vorliegen. Ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter den Buchwert wird als Hinweis für eine Wertminderung gesehen. Bei Aktien liegt ein solcher Hinweis vor, wenn der beizulegende Zeitwert um 20 Prozent unter dem Buchwert liegt. Existiert ein derartiger Hinweis, werden die in den anderen Erfolgsbestandteilen erfassten Verluste ergebniswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Soweit der Grund für den Wertminderungsbedarf entfallen ist, werden Zuschreibungen grundsätzlich in den anderen Erfolgsbestandteilen erfasst. Lediglich für Schuldinstrumente, die dieser Kategorie zugeordnet sind, werden Zuschreibungen bis zur Höhe der ursprünglichen Wertminderung ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Bei Beteiligungen und anderen finanziellen Vermögenswerten, deren Zeitwerte nicht verlässlich bestimmt werden können, werden keine Zuschreibungen vorgenommen.

Der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ sind insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Kredite zugeordnet. Die Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinismethode 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 Zins-Derivate werden durch Abzinsung zukünftiger Cashflows bewertet.

Freistehende derivative Finanzinstrumente gehören der Kategorie „ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ an und werden als „zu Handelszwecken gehalten (Held for Trading)“ eingestuft. 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.

Als Finanzierungsleasing werden Leasingverhältnisse klassifiziert, bei denen der Leasingnehmer entsprechend den vertraglichen Regelungen im Wesentlichen alle Chancen und Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt trägt. Operating-Leasing umfasst alle Leasingverhältnisse, bei denen es sich nicht um Finanzierungsleasing handelt. Aufwendungen und Erträge hieraus werden periodengerecht ergebniswirksam erfasst.

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

In geringem Umfang bestehen im Vivawest-Konzern betriebsübliche Verpflichtungen aus Leasingverträgen (Operating-Leasing), die als Aufwendungen ausgewiesen werden.

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 eine solche 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 der 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
- IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“.

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 öffent-

lichen 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 verinnahmt, 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 Vermögenswertes 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.

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.

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

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

Schätzungen bezüglich künftiger Cashflows, erwarteter Wachstumsraten, Währungskurse und der 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.

(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 ergebniswirksame 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.

(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 Sterbefällen 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 19,0 Millionen € (Vorjahr: 19,7 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 17,7 Millionen € (Vorjahr: 18,7 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 13,3 Millionen € (Vorjahr: 13,9 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 15,4 Millionen € (Vorjahr: 16,1 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 41,0 Millionen € (Vorjahr: 42,1 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 49,4 Millionen € (Vorjahr: 50,0 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 30,2 Millionen € (Vorjahr: 31,4 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. Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert.

Unternehmen, deren Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowohl im Einzelnen als auch insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist, werden in den Konzernabschluss zu fortgeführten Anschaffungskosten einbezogen.

Der Konsolidierungskreis veränderte sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt:

Anzahl	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2015/31.12.2015	29
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen	
01.01.2015	1
Umgliederung in übrige Beteiligungen	-1
31.12.2015	0
	29

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

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2015	31.12.2014
Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Bauverein Glückauf GmbH¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Ahlen	100,00	100,00
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Heinrich Schäfermeyer GmbH¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Essen	100,00	100,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Lünen	94,90	94,90
Marienfeld Multimedia GmbH¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Essen	100,00	100,00
Projektgesellschaft Tannenstraße mbH¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Düsseldorf	100,00	100,00
Rhein Lippe Holding GmbH¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,84	94,84
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Gladbeck	100,00	100,00
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Dinslaken	100,00	100,00
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Herne-Wanne	100,00	100,00
THS GmbH¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
THS Rheinland Beteiligungs GmbH & Co. KG²⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	94,12	94,12
THS Rheinland GmbH¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Leverkusen	100,00	100,00

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2015	31.12.2014
THS Westfalen GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Lünen	100,00	100,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Herne	94,90	94,90
Vestisch-Märkische Wohnungsbau-gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Recklinghausen	100,00	100,00
Vivawest Beteiligungen GmbH & Co. KG ²⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
Vivawest Dienstleistungen GmbH ¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Essen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Ruhr GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Wohnen GmbH ¹⁾	Management-gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Walsum Immobilien GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,90	94,90
Wohnbau Auguste Victoria GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Marl	100,00	100,00
Wohnbau Westfalen GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Dortmund	100,00	100,00
Wohnungsbau-gesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ ¹⁾	Bestand 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	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Bestand haltende Gesellschaft	13	13	5	5
Immobilienleistungen	5	5	-	-
Managementgesellschaft	1	1	-	-
Weitere Gesellschaft	2	2	2	2
	21	21	7	7

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

Folgende Unternehmen werden aus Wesentlichkeitsgründen zu fortgeführten Anschaffungskosten in den Konzernabschluss einbezogen:

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

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	Herne	100,00
Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH	Gelsenkirchen	100,00

Gemeinschaftsunternehmen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
Landschaftsagentur Plus GmbH	Essen	50,00

Assoziierte Unternehmen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

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

Übrige Beteiligungen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
Deutsche Industrieholz GmbH	Berlin	45,00

5.2 AKQUISITIONEN UND DESINVESTITIONEN

In der Berichtsperiode wurden keine Erwerbe (Akquisitionen) und Verkäufe (Desinvestitionen) getätigt.

6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

6.1 UMSATZERLÖSE

in Millionen €	2015	2014
Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	693,5	683,4
Erlöse aus Sollmieten	506,6	498,1
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzicht	-22,5	-25,0
Erlöse aus Betriebskosten	196,9	194,5
Andere Erlöse aus Hausbewirtschaftung	4,4	5,8
Zinsvorteil niedrigverzinsliche Darlehen	8,1	10,0
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	83,5	92,0
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	24,1	33,9
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	59,4	58,1
Erlöse aus Dienstleistungen	28,7	27,6
Sonstige Erlöse	2,7	3,0
	808,4	806,0

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2015	2014
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	7,0	13,4
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	3,9	2,6
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	0,1	0,5
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,2	1,9
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	0,1	17,2
Erträge aus Weiterbelastungen	5,5	4,9
Erträge aus Versicherungserstattungen	14,6	10,7
Übrige Erträge	6,3	7,5
	38,7	58,7

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 5,9 Millionen € (Vorjahr: 12,4 Millionen €) Wertaufholungen aufgrund Veränderungen des Marktwertes auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und die vollständig dem

Segment Immobilien zugeordnet werden. Darüber hinaus entfallen nach IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ 0,6 Millionen € (Vorjahr: 0,9 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und 0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) auf sonstige Forderungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen

und Immobilien und mit 0,0 Millionen € (Vorjahr: 17,1 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von at Equity bilanzierten Unternehmen.

