

Finanzbericht 2016

GESCHÄFTSJAHR 2016 – WESENTLICHE KENNZAHLEN

AUF EINEN BLICK

		2016	2015
FINANZIELLE KENNZAHLEN			
Umsatz	MILLIONEN €	834,4	808,4
Bereinigtes EBITDA	MILLIONEN €	347,6	338,5
Bereinigtes EBIT	MILLIONEN €	222,0	217,4
Ergebnis nach Steuern	MILLIONEN €	104,5	103,2
Funds From Operations	MILLIONEN €	217,6	209,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	MILLIONEN €	209,9	196,2
BILANZIELLE KENNZAHLEN			
Langfristige Vermögenswerte	MILLIONEN €	5.264,0	5.149,7
Kurzfristige Vermögenswerte	MILLIONEN €	174,3	160,1
Eigenkapital	MILLIONEN €	1.731,9	1.774,4
Langfristige Schulden	MILLIONEN €	3.370,0	3.263,0
Kurzfristige Schulden	MILLIONEN €	336,4	272,4
Bilanzsumme	MILLIONEN €	5.438,3	5.309,8
Verkehrswert des Immobilienbestandes	MILLIONEN €	7.109,9	6.595,3
Net Asset Value	MILLIONEN €	3.692,7	3.347,9
Verschuldungsgrad (LTV)	IN %	48,1	49,2
Sachinvestitionen	MILLIONEN €	265,8	182,6
Finanzinvestitionen	MILLIONEN €	0,4	6,2
PORTFOLIO			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	ANZAHL	120.893	120.960
Monatliche Nettokaltmiete	€/m ²	5,29	5,16
Leerstandsquote Wohneinheiten	IN %	2,7	3,2
(davon nachfragebedingt)	IN %	(1,4)	(1,7)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m ²	23,74	21,80
BELEGSCHAFT			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	ANZAHL	2.114	2.123
(davon Auszubildende)	ANZAHL	(134)	(139)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.037	2.051

 **VIVAWEST** 2016

FINANZBERICHT 2016 DER VIVAWEST GMBH

INHALT

4 Bericht des Aufsichtsrates

7 Konzernlagebericht

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

35 Konzernabschluss

- 36 Gewinn- und Verlustrechnung
Vivawest-Konzern
 - 37 Gesamterfolgsrechnung
Vivawest-Konzern
 - 38 Bilanz Vivawest-Konzern
 - 40 Eigenkapitalveränderungsrechnung
Vivawest-Konzern
 - 41 Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern
 - 42 Anhang
-

95 Weitere Informationen

- 96 Organe der Gesellschaft
 - 98 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
 - 101 Impressum
-

Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2016 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich im Geschäftsjahr in drei Sitzungen, in Einzelgesprächen mit der Geschäftsführung sowie durch zeitnahe und umfassende Berichterstattung der Gesellschaft regelmäßig und eingehend über die Lage des Unternehmens informiert sowie die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zudem von den Geschäftsführern über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unverzüglich unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten und der Prüfungs- und Investitionsausschuss des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH haben im Geschäftsjahr 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 2016 geprüft. Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 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 14. März bzw. am 25. April 2017 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 2016 und nimmt den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 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 2016 121.200.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und 43.823.453,72 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Herr Volker Möller hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates mit Ablauf des 30. September 2016 niedergelegt. Darüber hinaus hat Herr Hagen Kühn sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates mit Ablauf des 31. Dezember 2016 niedergelegt. Durch Beschluss des Amtsgerichtes Essen wurden mit Wirkung zum 19. Januar 2017 Herr Patrick Heße und Herr Markus Pliska für die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder als Vertreter der Arbeitnehmer in den Aufsichtsrat der Vivawest GmbH bestellt. Den ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern dankt der Aufsichtsrat für ihren Einsatz und ihre Leistungen zum Wohle des Unternehmens.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 21. April 2016 wurde den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 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 2017



Dr. Helmut Linssen
(Vorsitzender)

KONZERNLAGEBERICHT 2016 DER VIVAWEST GMBH

INHALT

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

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND KONZERNSTRUKTUR

1.1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

VIVAWEST bewirtschaftet als zweitgrößter Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) und damit als einer der größten Wohnungsanbieter in Deutschland mehr als 120.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und gibt unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ rund 300.000 Menschen in knapp 80 Städten zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt VIVAWEST über ein breites Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. Der Vivawest-Konzern, dessen Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, bietet mehr als 2.000 Beschäftigten zukunftsfähige Arbeitsplätze, von denen rund die Hälfte in wohnungswirtschaftsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig sind.

Gemäß der im Geschäftsjahr 2016 weiterentwickelten Strategie „VIVAWEST 2025“ verfolgt der Konzern das Ziel, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein. Die Grundlage hierfür bildet das nachhaltige und auf Langfristigkeit ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodell, das ökonomischen Erfolg mit der gleichzeitigen Übernahme von ökologischer und sozialer Verantwortung verbindet. Der Weg zur Erreichung der Konzernziele lässt sich anhand von drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfaden qualitatives Wachstum, operative Exzellenz und attraktive Arbeitswelt beschreiben, welche die verschiedenen strategischen Ziele und Maßnahmen auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten des Vivawest-Konzerns steht die langfristige Bewirtschaftung von Grundstücken und Wohngebäuden im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement zur Generierung nachhaltiger und stabiler Cashflows aus Mieterlösen. VIVAWEST bietet bezahlbaren Wohnraum, ins-

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

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. Die Zufriedenheit der Mieter ist der wichtigste Maßstab für einen dauerhaften Erfolg. Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen pflegt VIVAWEST mit vierzehn Kundencentern, vier Außenstellen und rund 40 Servicebüros die räumliche Nähe zu ihren Kunden; eine zentrale Kundenberatung sorgt ergänzend für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit.

Der Fokus des unternehmerischen Handels liegt auf der Erfüllung der Bedürfnisse der Kunden im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, auf die sämtliche Aktivitäten der anderen Geschäftsfelder ausgerichtet sind. Da die Erwartungen der Kunden einem deutlichen Wandel unterzogen sind, entwickelt VIVAWEST das Leistungsbündel Wohnen zukunftsorientiert weiter, um es an die veränderten Bedürfnisse der Kunden anzupassen. Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Mietern die

eigentliche Hauptleistung Wohnungsnutzung sowie die wesentlichen Nebenleistungen bereits heute aus einer Hand an. Diese werden von vier konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON)) erbracht. Zudem gewährleistet VIVAWEST die Restabwicklung von bestehenden und vollständig bilanzierten Verpflichtungen aus der Zeit der aktiven Steinkohleförderung in der Region Aachen-Heinsberg, deren Abbaubetriebe in den 1990er Jahren stillgelegt wurden.

1.1.2 KONZERNSTRUKTUR

Stabile Eigentümerstruktur

Ein stabiles Fundament für eine erfolgreiche Zukunft des Konzerns mit seinem nachhaltigen Geschäftsmodell ist die Eigentümerstruktur von VIVAWEST. Die Gesellschafter zeichnen sich aus durch regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit. Zum 31. Dezember 2016 halten unverändert zum Vorjahr die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, 30,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft 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 der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

Konzernstruktur zum 31. Dezember 2016

Der Vivawest-Konzern in seiner heutigen Struktur entstand aus dem Zusammenschluss der Immobilienaktivitäten der Evonik Industries AG, Essen, mit denen der THS GmbH (THS), Essen, indem zunächst zum Jahresbeginn 2012 die operative Bewirtschaftung der jeweiligen Immobilienbestände in der Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, gebündelt wurde. Zur Mitte des Jahres 2013 erfolgte die gesellschaftsrechtliche Zusammenführung unter der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft.

In den Konzernabschluss werden zum 31. Dezember 2016 neben der Vivawest GmbH insgesamt 19 Immobilienbestand 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 2016 umfasst somit neben der Vivawest GmbH insgesamt 29 Tochterunternehmen (Vorjahr: 28 Tochterunternehmen).