6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	2015	2014
Betriebskosten	131,9	146,0
Instandhaltungskosten	75,5	70,2
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	10,6	11,7
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	23,5	25,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14,4	24,0
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	14,4	12,6
Übrige Aufwendungen	29,0	26,6
	299,3	316,8

Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Leistungen des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr

109,4 Millionen € (Vorjahr: 100,8 Millionen €) bzw. 13,82 € (Vorjahr: 12,68 €) pro Quadratmeter.

6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	2015	2014
Löhne und Gehälter	113,1	108,2
Aufwendungen für soziale Abgaben	19,0	18,8
Pensionsaufwendungen	6,7	9,5
Sonstige Personalaufwendungen	0,6	0,5
	139,4	137,0

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zu Rückstellungen aus Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 6,8 Millionen € (Vorjahr: 3,6 Millionen €) enthalten.

Die Pensionsaufwendungen beinhalten Erträge aus Planabgeltungen im Zusammenhang mit Abfindungen von Energiebeihilfeansprüchen in Höhe von

4,8 Millionen € (Vorjahr: keine), die vollständig auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen, vgl. Anhangziffer (7.11).

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 Nut-

zungsdauer darstellen, sowie Wertminderungen, die bei Anzeichen eines zusätzlichen Wertminderungsbedarfs festgestellt wurden, enthalten.

in Millionen €	2015	2014
Abschreibungen	115,3	111,4
Wertminderungen	12,8	22,5
	128,1	133,9

Abschreibungen

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2015	2014
Immaterielle Vermögenswerte	0,8	0,6
Sachanlagen	11,2	9,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	103,3	100,9
	115,3	111,4

Wertminderungen

Die Wertminderungen, die bei Anzeichen eines zusätzlichen Wertminderungsbedarfs nach IAS 36 „Impairment of Assets“ bzw. nach IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ festgestellt wurden, entfallen auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2015	2014
Wertminderungen nach IAS 36	7,3	13,9
Sachanlagen	-	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7,3	13,9
Wertminderungen nach IAS 39	5,3	8,6
Finanzinstrumente	4,9	6,1
Sonstige Forderungen	0,4	2,5
Wertminderungen nach IFRS 5	0,2	0,0
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	0,2	-
	12,8	22,5

(a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 7,3 Millionen € (Vorjahr: 13,9 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 5,9 Millionen € (Vorjahr: 12,4 Millionen €) gegenüber. Zur Bewertung der beizulegenden Zeitwerte vgl. Anhangziffer (7.3).

Der erzielbare Betrag für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, für die im laufenden Berichtsjahr Wertminderungen vorgenommen wurden, beträgt 50,3 Millionen € (Vorjahr: 55,0 Millionen €) und 100,3 Millionen € (Vorjahr: 131,3 Millionen €), für die im laufenden Berichtsjahr Wertaufholungen vorgenommen wurden.

(b) Wertminderungen nach IAS 39

Die Wertminderungen auf Finanzinstrumente, die grundsätzlich nach IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ ermittelt wurden, entfallen mit 4,8 Millionen € (Vorjahr: 6,0 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie mit 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) auf Ausleihungen.

6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2015	2014
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	4,4	4,7
Verwaltungsaufwendungen	20,0	20,4
Vertriebsaufwendungen	2,1	3,0
IT-Fremdleistungen	4,7	5,6
Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten	2,0	1,0
Aufwand aus sonstigen Steuern	21,9	19,2
Freiwillige soziale Aufwendungen	1,3	1,2
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,7	1,8
Spenden	1,1	1,1
Übrige Aufwendungen	6,7	6,1
	65,9	64,1

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 1,9 Millionen € (Vorjahr: 1,0 Millionen €) Abbruchkosten von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten wurden.

Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 21,0 Millionen € (Vorjahr: 18,5 Millionen €) Grundsteuern.

6.7 ZINSERGEBNIS

in Millionen €	2015	2014
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,8	1,4
Sonstige zinsähnliche Erträge	1,0	2,1
Zinserträge	1,8	3,5
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-90,4	-99,4
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-9,7	-4,8
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-8,3	-11,0
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-0,3	-1,1
Zinsaufwendungen	-108,7	-116,3
	-106,9	-112,8

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 13,8 Millionen € (Vorjahr: 18,0 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 0,6 Millionen € (Vorjahr: 1,8 Millionen €) für Neubauprojekte aktiviert. Der zugrunde gelegte Finanzierungskostensatz betrug im Durchschnitt 1,4 Prozent (Vorjahr: 3,5 Prozent).

6.8 ERGEBNIS AUS AT EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen betrug 0,0 Millionen € (Vorjahr: 0,9 Millionen €). Die bisher at Equity bilanzierte Deutsche Industrieholz GmbH, Berlin, wurde im Geschäftsjahr in übrige Beteiligungen umgegliedert.

6.9 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

Im sonstigen Finanzergebnis werden Erträge und Aufwendungen aus übrigen Beteiligungen in Höhe von insgesamt 3,7 Millionen € (Vorjahr: 0,4 Millionen €) ausgewiesen.

6.10 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

In Millionen €	2015	2014
Laufende Ertragsteuern	5,9	11,3
(davon periodenfremd)	(4,4)	(2,3)
Latente Steuern	-	-
(davon aus temporären Differenzen)	(-)	(-)
	5,9	11,3

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 ca. 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 €	2015	2014
Ergebnis vor Ertragsteuern	109,1	108,5
Hierauf erwartete Ertragsteuern	32,7	32,6
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	-7,3	-8,6
Abweichungen von dem erwarteten Steuersatz	-	0,1
Effekte aus Personengesellschaften	-0,1	-0,2
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	-13,6	-10,8
Änderung der Wertberichtigung latenter Steuern	-18,9	-11,7
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	11,3	-
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-0,5	3,9
Steuerfreie Erträge	-1,4	-0,9
Periodenfremde Steuern	2,1	2,3
Sonstige	1,6	4,6
Effektive Ertragsteuern	5,9	11,3
Effektiver Steuersatz (in Prozent)	5,4	10,4

7. Erläuterungen zur Bilanz

7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	Geschäfts- oder Firmenwerte	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten			
Stand 01.01.2014	70,3	2,3	72,6
Zugänge	-	0,5	0,5
Umbuchungen	-	0,3	0,3
Stand 31.12.2014	70,3	3,1	73,4
Zugänge	-	0,8	0,8
Umbuchungen	-	0,5	0,5
Stand 31.12.2015	70,3	4,4	74,7
Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand 01.01.2014	6,8	1,0	7,8
Abschreibungen	-	0,6	0,6
Umbuchungen	-	-	0,0
Stand 31.12.2014	6,8	1,6	8,4
Abschreibungen	-	0,8	0,8
Umbuchungen	-	-	0,0
Stand 31.12.2015	6,8	2,4	9,2
Buchwerte 31.12.2014	63,5	1,5	65,0
Buchwerte 31.12.2015	63,5	2,0	65,5

7.2 SACHANLAGEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlun- gen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten					
Stand 01.01.2014	74,9	20,3	26,5	3,2	124,9
Zugänge	3,1	4,9	9,6	2,6	20,2
Abgänge	-0,2	-0,4	-0,8	-	-1,4
Umbuchungen	-9,4	0,2	-	-1,1	-10,3
Stand 31.12.2014	68,4	25,0	35,3	4,7	133,4
Zugänge	1,6	10,3	8,5	2,6	23,0
Abgänge	-	-2,0	-0,9	-	-2,9
Umbuchungen	0,4	1,7	-	-2,4	-0,3
Stand 31.12.2015	70,4	35,0	42,9	4,9	153,2
Abschreibungen und Wertminderungen					
Stand 01.01.2014	13,2	7,0	10,3	0,9	31,4
Abschreibungen	2,4	2,5	5,0	-	9,9
Abgänge	-0,1	-0,5	-0,8	-	-1,4
Umbuchungen	-2,9	-	-	-	-2,9
Stand 31.12.2014	12,6	9,0	14,5	0,9	37,0
Abschreibungen	2,5	2,9	5,8	-	11,2
Abgänge	-	-1,9	-0,8	-	-2,7
Umbuchungen	-	-	-	-	0,0
Stand 31.12.2015	15,1	10,0	19,5	0,9	45,5
Buchwerte 31.12.2014	55,8	16,0	20,8	3,8	96,4
Buchwerte 31.12.2015	55,3	25,0	23,4	4,0	107,7

Der Buchwert der Sachanlagen, die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten dienen, beträgt 27,4 Millionen € (Vorjahr: 32,0 Millionen €).

7.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte	Gebäude	Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 01.01.2014	2.016,1	3.867,7	42,1	5.925,9
Zugänge	21,9	126,2	54,7	202,8
Abgänge	-0,3	-6,3	-	-6,6
Umbuchungen	-15,2	10,3	-8,8	-13,7
Stand 31.12.2014	2.022,5	3.997,9	88,0	6.108,4
Zugänge	8,4	122,4	28,0	158,8
Umgliederungen nach IFRS 5	-0,7	-7,3	-	-8,0
Abgänge	-0,4	-2,7	-0,1	-3,2
Umbuchungen	-4,2	50,0	-83,7	-37,9
Stand 31.12.2015	2.025,6	4.160,3	32,2	6.218,1
Abschreibungen und Wertminderungen				
Stand 01.01.2014	7,5	1.194,8	0,0	1.202,3
Abschreibungen	-	100,9	-	100,9
Wertminderungen	-	13,9	-	13,9
Wertaufholungen	-0,9	-11,5	-	-12,4
Abgänge	-	-1,6	-	-1,6
Umbuchungen	-0,7	-6,3	-	-7,0
Stand 31.12.2014	5,9	1.290,2	0,0	1.296,1
Abschreibungen	-	103,3	-	103,3
Wertminderungen	0,1	7,2	-	7,3
Wertaufholungen	-	-5,9	-	-5,9
Umgliederungen nach IFRS 5	-	-5,1	-	-5,1
Abgänge	-	-2,1	-	-2,1
Umbuchungen	-0,4	-14,0	-	-14,4
Stand 31.12.2015	5,6	1.373,6	0,0	1.379,2
Buchwerte 31.12.2014	2.016,6	2.707,7	88,0	4.812,3
Buchwerte 31.12.2015	2.020,0	2.786,7	32,2	4.838,9

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 63,2 Millionen € (Vorjahr: 71,7 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 6.595,3 Millionen € (Vorjahr: 6.419,4 Millionen €).

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 marktbasierende, der kostenbasierte und der einkommensbasierte 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 411,9 Millionen € (Vorjahr: 436,5 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 7,5 Millionen € (Vorjahr: 9,0 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 3.496,2 Millionen € (Vorjahr: 3.506,8 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 2.847,9 Millionen € (Vorjahr: 2.862,8 Millionen €) valutierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 76,5 Millionen € (Vorjahr: 82,1 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. Hinsichtlich der Darstellung der Fälligkeiten der künftigen Mindestleasingzahlungen über die unkündbare Leasingdauer, die aus diesen Vermögenswerten erwartet werden, bleiben die Zahlungen der Mieter unberücksichtigt, da die Mietverträge nach den gesetzlichen Vorschriften kurzfristig kündbar sind. Es werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet.

7.4 AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN

Die bisher at Equity bilanzierte Deutsche Industrielholz GmbH, Berlin, wurde im Geschäftsjahr in übrige Beteiligungen umgegliedert.

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen betrug im Vorjahr 0,0 Millionen €.

Im Folgenden werden die Finanzkennzahlen aus den letzten verfügbaren Abschlüssen der at Equity bilanzierten Unternehmen zusammengefasst angegeben:

in Millionen €	2015	2014
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-	-0,2
Gesamtergebnis	-	-0,2

7.5 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	31.12.2015		31.12.2014	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	32,4	32,4	32,4	32,4
Ausleihungen	2,2	2,2	2,3	2,3
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,5	20,5	20,8	20,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12,1	9,2	7,4	3,4
	67,2	64,3	62,9	58,9

(a) Übrige Beteiligungen

Übrige Beteiligungen stellen Investitionen in nicht notierte Eigenkapitaltitel dar und sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann.