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

1.2 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Branchenüblich werden im Unternehmensverbund keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und damit 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 2016 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 abermals übertroffen werden. Durch eine anhaltend hohe Vermietungsleistung in Verbindung mit einer erneut verminderten Fluktuationsquote konnte die Leerstandsquote zum Jahresende gegenüber dem Vorjahreswert von 3,2 Prozent noch einmal deutlich auf 2,7 Prozent (davon 1,4 Prozent nachfragebedingt) zurückgeführt werden. Die hierdurch vermiedenen Erlösausfälle hat VIVAWEST vollumfänglich für eine nochmalige 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 von einer ganzjährig hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch nach unbebauten Grundstücken profitierten, wurde für das Segment Immobilien ein bereinigtes EBITDA von 329 Millionen € erzielt, das sowohl den Vorjahreswert (321 Millionen €) als auch die im Konzernlagebericht 2015 enthaltene Prognose (320 Millionen €) moderat übertrifft. Die Umsatzerlöse des Segments Immobilien lagen mit 806 Millionen € ebenfalls über dem prognostizierten Wert von 795 Millionen €.

Das Segment Immobiliendienstleistungen hat im Geschäftsjahr mit einem bereinigten EBITDA von 19 Millionen € den Prognosewert leicht übertroffen und konnte sich damit im Vergleich zum Vorjahr (16 Millionen €) deutlich steigern.

Zusammen mit den planmäßigen Aufwendungen für die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement bedeutete der Vivawest-Konzern bei Umsatzerlösen von 834 Millionen € das Geschäftsjahr 2016 mit einem bereinigten EBITDA von insgesamt 348 Millionen €. Beide Kennzahlen übertrafen

damit nicht nur ihre Vorjahreswerte (808 Millionen € bzw. 339 Millionen €), sondern auch das im Konzernlagebericht 2015 prognostizierte Niveau (821 Millionen € bzw. 337 Millionen €).

Auch die branchentypische Kennzahl Funds From Operations (FFO), die als finanzwirtschaftliche Größe den Erfolg aus dem Bestandsgeschäft nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien misst, lag mit 218 Millionen € sowohl über dem prognostizierten Wert (208 Millionen €) als auch über dem Vorjahreswert in Höhe von 210 Millionen €. Mit 3.693 Millionen € erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2016 um 345 Millionen € gegenüber dem Vorjahresendwert und um 379 Millionen € gegenüber dem Prognosewert. Der NAV 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 wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Die positive Entwicklung wurde im Berichtsjahr darüber hinaus durch die marktbedingte Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungszinssatzes begünstigt.

2.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Gegenüber dem Jahr 2015 wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,9 Prozent. Die Konjunktur wird weiterhin von der Inlandsnachfrage getragen, während die Außenwirtschaft eher dämpfende Effekte auf die deutsche Wirtschaft hat. Mit einem Wachstum von 2,1 Prozent im ersten

Halbjahr 2016 hat NRW wieder Anschluss an den Bundestrend bekommen. Damit bleibt NRW aber immer noch um 0,2 Prozentpunkte hinter dem vergleichbaren Bundesdurchschnitt zurück.

Auf dem Arbeitsmarkt hält der positive Trend an. Im Jahr 2016 waren rund 43,5 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesagentur mit 2,7 Millionen Arbeitslosen 104.000 weniger als in 2015, das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,1 Prozent. In NRW lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt bei rund 9,3 Millionen, das waren 72.200 Personen bzw. 0,8 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 7,7 Prozent.

2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich 2016 weiter stabil entwickelt. Das niedrige Zinsniveau, das für günstige Immobilienkredite sorgt, bleibt nach wie vor eine wesentliche Triebfeder für den Anlagebedarf institutioneller Investoren. Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen auf dem Wohninvestmentmarkt in 2016 etwa 13,7 Milliarden €. In Summe wechselten etwa 137.000 Wohneinheiten den Eigentümer; das waren 54 Prozent des Volumens von 2015. Es muss aber konstatiert werden, dass lediglich zwei Transaktionen mit einem Investitionsvolumen von mehr als 500 Millionen € stattgefunden haben; im Jahr 2015 waren es noch sechs, die für mehr als die Hälfte des damaligen Transaktionsvolumens standen. Der zinsinduziert hohe Finanzierungsspielraum ermöglicht darüber hinaus Privatpersonen, vermehrt Immobilieneigentum zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage zu erwerben.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unmittelbar an die Zahl der Privathaushalte sowie deren verfügbares Einkommen gekoppelt. Bis zum Jahr 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 zum Jahr 2040 Prognosen zufolge noch um 5,3 Prozent zunehmen.

Die Nettokaltmieten für Wohnraum entwickeln sich seit Jahren moderat; das Statistische Bundesamt rechnet im bundesweiten Durchschnitt für 2016 mit einer Steigerung der Bestandsmieten gegenüber dem Vorjahr von 1,5 Prozent. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsmieten. Ende 2016 wurden neu gebaute Wohnungen im Bundesdurchschnitt zu 4,1 Prozent höheren Mieten angeboten als Ende 2015. Bei Bestandswohnungen sind die Angebotsmieten um 3,9 Prozent gestiegen, obwohl sie vielerorts der Mietpreisbremse unterliegen. Die Mieten in Deutschland entwickeln 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 im Jahr 2016 in Deutschland der Bau von rund 380.000 Wohnungen genehmigt. Das waren circa 20 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Entsprechend zeitverzögert zu den Baugenehmigungen entwickeln sich die Baufertigstellungen. Für das Gesamtjahr 2016 wird in Deutschland – trotz der in Kraft getretenen Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die ein deutliches Plus von sieben Prozent an Bauwerkskosten verursacht – mit der Fertigstellung von 290.000 neuen Wohneinheiten gerechnet. Damit bleibt der Wohnungsbau allerdings immer noch hinter dem Bedarf von jährlich mindestens 350.000 Wohnungen zurück. Die Wohnungsmärkte in NRW sind vorwiegend durch die dynamische Nachfrageentwicklung und einen Anstieg der Neubautätigkeit gekennzeichnet. Während sich die prägenden Trends der letzten Jahre größtenteils fortsetzten, kam mit dem Flüchtlingszuzug ein bedeutender Faktor hinzu. Darüber hinaus besteht in NRW Bedarf an Sozialwohnungen, deren Bestand sich von 1979 zu 2015 auf weniger als ein Drittel reduziert hat.

Insgesamt günstige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes sind eine steigende Anzahl von Einwohnern, stabile Einkommen und eine steigende Anzahl von Erwerbstätigen, anhaltend niedrige Finanzierungskosten, die staatlichen

Programme zur Gebäudesanierung und für den Neubau von Wohnungen sowie eine hohe Nachfrage in prosperierenden Regionen.

2.3 ENTWICKLUNGEN DER SEGMENTE

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

2.3.1 IMMOBILIEN

Fortführung des erfolgreichen Bestandsmanagements

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement des Segments Immobilien steht für VIVAWEST die langfristige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte im Fokus. Zum 31. Dezember 2016 wurden 120.893 (Vorjahr: 120.960) eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Zudem wurden am Stichtag 36.585 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 10.408 Wohneinheiten (WE), Essen (9.308 WE), Dortmund (8.978 WE), Lünen (7.734 WE), Moers (6.887 WE), Gelsenkirchen (6.318 WE), Bottrop (5.375 WE), Marl (4.599 WE), Leverkusen (4.447 WE) und Köln (4.045 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 Wohnun-

gen als auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Mit 23,74 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes über den Vorjahresvergleichswerten von 21,80 € (2015) bzw. 21,57 € (2014). 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 5,16 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 5,29 € pro Quadratmeter im Berichtszeitraum erhöht werden. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2016 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Ist-Miete von 502 Millionen € (Vorjahr: 486 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote auf einem Niveau von 3,6 Prozent und damit erneut unter dem Vergleichswert des Vorjahres (4,1 Prozent).

Die bereits in den Vorjahren spürbaren Verbesserungen der wesentlichen operativen Kennzahlen haben sich auch im Berichtsjahr erfolgreich fortgesetzt. Unterstützt durch die allgemein positive Nachfrageentwicklung in den Wohnungsmärkten sowie den Verkauf oder Abbruch von leerstehenden Einheiten aus dem Desinvestitionsbestand, führte eine weiterhin anhaltend hohe Vermietungsleistung bei einem gleichzeitigen Rückgang der Fluktuation zu einer weiteren deutlichen Reduktion der Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr. Sie lag am Jahresende bei 2,7 Prozent und damit 0,5 Prozentpunkte unter dem Vorjahresendwert, wobei sich der nachfragebedingte Leerstand auf 1,4 Prozent (Vorjahr: 1,7 Prozent) zum Stichtag verringerte.

Die Ausrichtung der Leistungen aller Geschäftsfelder auf die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Kunden sowie die kundenorientierte Weiterentwicklung des Leistungsspektrums sind wesentliche Handlungsfelder innerhalb der Konzernstrategie von VIVAWEST. Zur Identifikation von Ansatzpunkten zur Steigerung der Kundenorientierung erfolgte im Jahr 2016 erstmalig eine umfassende repräsentative Mieterbefragung. Zusammenfassend konnte fest-

gestellt werden, dass der Großteil der Bestandskunden eine hohe Zufriedenheit mit VIVAWEST als Vermieter aufweist. Daneben wurden aber auch einige Ansatzpunkte zur Verbesserung der Kundenzufriedenheit und -bindung aufgezeigt.

Die Erhöhung der Erreichbarkeit sowie der Reaktionsgeschwindigkeit, die Verbesserung der Kundenkommunikation sowie die effizientere Gestaltung der Serviceprozesse standen daher auch im Vordergrund bei der Entwicklung des VIVAWEST-Online-Kundenportals, das erfolgreich im vierten Quartal 2016 eingeführt wurde. Die Anzahl der registrierten Kunden wächst ständig. So hatten sich zum Ende des Jahres 2016 bereits über fünf Prozent der Mieter im Kundenportal angemeldet. Insbesondere die Online-Schadensmeldung und die Möglichkeit, Mitteilungen an VIVAWEST zu senden, werden von den Kunden positiv gesehen und stark genutzt.

Nachhaltige Steigerung der Portfolioqualität durch aktives Portfoliomanagement

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 die Umsetzung der qualitativen Wachstumsstrategie von VIVAWEST. 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 Portfolios in Regionen mit positiven soziodemografischen Prognosen sowie der Ausbau der Marktpositionen in attraktiven Zukunftsmärkten über eine zielgerichtete Investitionsallokation bei Modernisierungen, Neubauten und Erwerben. Gleichzeitig werden Wohnungsbestände identifiziert, bei denen Bewirtschaftungsrisiken eine Entwicklungsperspektive verhindern, um diese sukzessive zu veräußern. Grundsätzlich steht bei den Verkaufsaktivitäten

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

Quartiersentwicklung durch Modernisierung

Mit Modernisierungsinvestitionen von 74 Millionen € wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsprogramm gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (63 Millionen €) deutlich gesteigert. Insgesamt wurden 1.455 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 wird 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.

Im Quartier Essen-Stoppenberg modernisierte VIVAWEST beispielsweise zwischen Mai 2015 und Juni 2016 insgesamt 86 Wohneinheiten. Neben der Umstellung von Nachspeicherheizungen auf eine zentrale Gasheizung, der Dämmung der Fassaden und Geschossdecken, dem Einbau neuer Fenster

und dem Anbau von Balkonen wurden die Wohnungen mit neuen Eingangstüren ausgestattet. Gegensprechanlagen sorgen nun für eine erhöhte Sicherheit. Die Treppenhäuser, Kellerräume sowie die Außenanlagen wurden ebenfalls aufgewertet. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf rund 3,5 Millionen €.

Seit 2014 läuft die Modernisierung von insgesamt 238 Wohneinheiten im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf. Das Quartier rund um die Karl-Krekeler- und Heinrich-Heine-Straße hat durch die Modernisierung energetisch und optisch deutlich gewonnen. Die zwei- und dreigeschossigen Gebäude aus den Baujahren 1958 bis 1962 leuchten jetzt in hellen und freundlichen Farben. Sie erhielten neue Fenster und Dächer. Die Fassaden, Kellerdecken sowie die obersten Geschossdecken wurden wärmegeklämmt, die Treppenhäuser gestrichen sowie die Wohnungseingangstüren ausgetauscht. Zentrale und energiesparende Gas-Brennwertthermen versorgen die Bewohner mit Heizenergie und Warmwasser. Darüber hinaus werden bei 172 Wohnungen die Bäder erneuert. Insgesamt investiert VIVAWEST rund 16,1 Millionen € in diese Quartiersentwicklung in Leverkusen, die im Juli 2018 abgeschlossen werden soll.

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 sowie die Wertentwicklung des Wohnungsbestandes.

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 wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude, trägt in gewachsenen Quartieren zur Aufwertung ganzer Stadtteile bei. Darüber hinaus leistet der Neubau auf angekauften Grundstücksflächen einen Beitrag dazu, den Wohnungsbestand in attraktiven Lagen, etwa entlang der Rheinschiene 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 lag das Investitionsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 80 Millionen € über dem Niveau des Vorjahres von 77 Millionen €. In diesem Rahmen wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns in 2016 um 99 im Neubau errichtete, hochwertige Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte ergänzt. Dieses Fertigstellungsvolumen liegt zwar deutlich unter dem Vorjahreswert, jedoch befinden sich zum Jahresende im Neubaubereich insgesamt 760 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Bau. Zahlreiche weitere Projekte befinden sich in der Konzeptionierungsphase in enger Abstimmung mit den Kommunen, mit denen VIVAWEST vertrauensvoll zusammenarbeitet. Denn bis zum Jahr 2021 sollen insgesamt knapp 3.500 Wohnungen errichtet werden. Hiervon entfallen mehr als 20 Prozent auf öffentlich geförderten Wohnraum, sodass VIVAWEST auch ihrer sozialen Verantwortung in diesem Bereich gerecht wird.

Im Geschäftsjahr 2016 hat VIVAWEST in Essen-Altenessen zwei sogenannte Punkthäuser mit zentraler Erschließung und jeweils vier Geschossen errichtet. Die 32 Neubauwohnungen mit moderner und barrierearmer Ausstattung bieten Komfort und Lebensqualität. Der Standort im Essener Norden ist geprägt durch viel Grün im unmittelbaren Umfeld, eine gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zum Altenessener Zentrum mit dem Allee-Center, wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden. Die Neubauten überzeugen durch eine moderne Architektur, die Menschen aller Altersgruppen anspricht und dem gesamten Quartier eine eigene, stilvolle

und persönliche Note gibt. Die Grundrisse der Zweiraumwohnungen variieren zwischen 59 und 67 Quadratmetern. Alle Wohneinheiten haben Bodenbeläge aus Vinyl, Bäder mit bodengleicher Dusche sowie einen stilvollen weißen Strukturanstrich an Wänden und Decken. Die Wohnungen besitzen großzügige Balkone oder Terrassen, die zum Entspannen einladen. Beide Gebäude verfügen über einen Aufzug und sind somit barrierefrei zugänglich.

Ebenfalls in Essen-Altenessen entwickelt VIVAWEST seit 2009 auf einem circa 1,7 Hektar großen Bestandsgrundstück das moderne Mehrgenerationenquartier Johanneskirchgärten. Nach erfolgtem Abbruch des Altbestandes wurden bisher in drei Bauabschnitten insgesamt 99 Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten neu errichtet. Im Berichtsjahr konnte die Quartiersentwicklung mit der Fertigstellung von zehn attraktiven Einfamilienhäusern zur Miete abgeschlossen werden. Die Gebäude wurden im KfW-70-Standard errichtet und weisen eine gehobene und funktionale Ausstattung sowie eine moderne und hochwertige Architektur auf.