(b) Ausleihungen

Ausleihungen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Bei Ausleihungen in Höhe von 5,9 Millionen € (Vorjahr: 6,4 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2015 3,7 Millionen € (Vorjahr: 4,1 Millionen €) kumulierte Wertminderungen erfasst. 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. Sämtliche Wertpapiere sind in der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbar“ eingeordnet und werden mit dem Börsenkurs bilanziert. Börsennotierte Wertpapiere sind dem Marktpreisrisiko unterworfen.

(d) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Neben Forderungen aus dem zentralen Cash-Management und einer Kaufpreisanzahlung für einen Unternehmenserwerb wird hier im Wesentlichen eine gestundete Einlageforderung eines fremden Minderheitsgesellschafters an einem Tochterunternehmen ausgewiesen.

(e) Gegebene Sicherheiten

Die ausgewiesenen Wertpapiere und wertpapierähnlichen Ansprüche sind wie im Vorjahr vollumfänglich als Sicherung für bestehende Altersteil-

zeitverpflichtungen verpfändet worden. Darüber hinaus bestanden weiterhin keine Verfügungsbeschränkungen bei finanziellen Vermögenswerten.

7.6 VORRÄTE

in Millionen €	31.12.2015	31.12.2014
Unfertige Leistungen Bauträgersgeschäft	12,2	18,0
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	6,9	12,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,8	1,7
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	7,8	4,5
	27,7	36,5

7.7 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

in Millionen €	31.12.2015		31.12.2014	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	3,4	-	4,6	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3,0	-	11,7	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,9	-	7,6	-
Geleistete Anzahlungen	0,1	-	-	-
Übrige sonstige Forderungen	11,2	-	13,7	-
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,2	0,8	0,3
	25,4	0,2	38,4	0,3

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 19,3 Millionen € (Vorjahr: 30,3 Millionen €) um 6,0 Millionen € (Vorjahr: 6,4 Millionen €) wertgemindert. Es waren werthaltige Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,4 Millionen € (Vorjahr: 0,4 Millionen €) 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.

7.8 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 69,6 Millionen € (Vorjahr: 139,2 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten sowie Schecks und Kassenbestände erfasst.

7.9 ZUR VERÄUSSERUNG VORGEGEHENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 2,6 Millionen € (Vorjahr: keine) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

7.10 EIGENKAPITAL

(a) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag unverändert 150.273.497 €. Das Stammkapital halten mit 30,0 Prozent RAG-Stiftung, mit 26,8 Prozent VTG, mit 25,0 Prozent Evonik Pensionstreuhand sowie mit 18,2 Prozent (Vorjahr: 7,9 Prozent) RAG. Evonik hat im Geschäftsjahr ihren verbliebenen Anteil von 10,3 Prozent der Geschäftsanteile an RAG veräußert.

(b) Kapitalrücklage

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

(c) Angesammelte Ergebnisse

Die angesammelten Ergebnisse in Höhe von 405,2 Millionen € (Vorjahr: 383,7 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. Die im Berichtszeitraum erfolgte Aufhebung des im Vorjahr unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Optionsvertrags zwischen der Vivawest GmbH und der RAG über einen 5,1-prozentigen Geschäftsanteil an der THS GmbH wurde als erfolgsneutrale Transaktion zwischen Eigentümern bilanziert. Hierbei erfolgte eine Aufrechnung der Verbindlichkeit mit den neu berechneten Anteilen anderer Gesellschafter, vgl. (e) „Anteile anderer Gesellschafter“. Der Differenzbetrag in Höhe von 16,6 Millionen € erhöhte die angesammelten Ergebnisse. Hiervon entfallen 15,5 Millionen € auf andere Eigenkapitalbestandteile, 0,8 Millionen € auf das Ergebnis nach Steuern sowie 0,3 Millionen € auf andere Erfolgsbestandteile nach Steuern.

(d) Angesammelte andere Erfolgsbestandteile

Die angesammelten anderen Erfolgsbestandteile enthalten Gewinne und Verluste, die nicht über die Gewinn- und Verlustrechnung – also ergebnisneutral – erfasst werden. Die Rücklage aus Marktwertänderungen der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere ist der einzige Bestandteil der angesammelten anderen Erfolgsbestandteile im Konzern. Diese enthält die ergebnisneutral berücksichtigten Auf- und Abwertungen aus voraussichtlich nicht dauerhaften Wertänderungen von Finanzinstrumenten.

Die Veränderung der angesammelten anderen Erfolgsbestandteile (Other Comprehensive Income, OCI) stellt sich wie folgt dar:

in Millionen €	2015	2014
Stand 01.01.	-0,5	-0,5
Andere Erfolgsbestandteile laut Gesamterfolgsrechnung	-0,4	0,0
Im OCI erfasste Gewinne und Verluste	-0,4	-
hierauf latente Steuern	-	-
Stand 31.12.	-0,9	-0,5

(e) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 85,0 Millionen € (Vorjahr: 6,3 Millionen €) werden die Anteile am gezeichneten Kapital und an den Rücklagen von einbezogenen Tochterunternehmen ausgewiesen, die nicht den Anteilseignern der Vivawest GmbH zuzurechnen sind. Die im Berichtszeitraum erfolgte Aufhebung des im Vorjahr unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Optionsvertrags zwischen der Vivawest GmbH und der RAG über einen 5,1-prozentigen Geschäftsanteil an der THS GmbH führte zu einer Erhöhung der Anteile anderer Gesellschafter um 78,2 Millionen €. Hiervon entfallen 79,3 Millionen € auf andere Eigenkapitalbestandteile, -0,8 Millionen € auf das Ergebnis nach Steuern sowie -0,3 Millionen € auf andere Erfolgsbestandteile nach Steuern.

7.11 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 Hinterbliebenenren-

ten. 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 unter anderem 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 zwölf Monate sowie 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	31.12.2015	31.12.2014
Abzinsungssatz	2,25	2,00
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 oben genannten Zinsinformationen unter Berücksichtigung der erwarteten künftigen Zahlungsströme entspricht. Die Ermittlung des Ersatzzinses wurde mithilfe des Zahlungsstromvektors eines Musterbestands aus Anwärtern und Rentnern mit einer typischen Pensionszusage durchgeführt, das heißt 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 €	2015	2014
Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.	419,0	321,8
Laufender Dienstzeitaufwand	10,6	6,3
Zinsaufwand	8,3	11,0
Beiträge der Arbeitnehmer	0,4	0,4
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	-14,7	89,0
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	-18,5	86,6
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	3,8	2,4
Gezahlte Leistungen	-12,8	-12,9
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,9	3,2
Zugang konzernextern	0,3	0,2
Gewinn aus Planabgeltung	-4,8	-
Zahlungen zur Planabgeltung	-4,8	-
Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.	402,4	419,0

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 18,9 Jahre (Vorjahr: 18,7 Jahre).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens beträgt unverändert 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) und besteht aus Versicherungsverträgen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind.

Von dem Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren 402,3 Millionen € (Vorjahr: 418,9 Millionen €) ungedeckt und 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) ganz oder teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2015	2014
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.	418,9	321,7
Laufender Dienstzeitaufwand	10,6	6,3
Nettozinsen	8,3	11,0
Beiträge der Arbeitnehmer	0,4	0,4
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	-14,7	89,0
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	-18,5	86,6
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	3,8	2,4
Gezahlte Leistungen	-12,8	-12,9
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0,9	3,2
Zugang konzernextern	0,4	0,2
Gewinne aus Planabgeltung	-4,8	-
Zahlungen zur Planabgeltung	-4,8	-
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.	402,4	418,9

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 13,0 Millionen €. Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 0,4 Millionen €.

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 46,4 Millionen € (Vorjahr: 59,3 Millionen €). Die Veränderungen aus 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) 8,7 Millionen € (Vorjahr: 8,7 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

7.12 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in Millionen €	31.12.2015		31.12.2014	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	40,4	27,3	41,6	29,0
Absatz und Beschaffung	19,4	1,3	24,6	1,8
Personal	35,0	13,2	33,5	12,1
Übrige Verpflichtungen	30,1	8,1	31,4	9,1
	124,9	49,9	131,1	52,0

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 2020 erwartet.

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 Jubiläumsverpflichtungen. Diese Verpflichtungen führen fast vollständig innerhalb von fünf Jahren zu Auszahlungen.

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 2020.

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 Desinvestitionen, Abbruchverpflichtungen, einkommens- und ertragsunabhängige Steuern sowie Schadensersatzleistungen. Die mit den Rückstellungen für übrige Verpflichtungen verbundenen Auszahlungen erfolgen mehrheitlich im Folgejahr.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt:

in Millionen €	Bergbau- folgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Ver- pflichtungen	Gesamt
Stand 01.01.2015	41,6	24,6	33,5	31,4	131,1
Zuführungen	0,5	12,1	21,9	15,7	50,2
Inanspruchnahmen	-1,8	-14,1	-19,7	-14,9	-50,5
Auflösungen	-	-2,8	-0,8	-2,7	-6,3
Aufzinsungen/Zinssatzänderung	0,1	-	0,1	0,1	0,3
Übrige Bewegungen	-	-0,4	-	0,5	0,1
Stand 31.12.2015	40,4	19,4	35,0	30,1	124,9

7.13 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2015		31.12.2014	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.383,8	2.319,8	2.423,0	2.361,4
Kredite von Nichtbanken	180,2	174,4	188,7	183,0
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	25,3	18,0	31,2	23,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	73,6	66,2	168,3	157,7
	2.662,9	2.578,4	2.811,2	2.726,0

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zinsvergünstigte Förderdarlehen von öffentlichen Banken für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums enthalten, die mit ihrem beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Aufnahme- oder Erwerbzeitpunkt angesetzt wurden. Die Differenz zum Auszahlungsbetrag der Darlehen wurde als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten angesetzt, vgl. Anhangziffer (7.14).

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 Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen, Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg, und Walsum Immobilien GmbH, Duisburg, in Höhe von 31,8 Millionen € (Vorjahr: 118,7 Millionen €) enthalten. Der Optionsvertrag mit dem Minderheitsgesellschafter der THS GmbH, Essen, wurde im Geschäftsjahr aufgehoben.

7.14 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2015		31.12.2014	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,3	-	8,9	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,5	-	19,6	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	35,0	-	32,2	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4,3	-	5,9	-
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	260,6	231,1	219,0	194,0
	319,7	231,1	285,6	194,0

Der Konzern verrechnet 184,7 Millionen € (Vorjahr: 187,8 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 259,2 Millionen € (Vorjahr: 217,7 Millionen €) abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums, vgl. Anhangziffer (7.13).

7.15 LATENTE STEUERN, LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

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

in Millionen €	31.12.2015		31.12.2014	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	73,0	73,0	66,0	62,8
Laufende Ertragsteueransprüche	32,2	0,1	39,9	0,1
Passive latente Steuern	1,2	-	-	-
Laufende Ertragsteuerschulden	24,3	-	35,2	-

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	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Vermögenswerte				
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	116,6	130,3	84,4	82,7
Finanzielle Vermögenswerte	1,1	0,3	0,1	0,1
Vorräte	55,5	55,3	0,1	-
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	0,9	1,8	0,5	0,7
Schulden				
Rückstellungen	64,1	66,4	0,9	0,3
Verbindlichkeiten	43,1	35,7	98,5	89,2
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	20,2	17,2
Verlustvorträge	-	-	-	-
Latente Steuern (brutto)	281,3	289,8	204,7	190,2
Wertberichtigungen	-4,8	-33,6	-	-
Saldierungen	-203,5	-190,2	-203,5	-190,2
Latente Steuern (netto)	73,0	66,0	1,2	0,0

Für temporäre Differenzen in Höhe von 367,8 Millionen € (Vorjahr: 339,4 Millionen €) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt, da es nicht wahrscheinlich ist, dass künftig steuerpflichtiges Einkommen zu deren Realisierung in ausreichender Höhe vorhanden sein wird.