Seit 2004 entwickelt VIVAWEST eine circa 4,7 Hektar große Fläche an der ehemaligen Galopprennbahn in Gelsenkirchen-Horst ebenfalls zu einem modernen Mehrgenerationenquartier. Bisher wurden in drei Bauabschnitten insgesamt 120 Wohneinheiten errichtet. Im Geschäftsjahr 2016 konnte der vierte Bauabschnitt mit 36 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Die Gebäude wurden im KfW-70-Standard errichtet und weisen eine gehobene und funktionale Ausstattung unter anderem mit Parkettböden, elektrischen Rollläden, Aufzügen sowie Balkonen oder Terrassen auf. Das breite Spektrum der Wohnungsgrößen bietet eine große Auswahl für verschiedene Haushaltsgößen, Platzansprüche und Lebensphasen.

Am Standort Alte Weststraße in Bochum-Langendreer hat VIVAWEST im Berichtsjahr ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen als kompakten drei- bzw. viergeschossigen Haustyp mit Teilunterkellerung fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen wurden als barrierefreie Zweiraumwohnungen im KfW-70-Standard erbaut. Um den besonderen Anforderungen gehbehin-

derter Mieter gerecht zu werden, wurden drei Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet.

Über die eigenen Neubauprojekte hinaus wurde auch der Markt für schlüsselfertige Neubauprojekte weiter sondiert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte VIVAWEST ein schlüsselfertiges Neubauprojekt im beliebten Essener Stadtteil Rütterscheid erwerben. Die Wohnungsnachfrage an diesem Standort ist ungebrochen groß und übersteigt deutlich das tatsächliche Angebot. Wohnen in attraktiven urbanen Lagen des Ruhrgebietes ist ein aktueller Trend, dem sowohl die Projektentwickler wie auch VIVAWEST mit diesem Bauvorhaben Rechnung tragen wollen. Auf dem Gelände der ehemaligen Fabbrica Italiana an der Müller-Breslau-Straße werden zwei Mehrfamilienhäuser mit 46 frei finanzierten Wohnungen und insgesamt 55 Stellplätzen entstehen. Energetisch entsprechen die beiden barrierearmen Gebäude, die aus vier Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss bestehen, dem KfW-70-Standard. Vorgesehen sind Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit Größen zwischen 52 und 109 Quadratmetern. Das Angebot richtet sich im Wesentlichen an Singles und Paare aller Altersgruppen sowie Kleinfamilien.

Im Berichtsjahr konnte VIVAWEST darüber hinaus in Recklinghausen-Mitte eine schlüsselfertige Neubaumaßnahme an der Wickingstraße erwerben. Der Projektstandort liegt rund 150 Meter nordöstlich des Stadtzentrums, verfügt über eine gute Infrastruktur und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Im direkten Umfeld zum Projektstandort bewirtschaftet VIVAWEST bereits über 450 Wohneinheiten. Das geplante Objekt ist als qualitativ hochwertiger Fünfgeschosser konzipiert. Die 78 frei finanzierten Mieteinheiten im KfW-55-Standard sowie die Verkehrsflächen werden barrierearm gestaltet. Weiterhin sind eine Tiefgarage mit 51 Stellplätzen sowie 27 zusätzliche Außenstellplätze vorgesehen. 51 Wohnungen verfügen über 2,5 Räume auf einer Wohnfläche zwischen knapp 60 und gut 80 Quadratmetern; in 25 Wohnungen verteilt sich eine Wohnfläche von 90 bis etwa 110 Quadratmetern auf 3,5 Räume. Mit der Neubaumaßnahme entstehen zusätzliche, attraktive und qualitativ hochwertige

Wohnungen am Recklinghäuser Markt, die den bereits im Quartier befindlichen VIVAWEST-Wohnungsbestand sinnvoll ergänzen.

Ein weiteres schlüsselfertiges Projekt mit insgesamt 44 Wohneinheiten und einer Tiefgarage konnte VIVAWEST im gefragten Bonner Stadtteil Beuel erwerben. Der Projektstandort an der Röhfeldstraße liegt rund 400 Meter nordöstlich des Stadtteilzentrums. Er verfügt über eine gute Infrastruktur und ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Mehrfamilienhäuser sind nach EnEV-2016-Standard geplant und als Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss konzipiert. Die Größe der barrierearmen Wohnungen variiert von 37 bis 127 Quadratmeter, die sich auf 1,5 bis 4,5 Zimmer verteilen. Sie sind damit für verschiedene Zielgruppen geeignet – für Singles, Paarhaushalte oder Familien. Es ist eine hochwertige Ausstattung unter anderem mit Parkettböden, Fußbodenheizungen, elektrischen Rollläden und Videogegensprechanlagen vorgesehen. Die Erdgeschosswohnungen werden über Terrasse und Garten verfügen, die darüber liegenden Wohnungen haben einen Balkon. Die Fertigstellung dieses Neubauprojektes wird im Sommer 2018 erwartet.

Darüber hinaus hat VIVAWEST im Berichtsjahr erstmals am Standort Mönchengladbach 48 schlüsselfertige Mietwohnungen im Stadtteil Rheydt erworben. Die Mehrfamilienhäuser sind nach EnEV-2016-Standard geplant und als Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss konzipiert. Die Größe der barrierearmen Wohnungen variiert von 45 bis 87 Quadratmeter, die sich auf 2,5 bis 4,5 Zimmer verteilen. Mit der Fertigstellung wird im zweiten Quartal 2018 gerechnet. Im Mönchengladbacher Stadtteil Eicken hat VIVAWEST zudem mehrere Grundstücke an der Schwogenstraße mit einer Gesamtfläche von über 10.000 Quadratmetern angekauft. Sie bietet Potenzial zum Bau von weiteren 90 hochwertigen Mietwohnungen. Mit der Erschließung der Grundstücke soll spätestens im Februar 2018 begonnen werden. Die Baufertigstellung ist für das erste Quartal 2020 geplant. Durch die beiden Ankäufe kann VIVAWEST perspektivisch mit zunächst rund 140 Wohnungen ein Bestandsportfolio im Zen-

trum des westlichen Niederrheins aufbauen und sich mit Mönchengladbach einen neuen Standort in NRW erschließen.

Im Herbst 2016 hat der Vivawest-Konzern ein Grundstück in Münster-Mecklenbeck erworben, das ein Potenzial für die Bebauung für rund 300 Mietwohnungen bietet und damit die aktuell zweitgrößte Grundstücksentwicklung von VIVAWEST darstellt. Das Baugrundstück mit rund 24.600 Quadratmetern liegt auf dem ehemaligen Gelände der Firma Beresa und befindet sich in zentraler Lage unweit des Anschlusses an die Autobahn A43 und des Aasees sowie etwa sechs Kilometer südwestlich der Münsteraner Innenstadt. VIVAWEST baut auf dem von ihr erworbenen Areal rund 300 Mietwohnungen – 30 Prozent des Wohnraums in dem neuen Quartier sollen öffentlich gefördert errichtet werden. Damit wird auch in Münster ein Beitrag zur Schaffung preisgebundenen Wohnraums geleistet.

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. Dabei spielt der Ankauf von attraktiven Wohnungsbeständen eine maßgebliche Rolle. Alle eingehenden Erwerbsopportunitäten werden einer umfassenden qualitativen und ökonomischen Bewertung unterzogen und auf ihren Beitrag zu einer nachhaltigen und renditestarken Bewirtschaftungsperspektive hin untersucht.

Im Rahmen dieser strategischen Ausrichtung wurden im vergangenen Jahr insgesamt 78 Millionen € investiert und 1.038 Mietwohnungen in attraktiven Quartieren in Münster, Dortmund, Köln und Mettmann in die laufende Bewirtschaftung übernommen.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2016 zwei weitere Immobilienportfolios in Bonn und im Rhein-Sieg-Kreis mit insgesamt 530 Wohneinheiten erworben, deren wirtschaftlicher Übergang zum Teil erst Anfang des Jahres 2017 erfolgen wird. Durch diese Ankäufe erweitert VIVAWEST ihr Bestandsportfolio im Rheinland und hier besonders in attraktiven

Wohnungsmärkten von Bonn sowie dem Rhein-Sieg-Kreis. Sämtliche Objekte wurden nach 1990 errichtet und weisen eine baujahrestypisch gute bzw. überdurchschnittliche bauliche Qualität auf.