Es sind quasi-temporäre Differenzen in Höhe von 485,4 Millionen € aus der Summe der Nettovermögen nach IFRS der verbundenen Tochterunternehmen abzüglich der Summe ihrer steuerlichen Buchwerte (sogenannte „outside basis differences“) vorhanden, die im Veräußerungs- oder Liquidationsfall zu einem Veräußerungsgewinn führen würden. Passive latente Steuern sind gemäß IAS 12.39

nicht zu bilden, da ausschließlich Vivawest über den Verkaufsfall entscheidet, damit den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenz steuern kann und es unwahrscheinlich ist, dass sich die quasi-temporären Differenzen in absehbarer Zeit (< 2 Jahre) auflösen werden, weil das Management die Veräußerung von Beteiligungen bis auf Weiteres ausgeschlossen hat.

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	
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014
Unbegrenzt	17,3	-	60,6	-

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 sowie die Ein- und Auszahlungen aus Ver- bzw. Ankäufen von Unternehmensbeteiligungen enthalten.

Neben den Ein- und Auszahlungen aus der operativen Investitions- und Desinvestitionstätigkeit enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum eine Kaufpreisanzahlung in Höhe von 5,8 Millionen € für einen Unternehmenserwerb im Folgejahr. Im Vorjahreszeitraum enthielt der Cashflow aus Investitionstätigkeit Mittelzuflüsse in Höhe von 18,7 Millionen € aus dem Verkauf sämtlicher Anteile an der BMB GmbH & Co. KG, Essen.

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.

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) – einen Bestand von mehr als 120.000 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 Käufe 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, Gladbeck, HVG Grünflächenmanagement GmbH, Essen, SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH, Herne-Wanne, sowie Marienfeld Multimedia GmbH, Essen, die unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH, Essen, wohnungsnaher Dienstleistungen erbringen. Das Leistungsspektrum dieser Gesellschaften umfasst sowohl qualifizierte Handwerksleistungen in den wichtigsten Gewerken einschließlich der Abwicklung von Kleinreparaturen in pauschalisierten Vertragsmodellen bis hin zur Übernahme von Modernisierungs- und Großinstandhaltungsaufgaben. Daneben wird den Kunden aus Wohnungswirtschaft und anderen Branchen ein umfassendes Grünflächenmanagement, das kundenspezifisch durch in-

novativ beratende und unterstützende Leistungen wie Kompensationsflächenmanagement, Objektplanung, Datenmanagement oder Ingenieurleistungen ergänzt wird, angeboten. Darüber hinaus werden Dienstleistungen im Bereich der Mess- und Abrechnungssysteme mit den Schwerpunkten der Vermietung, Ablesung 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) Bergbaufolgemanagement

Das Segment Bergbaufolgemanagement 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 Aachen-Heinsberger-Region. 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.

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 €	2015	2014
Umsatz der berichtspflichtigen Segmente	901,7	880,4
Umsatz Bergbaufolgemanagement	-	0,1
Konsolidierungen	-93,3	-74,5
Umsatz Bergbaufolgemanagement, Konsolidierung	-93,3	-74,4
Umsatz des Konzerns	808,4	806,0

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 Bereinigungen.

Bei der Ermittlung des bereinigten EBITDA wird das bereinigte EBIT um Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen korrigiert, die nicht bereits Bestandteil der Bereinigungen sind. Aus dem Verhältnis des bereinigten EBITDA zum Außenumsatz ergibt sich die bereinigte EBITDA-Marge.

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

Das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen entspricht dem in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellten Ergebnis, das aus diesen Beteiligungen erzielt wird, vgl. Anhangziffer (6.8).

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 €	2015	2014
Bereinigtes EBITDA	338,5	348,1
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	-121,1	-120,5
Bereinigtes EBIT	217,4	227,6
Bereinigungen	-1,4	-6,3
Zinsergebnis	-106,9	-112,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	109,1	108,5

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 beliefen sich

die Bereinigungen auf -1,4 Millionen € im Vergleich zu -6,3 Millionen € im Vorjahr. Die Bereinigungen des Berichtszeitraums beinhalten wie im Vorjahr nachlaufende Integrationskosten in Form von Beratungs- und einmaligen Personalaufwendungen.

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

in Millionen €	2015	2014
Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente	215,8	229,3
Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemanagement	1,6	-1,7
Bereinigtes EBIT des Konzerns	217,4	227,6
Bereinigungen	-1,4	-6,3
Zinsergebnis	-106,9	-112,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	109,1	108,5

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, auf Einkommen- und Ertragsteuerverbindlichkeiten, aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen, sonstige zinsähnliche Aufwendungen und der Zinsanteil für die Altersversorgungsverpflichtungen ausgewiesen.

Der FFO, als finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße, wird berechnet, indem zunächst das berei-

nigte 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, 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 und Zahlungsmitteläquivalenten 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 für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums, den Rückstellungen für Pensionen und ähnlicher Verpflichtungen sowie der langfristigen sonstigen Rückstellungen des Segments Bergbaufolgemanagement.

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).

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 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 IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ darzustellen:

in Millionen €	Bewertungskategorie				2015
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	
Wertminderungen/ Wertaufholungen	-	-4,3	-	-	-4,3
Zinsergebnis	0,4	0,4	-90,4	-7,9	-97,5
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	3,7	-	-	-	3,7
	4,1	-3,9	-90,4	-7,9	-98,1

in Millionen €	Bewertungskategorie				2014
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	
Wertminderungen/ Wertaufholungen	-	-5,2	-	-	-5,2
Zinsergebnis	0,5	0,9	-99,4	-2,4	-100,4
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	0,4	-	-	-	0,4
	0,9	-4,3	-99,4	-2,4	-105,2

Auf Finanzinstrumente, die nicht der Kategorie „Zu Handelszwecken gehalten“ zugeordnet wurden, entfallen 0,8 Millionen € (Vorjahr: 1,4 Millionen €) Zinserträge und 90,4 Millionen € (Vorjahr: 99,4 Millionen €) Zinsaufwendungen. 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 ihrer zugrunde liegenden Charakteristika in Gruppen (Klassen) zusammenzufassen. Im Konzern orientieren sich die Klassen an der bestehenden Untergliederung der Bilanzposten. Die Buchwerte der Klassen sind je Bewertungskategorie des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ darzustellen und werden auf die Buchwerte der Bilanzposten übergeleitet. Zusätzlich werden die beizulegenden Zeitwerte zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Vermögenswerte:

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2015	
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte	52,9	14,3	67,2	34,8
Übrige Beteiligungen*)	32,4	-	32,4	-
Ausleihungen	-	2,2	2,2	2,2
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,5	-	20,5	20,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	12,1	12,1	12,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	13,3	13,3	13,3
Forderungen aus Vermietung	-	3,4	3,4	3,4
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-	3,0	3,0	3,0
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	6,9	6,9	6,9
Flüssige Mittel	-	69,6	69,6	69,6
	52,9	97,2	150,1	117,7

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2014	
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte	53,2	9,7	62,9	30,5
Übrige Beteiligungen*)	32,4	-	32,4	-
Ausleihungen	-	2,3	2,3	2,3
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,8	-	20,8	20,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	7,4	7,4	7,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	23,9	23,9	23,9
Forderungen aus Vermietung	-	4,6	4,6	4,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-	11,7	11,7	11,7
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	7,6	7,6	7,6
Flüssige Mittel	-	139,2	139,2	139,2
	53,2	172,8	226,0	193,6

*) Der Unterschied zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert resultiert aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen, für welche die beizulegenden Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

in Millionen €		31.12.2015		
	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Verbindlichkeiten	2.662,9	-	2.662,9	2.911,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.383,8	-	2.383,8	2.632,6
Kredite von Nichtbanken	180,2	-	180,2	180,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	98,9	-	98,9	98,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,8	-	19,8	19,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,3	-	8,3	8,3
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,5	-	11,5	11,5
	2.682,7	0,0	2.682,7	2.931,6

in Millionen €		31.12.2014		
	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Verbindlichkeiten	2.724,3	86,9	2.811,2	3.021,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.423,0	-	2.423,0	2.633,9
Kredite von Nichtbanken	188,7	-	188,7	188,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	112,6	86,9	199,5	199,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28,5	-	28,5	28,5
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,9	-	8,9	8,9
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,6	-	19,6	19,6
	2.752,8	86,9	2.839,7	3.050,4

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:

in Millionen €	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2015
Finanzielle Vermögenswerte	20,5	-	-	20,5
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,5	-	-	20,5
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-

in Millionen €	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2014
Finanzielle Vermögenswerte	20,8	-	-	20,8
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,8	-	-	20,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	86,9	86,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	86,9	86,9

Der im Vorjahr als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten in Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie ausgewiesene Optionsvertrag zwischen der Vivawest GmbH und der RAG über einen 5,1-prozentigen

Geschäftsanteil an der THS GmbH wurde im Geschäftsjahr aufgehoben.

Während der Periode fanden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen statt.

Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlussalden der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3)

in Millionen €	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten
Stand 01.01.2015	86,9
Verluste der Periode	7,9
Zinsaufwendungen	7,9
Abgänge	-94,8
Stand 31.12.2015	0,0

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 sowie übrigen 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 und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stimmen bei diesen, ebenso wie bei den flüssigen Mitteln, die beizulegenden Zeitwerte mit den Buchwerten überein. Bei den übrigen Beteiligungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bilanz angesetzt sind, handelt es sich um Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, für die keine Preisnotierung an einem aktiven Markt vorliegt und deren beizulegende Zeitwerte nicht verlässlich nach einer der drei Stufen der Fair-Value-Hierarchie bestimmbar sind. Es besteht keine Absicht zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

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 vereinbart 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 negative Auswirkungen aus Schwankungen der Marktzinssätze zu schützen. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns sind branchentypisch mit langfristigen Zinsbindungen abgeschlossen worden. Aufgrund der gegebenen Streuung innerhalb des Darlehensportfolios existieren nur geringe Risiken aus dem Zusammenfallen von auslaufenden Zinsbindungen. Für Modernisierungsinvestitionen wurden Kredite bei der KfW Förderbank zu ebenfalls festen Konditionen aufgenommen. Im Konzern existieren nur in geringem Umfang kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Steigerungen der Zinssätze auf den Kapitalmärkten können somit mittelfristig nur geringe Auswirkungen auf das Konzernergebnis haben.

(b) Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wird auf Basis der Geschäftspaltung 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 Möglichkei-

ten 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.

Nachfolgend sind die Restlaufzeiten der Finanzinstrumente basierend auf den vereinbarten Fälligkeitsterminen der Summe aus Zins- und Tilgungszahlungen dargestellt:

in Millionen €	Fällig in				
	31.12.2015	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.361,8	182,5	325,0	305,0	3.549,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.969,0	154,7	277,3	275,3	3.261,7
Kredite von Nichtbanken	293,8	13,1	26,6	26,6	227,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	99,0	14,7	21,1	3,1	60,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,8	19,8	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,3	8,3	-	-	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11,5	11,5	-	-	-

in Millionen €	Fällig in				
	31.12.2014	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.470,5	171,6	332,7	326,5	3.639,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.956,7	140,4	284,7	290,6	3.241,0
Kredite von Nichtbanken	314,1	13,3	26,9	26,9	247,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	199,7	17,9	21,1	9,0	151,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28,5	28,5	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,9	8,9	-	-	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,6	19,6	-	-	-

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 Ausfallrisikos 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.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist sowohl die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen 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 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 RAG-Stiftung, VTG, Evonik Pensionstreuhand und RAG als Gesellschafter der Vivawest GmbH, Schwesterunternehmen des Konzerns im RAG-Stiftung-Konzern sowie assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. 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. In der Berichtsperiode zwischen Vivawest und diesen öffentlichen Stellen oder ihren Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen getätigte Geschäfte betrafen allgemein zugängliche Zuwendungen der öffentlichen Hand und Förderdarlehen von öffentlichen Banken für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums. Darüber hinaus bestanden gewöhnliche Geschäftsbeziehungen zum Konzern Deutsche Bahn und zum Konzern Deutsche Telekom.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bestanden nachfolgende Geschäftsbeziehungen:

in Millionen €	VTG	Evonik	RAG	Schwesterunternehmen
	2015	2015	2015	2015
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	0,1	–	2,2	1,9
Bezogene Lieferungen und Leistungen	–	–	0,3	12,7
Sonstige Erträge	–	–	–	–
Sonstiger Aufwand	–	–	0,1	3,0
Forderungen zum 31.12.	–	–	0,4	0,5
Schulden zum 31.12.	–	–	40,8	0,1