In Ahlen wurde der VIVAWEST-Immobilienbestand durch den Ankauf von 54 Wohneinheiten arrondiert. Die Gebäude befinden sich rund 500 Meter westlich der Ahleiner Innenstadt. Der wirtschaftliche Übergang der Gebäude erfolgte zum Jahreswechsel.

Im Zuge der Veräußerungsaktivitäten wurden im Berichtsjahr 979 Bestandswohnungen vornehmlich im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert (Vorjahr: 1.003 Wohnungen). Die Veräußerungserlöse lagen in diesem Bereich mit 54 Millionen € über dem Niveau des Vergleichswertes für das Geschäftsjahr 2015 von 48 Millionen €.

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, was in Teilen auch anderen wohnungswirtschaftlich orientierten Auftraggebern angeboten wird.

Zum Leistungsspektrum im Geschäftsfeld Grünflächenmanagement der HVG gehören seit über 25 Jahren sämtliche Serviceleistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften sowie die Entwicklung nachhaltiger Funktionskonzepte im Immobilienumfeld. In den Bereichen Freiflächenservice und Projektgeschäft konnte die Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2016 durch erhöhte Winterdienst- und Bauleistungen – maßgeblich für wohnungswirtschaftliche Kunden – erneut gesteigert werden. Im Baumservice bleibt die Leistung auf konstant hohem Niveau. Zum Geschäftsjahresende wurden von HVG rund 11,5 Millionen Quadratmeter Grün- und Freiflächen im Wohnimmobilienbereich sowie rund 3 Millionen Quadratmeter Industrieflächen betreut. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 480.000 Bäume, circa 38 Millionen Qua-

dratmeter Freifläche sowie rund 1.700 Spielplätze regelmäßig begutachtet und verkehrssicher gehalten. Außerdem bewirtschaftet HVG rund 4.500 Hektar Forst- und Haldenflächen.

RHZ ist im Geschäftsfeld Handwerksdienstleistungen nahezu ausschließlich für die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen des Vivawest-Konzerns zuständig. In 2016 wurde die im Vorjahr begonnene Konsolidierung und Fokussierung auf das Konzerngeschäft im Rahmen des Projektes „RHZ packt an!“ fortgesetzt. Positive Ergebnisse der Veränderungen in der Organisation und der stärkeren Prozessorientierung zeigen sich im Berichtsjahr bereits deutlich im Bereich der Instandhaltung. Auch im Rahmen der Mieterbefragung erhielten die Handwerkerleistungen in diesem Bereich von der Schadensmeldung über die Terminvereinbarung bis zur Reparaturdurchführung durchgängig gute Bewertungen. Im Berichtsjahr hat RHZ etwa 147.000 Schäden behoben, 17.500 Heizungswartungen und 1.800 Kanalsanierungen und TV-Untersuchungen durchgeführt sowie 630 Modernisierungsmaßnahmen im VIVAWEST-Bestand ausgeführt.

SKIBATRON ist der Spezialist im Geschäftsfeld Mess- und Abrechnungsdienste im Vivawest-Konzern. Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit sind 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 über 200.000 Wohneinheiten jährlich wiederkehrend die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Das Geschäftsjahr 2016 stand bei SKIBATRON darüber hinaus wesentlich im Zeichen des Projektes zur Ausstattung von Wohnungsbeständen inner- und außerhalb des Konzerns mit Rauchwarnmeldern. Dies konnte innerhalb der gesetzlichen Fristen zum 31. Dezember 2016 erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt wurden durch SKIBATRON in den VIVAWEST-Wohnungen rund 510.000

und für Dritte weitere circa 130.000 Rauchwarnmelder installiert.

Im Geschäftsfeld Multimedienversorgung ist Marienfeld im Konzern zuständig für die zukunftsfähige multimediale Versorgung der Immobilienbestände. In 2013 hat Marienfeld in einem umfassenden Projekt begonnen, alle Wohnungen des Vivawest-Konzerns, bei denen eine technische Umrüstung möglich ist, auf die Versorgung mit hochleistungsfähiger Breitbandkommunikationstechnik umzustellen. Dieses Projekt wurde planmäßig Mitte des Geschäftsjahres 2016 abgeschlossen. Über Dienstleistungspartner haben die Mieter zudem die Möglichkeit, Zusatzleistungen in den Bereichen Pay-TV, Internet und Telefonie in Anspruch zu nehmen. Die weiter hohen Teilnahmequoten belegen die Attraktivität des Multimediaangebots für die Mieter von VIVAWEST. Für den Drittmarkt übernimmt Marienfeld zudem Planungs- und Montageleistungen sowie Servicedienstleistungen.

2.3.3 BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

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

Im Wesentlichen wirken sich die Organisationskosten der mit der Abwicklung betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Aufzinsung der Verpflichtungen auf das Konzernergebnis aus.

Regelmäßige Überprüfungen, unterstützt durch externe Gutachter, bestätigen, dass der Verpflichtungsumfang für sämtliche Bergbaufolgemeasures 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 €	2016	2015
BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		
Umsatz	834,4	808,4
Bereinigtes EBITDA	347,6	338,5
Funds From Operations ¹⁾	217,6	209,5
Net Asset Value (zum Stichtag) ¹⁾	3.692,7	3.347,9
Mitarbeiter (zum Stichtag) ²⁾	2.114	2.123
WEITERE KENNZAHLEN		
Bereinigtes EBIT	222,0	217,4
Bereinigungen	-1,7	-1,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	119,5	109,1
Investitionen ³⁾	265,8	182,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ²⁾	209,9	196,2

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

²⁾ Vorjahreszahl angepasst.

³⁾ In immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

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 €	2016	2015
► Ergebnis vor Ertragsteuern	119,5	109,1
Zinsergebnis	100,8	106,9
Bereinigungen	1,7	1,4
► Bereinigtes EBIT	222,0	217,4
Abschreibungen, Wertminderungen/ Wertaufholungen	125,6	121,1
► Bereinigtes EBITDA	347,6	338,5

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2016 von insgesamt 834 Millionen € (Vorjahr: 808 Millionen €) werden mit rund 803 Millionen € (Vorjahr: 780 Millionen €) bestimmt durch das Segment Immobilien. Hiervon entfallen 501 Millionen € (Vorjahr: 484 Millionen €) auf die um Erlösschmälerungen und Mietverzichte verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2015 eine Steigerung der Istmiete um 17 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter im Jahresendvergleich von 5,16 € auf 5,29 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 209 Millionen € oberhalb des Vorjahreswertes von 197 Millionen €. Die ertragswirksam erfassten Zinsvorteile aus Förderdarlehen der öffentlichen Hand, die die bestehenden Mietpreisbeschränkungen ausgleichen und daher unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, lagen wie im Vorjahr bei rund 8 Millionen €.

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke konnten innerhalb der Berichtsperiode Erlöse von insgesamt 63 Millionen € (Vorjahr: 59 Millionen €)

erzielt werden. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen zusammen mit Immobilienverkäufen des Umlaufvermögens im gleichen Zeitraum rund 18 Millionen € (Vorjahr: 24 Millionen €).

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Geschäftsjahr 2016 mit 127 Millionen € (Vorjahr: 122 Millionen €) deutlich höhere Umsätze erzielt, die, gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen, mit insgesamt 31 Millionen € zum Konzernumsatz beitrugen (Vorjahr: 29 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge von insgesamt 45 Millionen € (Vorjahr: 39 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftstypische Erträge aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus der Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten sowie aus Teilschulderlassen in Höhe von insgesamt 31 Millionen € (Vorjahr: 32 Millionen €). Des Weiteren werden unter dieser Position im Berichtsjahr Erträge aus Wertaufholungen von 14 Millionen € (Vorjahr: 7 Millionen €) für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, denen wiederum Wertminderungen in nahezu gleicher Höhe gegenüberstehen, ausgewiesen.

Der Materialaufwand von 313 Millionen € (Vorjahr: 299 Millionen €) enthält die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (138 Millionen €) und Instandhaltungen (78 Millionen €), die jeweils um die konzerninternen Leistungen der Dienstleistungsunternehmen gekürzt ausgewiesen werden. Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 114 Millionen € bzw. 14,40 € pro Quadratmeter und lag damit 5 Millionen € bzw. 0,58 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 25 Millionen € (Vorjahr: 24 Millionen €) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 16 Millionen € (Vorjahr: 14 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2016 erhöhte sich im Saldo nur leicht auf 142 Millionen € (Vorjahr: 139 Millionen €).

Bei leicht rückläufigen Aufwendungen für Löhne und Gehälter einschließlich variabler Entgeltbestandteile (-1 Million €) und konstanten Aufwendungen für soziale Abgaben erhöhten sich insbesondere die Aufwendungen für Altersversorgung um 4 Millionen €, die im Vorjahr durch einmalige Erträge aus der Abgeltung von Energiebeihilfeansprüchen im Segment Bergbaufolgemanagement begünstigt wurden.

Die Summe aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 140 Millionen € (Vorjahr: 128 Millionen €). Die neben den planmäßigen Abschreibungen von rund 122 Millionen € (Vorjahr: 115 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 von 71 Millionen € (Vorjahr: 66 Millionen €) enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen einschließlich IT-Kosten sowie Fuhrparkkosten des Segments Immobiliendienstleistungen von insgesamt 32 Millionen € (Vorjahr: 29 Millionen €). Des Weiteren werden unter dieser Position die Aufwendungen für Grundsteuern und sonstige Steuern ausgewiesen, die im Berichtszeitraum 23 Millionen € (Vorjahr: 22 Millionen €) betragen und sich aufgrund der landesweit beobachtbaren Anhebung der Hebesätze für die Grundsteuern seit Jahren erhöhen. Zudem werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen

Vertriebskosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 2 Millionen €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in gegenüber dem Vorjahr unveränderter Höhe von 2 Millionen € sowie Abbruchkosten in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 2 Millionen €) erfasst. Im Geschäftsjahr 2016 wurde zudem die Anpassung einer Rückstellung für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb am Standort Nordstern erforderlich.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von -97 Millionen € (Vorjahr: -103 Millionen €) wird bestimmt durch die Finanzierungskosten der Finanzschulden in Höhe von 90 Millionen € (Vorjahr: 90 Millionen €). Insbesondere durch die konsequente Umschuldung höherverzinslicher Darlehen und Neuvaluierungen unter Nutzung des derzeit günstigen Marktzinsniveaus konnten die Zinsaufwendungen trotz der Aufnahme neuer Finanzierungsmittel im Zusammenhang mit dem gestiegenen Investitionsvolumen gegenüber dem Vorjahr konstant gehalten werden. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 11 Millionen € (Vorjahr: 18 Millionen €), die vornehmlich auf die Anpassung der bestehenden Pensionsverpflichtungen und im Vorjahr auch auf die Aufzinsung einer Optionsverbindlichkeit entfielen. Aus Gewinnausschüttungen und Aufwendungen für übrige Beteiligungen entstand in Summe ein Ertrag von 4 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €).

Zwischen der Vivawest GmbH und ihren Tochterunternehmen bestehen durchgängige Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, sodass die Voraussetzungen für die ertragsteuerliche Organschaft mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften vorliegen. Für das Berichtsjahr werden laufende Ertragsteuern von 5 Millionen € (Vorjahr: 6 Millionen €) erwartet. Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von 10 Millionen € resultieren im Wesentlichen aus der konsequenten Nutzung der Vorteile aus steuerlichen Mehrabschreibungen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Das um einmalige Aufwendungen und Erträge außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit bereinigte EBITDA des Konzerns beträgt für

das Berichtsjahr 348 Millionen € (Vorjahr: 339 Millionen €) und entfällt mit 329 Millionen € (Vorjahr: 321 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien sowie mit 19 Millionen € (Vorjahr: 16 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 214 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 222 Millionen € (Vorjahr: 217 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 120 Millionen € aufgrund der Ergebnissteigerungen im Kerngeschäft und im Finanzergebnis deutlich über dem Vorjahreswert von 109 Millionen €. Bei relativ konstanten laufenden Ertragsteueraufwendungen und unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen latenten Steueraufwendungen endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung des Geschäftsjahres 2016 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 105 Millionen € und damit rund 2 Millionen € über dem Vorjahreswert.

2.4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit weiterhin gesichert. Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der verstärkten Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um etwa 130 Millionen € auf 5.438 Millionen € erhöht.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögensseite weiterhin von den als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien in Höhe von 4.956 Millionen € (Vorjahr: 4.839 Millionen €) gekennzeichnet. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 7.110 Millionen € (Vorjahr: 6.595 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 266 Millionen € (Vorjahr: 183 Millionen €) entfallen 242 Millionen € auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Auszahlungen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen.

Hiermit wurden die investiven Ausgaben für das qualitative Wachstum des Immobilienbestandes gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert und die Investitionsziele für das Segment übertroffen. Weitere 24 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 48 Millionen € (Vorjahr: 67 Millionen €) umfassen überwiegend Beteiligungen und für die Sicherung von Altersteilzeitguthaben der Berechtigten verpfändete Wertpapiere. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verkauf von Wertpapieren; zudem wurde im Vorjahr unter den finanziellen Vermögenswerten eine Anzahlung für den Erwerb eines Tochterunternehmens 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 leicht auf 75 Millionen €. Die Forderungen aus laufenden Ertragsteueransprüchen in Höhe von 31 Millionen € (Vorjahr: 32 Millionen €) resultieren überwiegend aus geleisteten Kapitalertragsteuerzahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Gewinnausschüttungen und vororganschaftlichen Mehrabführungen.

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 3.370 Millionen € (Vorjahr: 3.263 Millionen €) und Eigenkapital von 1.732 Millionen € (Vorjahr: 1.774 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 967 Millionen € (Vorjahr: 1.006 Millionen €) eingesetzt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wird mit dem beizulegenden Zeitwert zum je-

weiligen Aufnahmezeitpunkt ausgewiesen.

Die Nachteile in Form von Mietpreisbindungen bzw. Belegungsrechten sind nahezu vollständig als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 236 Millionen € (Vorjahr: 259 Millionen €) passiviert und werden rätierlich aufgelöst. Die gleichartigen Nachteile der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen der Erstkonsolidierung bei der Bewertung der Immobilienbestände berücksichtigt und daher nicht passiviert.

Die Kredite von inländischen Kreditinstituten in Höhe von 2.544 Millionen € (Vorjahr: 2.384 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von ursprünglich zehn bis fünfzehn Jahren und sind grundpfandrechtlich gesichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 123 Millionen € (Vorjahr: 64 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 2016 rund 2,4 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent).

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

Von den Rückstellungen von insgesamt 578 Millionen € (Vorjahr: 527 Millionen €) entfallen rund 445 Millionen € (Vorjahr: 402 Millionen €) auf Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen. Der Anstieg der Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus der Absenkung des Diskontierungszinssatzes auf 1,75 Prozent (Vorjahr: 2,25 Prozent), wobei die Auswirkungen der Parameteränderungen erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen waren. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgekosten (42 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (36 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (24 Millionen €) und für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (31 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

tungen (31 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Das bilanzierte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2016 1.732 Millionen € und liegt im Saldo um insgesamt rund 42 Millionen € unter dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag, wovon rund 24 Millionen € auf die erfolgsneutral erfasste Änderung des Diskontierungszinssatzes für die Pensionsverpflichtungen entfallen. Im Ergebnis verminderte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote von 33 auf 32 Prozent. Aufgrund der gewählten Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten spiegeln sich die Wertsteigerungen im Immobilienportfolio nur unzureichend in der Konzernbilanz wider. Unter Berücksichtigung der Zeitwerte der Immobilien ergibt sich ein wirtschaftliches Eigenkapital (NAV) zum Bilanzstichtag von 3.693 Millionen €, das im Wesentlichen infolge der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes aufgrund der besseren Vermietungssituation und Objektqualitäten, aber auch aufgrund der Absenkung des durchschnittlichen Diskontierungszinssatzes deutlich oberhalb des Vorjahresendwertes von 3.348 Millionen € liegt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 210 Millionen € (Vorjahr: 196 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 (-197 Millionen €) sowie die Einzahlungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wertpapieren (+10 Millionen €). Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten im Saldo zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von -31 Millionen € (Vorjahr: -143 Millionen €). Per 31. Dezember 2016 wird ein Finanzmittelfonds von 61 Millionen € (Vorjahr: 70 Millionen €) ausgewiesen. Neben den flüssigen Mitteln stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge

Kreditlinien in Höhe von insgesamt 242 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 71 Millionen € in Anspruch genommen wurden.

2.5 WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE THEMEN

2.5.1 MITARBEITER

Zum Geschäftsjahresende waren im Konzern 2.114 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 134 Auszubildenden tätig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten blieb im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag nahezu konstant und verteilt sich nach wie vor hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemanagement sind 16 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 stellen. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt bei den aktiven Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter Einbeziehung der Auszubildenden rund 41,9 Jahre (Vorjahr: 41,3 Jahre).

Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement

Im Rahmen des Nachfeldprozesses zur ersten konzernweiten Mitarbeiterbefragung Ende 2014 wurde konzernweit ein Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement (GBM) unter intensiver Beteiligung der betrieblichen Mitbestimmung etabliert. Innerhalb des Entwicklungspfades attraktive Arbeitswelten ist das GBM nunmehr ein Teil der Unternehmensstrategie von VIVAWEST und zielt darauf ab, die Beschäftigungsfähigkeit langfristig zu erhalten, Krankheiten am Arbeitsplatz vorzubeugen, Gesundheitspotenziale zu stärken und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz zu festigen.

Im Mittelpunkt der GBM-Aktivitäten im Geschäftsjahr 2016 stand, die Mitarbeiter zu motivieren, mehr Bewegung in ihren Alltag zu integrieren. So beteiligten sich beispielsweise rund 460 Mitarbeiter aktiv an einem konzern-

weiten Schrittzähler-Wettbewerb. Auch die diesjährigen Sommerfeste boten sportliche Betätigungsfelder, unter anderem beim ersten Nordsternturnlauf. Durch eine flächendeckende ergonomische Beratung und eine entsprechend optimierte Einstellung aller Büroarbeitsplätze konnten zudem erste positive Veränderungen im Rahmen der Verhältnis- als auch Verhaltensprävention erreicht werden.

VIVAWEST unterstützt als verantwortungsvoller Arbeitgeber die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und bietet von flexiblen Arbeitszeitmodellen bis zur Spontan- und Ferienbetreuung eine Reihe nachhaltiger Maßnahmen an. Davon profitieren Belegschaft und Unternehmen gleichermaßen. Denn eine individuell ausgewogene Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist eine entscheidende Grundlage für die Motivation der Mitarbeiter, und sie trägt maßgeblich zum Erhalt der Beschäftigungsfähigkeit bei. Hierfür wurde VIVAWEST zum dritten Mal in Folge mit dem Zertifikat „audit berufundfamilie“ der gemeinnützigen Hertie Stiftung ausgezeichnet.

Personal- und Führungskräfteentwicklung

Die Personal- und Führungskräfteentwicklung bei VIVAWEST beschreibt nicht nur die kurzfristige Reaktion zur Deckung und Weitergabe aktueller Wissensbedarfe. Sie hat auch die langfristige und nachhaltige Entwicklung, Förderung und Entfaltung von Nachwuchskräften und Führungskräften im Sinne von beruflichen Werdegängen und Laufbahnen mit Perspektive im Blick. Ein zentrales Ziel der Personal- und Führungskräfteentwicklung besteht darin, die erforderlichen Qualifikationen und Kompetenzen im Unternehmen nachhaltig sicherzustellen und die Mitarbeiter und Führungskräfte auf die zukünftigen Anforderungen vorzubereiten.

Hierzu hat VIVAWEST ein internes Entwicklungsprogramm mit verschiedenen Formaten im Konzern entwickelt und erfolgreich etabliert. Dazu zählen das ManagementFORUM, der FührungskräfteDIALOG, die Führungswerkstatt und das ImmobilienKOLLEG.

Die konzernweiten Formate der Personal- und Führungskräfteentwicklung stellen eine Plattform für den bereichs- und gesellschafts-

übergreifenden Austausch zu organisationsrelevanten Themen dar und tragen im Rahmen der beschriebenen Entwicklungspfade dazu bei, die fortlaufende Optimierung der Prozesse sowie eine enge Verzahnung aller Geschäftsfelder und Funktionsbereiche im Sinne des integrierten Konzerns zu erreichen.

Das erstmals vor zwei Jahren im Rahmen eines konzernweiten Talentmanagements gestartete ImmobilienKOLLEG wurde im Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen. In einer Abschlussveranstaltung wurden die Leistungen der Teilnehmer gewürdigt sowie Bedeutung und Mehrwert des unternehmensinternen Entwicklungsprogramms durch die Konzerngeschäftsführung hervorgehoben. Das ImmobilienKOLLEG hat sich als fester Bestandteil der Personal- und Führungskräfteentwicklung im Vivawest-Konzern etabliert.

Ergänzend zu den kollektiven Maßnahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung wurden auch im Geschäftsjahr 2016 zahlreiche 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 2016 besuchten rund 255 Mitarbeiter und Führungskräfte flankierende externe Seminare, Lehrgänge, Fachtagungen, Kongresse und Workshops zur gezielten und kontinuierlichen fachlichen Weiterbildung. Daneben wurden themen- und zielgruppenspezifische hausinterne Veranstaltungen angeboten.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zeigten die Mitarbeiter ein hohes 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 absolvieren am Ende des Berichtsjahres 51 Mitarbeiter ein berufsbegleitendes Studium bzw. eine Fortbildungsmaßnahme. 20 Mitarbeiter haben in 2016 ein berufsbegleitendes Studium aufgenommen, insgesamt 11 Mitarbeiter haben erfolgreich das Studium abgeschlossen. Beste Ergebnisse gab es erneut bei den berufs-

begleitenden Studiengängen an der EBZ Business School GmbH durch ausgezeichnete Abschlussarbeiten und den Nachwuchspreis Projektentwicklung im Masterstudiengang Projektentwicklung.

Betriebliche Ausbildung

Die Erstausbildung junger Menschen hat im Vivawest-Konzern einen hohen Stellenwert. Zielsetzung des betrieblichen Ausbildungsprozesses ist es, eine fachgerechte und gezielte Qualifizierung der Auszubildenden zu erreichen sowie qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewinnen und zu fördern. In der betrieblichen Ausbildungspraxis von VIVAWEST bildet ein handlungsorientiertes Konzept die Grundlage für eine ganzheitliche Förderung der Auszubildenden. Über die fachlichen und theoretischen Inhalte hinaus werden auch die Sozial- und Methodenkompetenz gefördert. VIVAWEST setzt hierzu im Ausbildungsprozess gezielt Seminarbausteine ein. Ergänzende Projektarbeiten, die einen aktuellen Bezug zur Unternehmenspraxis haben, fördern das eigenständige Arbeiten im Sinne der handlungsorientierten Ausbildung.

Insgesamt wurden zum Geschäftsjahresende konzernweit 134 Auszubildende in 13 Ausbildungsberufen beschäftigt. Die Ausbildungsquote lag damit bei rund 7 Prozent. Im Jahr 2016 haben 48 junge Menschen ihre Ausbildung im Vivawest-Konzern begonnen. 42 Auszubildende schlossen die Ausbildung erfolgreich ab, wobei sechs Ausgebildete für ihre hervorragenden Prüfungsleistungen durch die Industrie- und Handelskammer (IHK) ausgezeichnet wurden.

Um engagierte junge Menschen als neue Auszubildende zu gewinnen, kooperiert VIVAWEST mit Schulen, unterstützt Initiativen wie Ausbildungsmessen und Veranstaltungen der IHK sowie Talentprogramme der Initiativkreis Ruhr GmbH. Dabei sind die Auszubildenden die Experten und besten Botschafter für einen Berufsstart bei VIVAWEST.

2.5.2 NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

Als aktiver Bestandhalter von Wohnimmobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäfts-

modell, in dem das gesamte unternehmerische Handeln auf einen langfristigen ökonomischen Erfolg mit der Generierung von stabilen Gewinnausschüttungen und einer dauerhaft positiven Wertentwicklung des Immobilienbestandes ausgerichtet ist. Darüber hinaus nimmt VIVAWEST im Rahmen ihres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells ein hohes Maß an ökologischer und sozialer Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern wahr, was sich auch in den Unternehmenswerten von VIVAWEST widerspiegelt.

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

Im Zuge der Entwicklung der Strategie „VIVAWEST 2025“ wurden Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet und anschließend in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm überführt, in dem die jeweiligen Ziele in die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen sind. Zur Bestimmung der Relevanz von Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht des Konzerns und der jeweiligen Stakeholder führt VIVAWEST alle zwei Jahre eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Hierfür setzt VIVAWEST, wie in den Jahren davor, ein vereinfachtes Verfahren unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und konzernspezifischer Besonderheiten ein, in dem ausgewählte Experten im Konzern zur Relevanz von 37 Nachhaltigkeitskriterien befragt werden.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 erfolgt eine komprimierte Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit in einem gesonderten Kapitel

der Jahrespublikation. Ergänzend zur Berichterstattung in der Jahrespublikation gibt VIVAWEST jährlich die Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) in seiner wohnungswirtschaftlichen Ergänzung ab und veröffentlicht eine Umwelterklärung nach EMAS (Eco-Management and Audit Scheme).

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. Im Geschäftsjahr 2016 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 46 VIVAWEST-Quartieren werden gefördert sowie die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen aus der Integration von Schutzsuchenden hat VIVAWEST das Projekt- und Spendenvolumen der Vivawest Stiftung im Geschäftsjahr 2016 erneut um 100.000 € aufgestockt. Das zusätzliche Mittelvolumen ist als Soforthilfe für Vereine oder Initiativen in den Quartieren gedacht, die Mittel für konkrete integrationsfördernde Hilfsmaßnahmen unbürokratisch beantragen können. In Kooperation mit der Deutschlandstiftung werden zum Beispiel unter dem Projektnamen „Ich spreche deutsch!“ Sprachkurse für Flüchtlinge in Duisburg-Vierlinden angeboten, bei denen sich Mitarbeiter von VIVAWEST ehrenamtlich als Sprachbegleiter engagieren. 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. HINWEIS AUF WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

3.1 CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM VIVAWEST-KONZERN

Der Vivawest-Konzern verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es folgt den Vorgaben des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und ist auf die Erfordernisse der Aufbau- und Ablauforganisation des Konzerns ausgerichtet. 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 Konzernebenen einen bewussten und zielorientierten Umgang mit den Chancen und Risiken sicherzustellen. Dabei liegt die Verantwortung für die Realisierung von Chancen und die Handhabung von Risiken in den jeweiligen operativen Bereichen.

In der Konzernrichtlinie zum Risikomanagement sind risikopolitische Grundsätze formuliert, die als materielle Leitlinien für den Umgang mit Risiken dienen. Ausgehend von dem Grundverständnis, dass unternehmerische Tätigkeit untrennbar mit dem Eingehen von Risiken verbunden ist, folgt der Konzern einer auf Sicherheit bedachten Risikostrategie, die das Eingehen von existenzbedrohenden Risiken sowie von Risiken jenseits des nachhaltigen Geschäftsmodells untersagt. Das Risiko einer Handlung oder Unterlassung sowie der daraus erwartete Vorteil müssen in einem angemessenen Verhältnis 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 Konzernobergesellschaft und setzt sich neben dem Risikomanagementbeauftragten des Konzerns aus den Verantwortlichen der für das Risikomanagement bedeutsamen Bereiche zusammen. Aufgaben des Risikokomitees sind im Wesentlichen die Unterstützung des Risikomanagementbeauftragten bei der Überwachung des kontinuierlichen Risikomanagementprozesses, die Validierung der konzernweiten Risikosituation (u. a. die Sicherstellung der vollständigen Erfassung und einheitlichen Bewertung der Risiken sowie die Verifizierung der angemessenen Berücksichtigung von Risiken im internen und externen Berichtswesen) sowie die Abstimmung von Maßnahmen zur Risikosteuerung, die der Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt werden.

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

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

Turnusgemäß wurde im Geschäftsjahr 2016 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 Eintrittswahrscheinlichkeit und Risikoauswirkung 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 10 Prozent als gravierend eingestuft. Die entsprechenden Grenzen für die Kategorie niedrig liegen zwischen einer Ergebnisbeeinträchtigung von unter 0,6 Millionen € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit größer 75 Prozent bis hin zu 10 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit kleiner 10 Prozent.

Das CMS von VIVAWEST ist auf die Vermeidung, Aufdeckung und Sanktionierung von Rechts- und Regelverstößen ausgerichtet. Es soll materielle Verluste und Imageschäden von VIVAWEST abwenden, die Übereinstimmung des unternehmerischen Geschäftsgebarens mit gesellschaftlichen Wertvorstellungen sicherstellen und den Unternehmenserfolg fördern. Im Fokus des CMS stehen unter anderem

die Verhinderung von Korruption sowie das Ziel, einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten. Bei VIVAWEST sind die intern wie extern maßgeblichen Ge- und Verbote in übergeordneten Richtlinien wie dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance, der Richtlinie zum Umgang mit Zuwendungen und dem Lieferantenkodex dokumentiert. Getragen wird das CMS wesentlich durch einen eigens hierfür bestehenden Fachbereich Compliance sowie 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 rechnungslegungsbezogene 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.

3.2 CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Im Segment Immobilien bestehen die Risiken wie in den Vorjahren im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. 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 geringeren 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 keine kritischen Tendenzen in Hinblick auf das für VIVAWEST als Vermieter grundsätzlich bestehende Leerstands- und Mietminderungsrisiko erkennen, die die Ertragslage des Konzerns im Prognosezeitraum insgesamt spürbar beeinträchtigen könnten. Die Bewirtschaftung des Bestandsportfolios hat sich im Laufe der Jahre 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.

Ergänzend wird die Aufbau- und Ablauforganisation im Sinne der angestrebten operativen Exzellenz kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Die noch engere Verzahnung der Aktivitäten in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen sowie deren stringente Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Mieter sind wichtige Bausteine zur kontinuierlichen Verbesserung der Bewirtschaftungsperformance.

Als Vermieter unterliegt der Vivawest-Konzern einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme unserer Kunden. Durch ein intensives 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.

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

Andererseits ergibt sich jedoch das Risiko der Einschränkung zukünftiger Mieterhöhungspotenziale durch eine mögliche weitere Reform des Mietrechts im Rahmen des in der politischen Diskussion befindlichen Zweiten Mietrechtsnovellierungsgesetzes. Die im Referentenentwurf enthaltenen Regelungen könnten eine bedeutende Auswirkung auf die zukünftige Mietentwicklung haben. Der Vivawest-Konzern betreibt ein aktives Port-

foliomanagement, 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 und verminderten Nettomieterlöhnen 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 Nettomieterlöhne über zusätzliche Neubauinvestitionen für den eigenen Bestand zu steigern.

Die Wirtschaftlichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium für Investitionsmaßnahmen wird verstärkt von der Entwicklung der Bau-

kosten beeinflusst. Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer zunehmend stärkeren Auslastung in der Baubranche die Kosten der für die laufende Bewirtschaftung erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die umfangreich geplanten Neubau- und Modernisierungsinvestitionen steigen. Dem Risiko von