Nach erfolgtem Verkauf der verbliebenen Anteile an der Vivawest GmbH im Geschäftsjahr an RAG werden die Beziehungen zu Evonik gegenüber Schwesterunternehmen dargestellt.

in Millionen €	VTG	Evonik	RAG	Schwester- unternehmen
	2014	2014	2014	2014
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	0,3	2,9	1,6
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	0,3	16,7
Sonstige Erträge	-	-	-	0,1
Sonstiger Aufwand	-	1,2	-	2,1
Forderungen zum 31.12.	-	0,1	1,1	0,4
Schulden zum 31.12.	-	0,1	42,6	0,2

Darüber hinaus wurden zum Bilanzstichtag 34,8 Millionen € (Vorjahr: 36,5 Millionen €) Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten gegenüber einem Gesellschafter aus gewährten Wohnungsbaudarlehen gestellt.

Der Optionsvertrag zwischen der Vivawest GmbH und RAG über den Erwerb von 5,1 Prozent an der THS GmbH wurde im Geschäftsjahr aufgehoben.

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	
	2015	2014	2015	2014
Laufende Bezüge	1,7	2,2	0,7	0,6
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,6	0,2	-	-
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0,3	4,7	-	-
(davon nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand)	(-)	(2,9)	-	-
LTI-Pläne	0,6	0,5	-	-

Die laufenden Bezüge beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) beliefen sich für die Geschäftsführung auf 3,1 Millionen € (Vorjahr: 8,9 Millionen €).

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

Ein Mitglied des Kuratoriums der RAG-Stiftung unterhielt im Geschäftsjahr durch diesem Mitglied zuzurechnende Unternehmen Geschäftsbeziehungen zum Vivawest-Konzern in einem Volumen von insgesamt 2,8 Millionen € (Vorjahr: 2,3 Millionen €).

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

10.3 EVENTUALSCHULDEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Eventualschulden zum Bilanzstichtag enthalten Verpflichtungen aus Bürgschaften von 24,5 Millionen € (Vorjahr: 18,8 Millionen €).

Darüber hinaus ergeben sich folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die Nominalwerte der Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen für die über Operating-Leasing-Verträge angemieteten Vermögenswerte haben folgende Fälligkeiten:

in Millionen €	31.12.2015	31.12.2014
Fällig bis 1 Jahr	3,4	3,2
Fällig in 1-5 Jahren	1,0	3,0
	4,4	6,2

Bei den angemieteten Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Zahlungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 3,1 Millionen €

(Vorjahr: 3,6 Millionen €) als Aufwand erfasst. Diese Zahlen entfielen wie im Vorjahr vollständig auf Mindestleasingzahlungen. Bedingte Mietzahlungen wurden wie im Vorjahr nicht geleistet.

10.4 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.

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	2015	2014
Immobilien	1.020	995
Immobilien dienstleistungen	932	898
Bergbaufolgemanagement	17	18
	1.969	1.911

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 § 315a Abs. 1 HGB verzichtet.

Die Gesamtbezüge für frühere Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf 2.632 Tausend € (Vorjahr: 2.111 Tausend €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 24.225 Tausend € (Vorjahr: 18.375 Tausend €).

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das laufende Geschäftsjahr betragen 651 Tausend € (Vorjahr: 637 Tausend €).

11.4 HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS NACH § 314 ABS. 1 NR. 9 HGB

Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Vivawest und der Einzelabschlüsse der Immobiliendienstleistungsgesellschaften ist die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Düsseldorf. PwC hat Abschlussprüfungsleistungen im Rahmen der Konzern- und Einzelabschlussprüfungen zu einem Honorar von 0,2 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) und sonstige Leistungen von 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) erbracht.

Essen, 24. Februar 2016

Vivawest GmbH
Die Geschäftsführung

Goldenbeld Giesen

Weitere Informationen

Organe der Gesellschaft	102
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	104

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat der Vivawest GmbH

DR. HELMUT LINSSEN, Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

PETER HAUSMANN, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des geschäftsführenden Hauptvorstandes der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

BÄRBEL BERGERHOFF-WODOPIA
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

DR. LUDGER DIESTELMEIER
Zentralbereichsleiter der Evonik Industries AG

FRANK FAULHABER
Mitglied der Geschäftsführung der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG BE mbH

NATALIE FRASE
Zweite stellvertretende Betriebsratsvorsitzende der Vivawest Wohnen GmbH

MICHAEL GROLL
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

KURT HAY
Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

HAGEN KÜHN
Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Vivawest-Konzern
Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

CHRISTIANE KUNZE
Abteilungsleiterin Finanzen der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

RALF LEIDAG
Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates Vivawest Dienstleistungen GmbH

VOLKER MÖLLER
Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

JÖRG SCHNEIDINGER
Stellvertretender 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

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

THOMAS WESSEL

Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

Geschäftsführung der Vivawest GmbH

CLAUDIA GOLDENBELD

RALF GIESEN

ROBERT SCHMIDT (bis 30. April 2015)

Vorsitzender der Geschäftsführung

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE VIVAWEST GMBH, ESSEN

Vermerk zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Vivawest GmbH, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamterfolgsrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft.

Verantwortung der Geschäftsführer für den Konzernabschluss

Die Geschäftsführer der Vivawest GmbH, Essen, sind verantwortlich für die Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Die Geschäftsführer sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das Interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Konzernabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den Geschäftsführern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a 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 2015 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

Vermerk zum Konzernlagebericht

Wir haben den beigefügten Konzernlagebericht der Vivawest GmbH, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Geschäftsführer der Vivawest GmbH, Essen, sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des Konzernlageberichts vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des Konzernlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 24. Februar 2016

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüferin

WERTE SCHAFFEN. WERTE LEBEN.

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Claudia Goldenbeld, Ralf Giesen

Agentur BISSINGER[+] GmbH, An der Alster 1,
20099 Hamburg

Gestaltung C3 Creative Code and Content GmbH,
Heiligegeistkirchplatz 1, 10178 Berlin

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

Litho alphabeta, Hamburg

Druck Neef+Stumme premium printing, Wittingen

Copyright © 2016 by Vivawest GmbH

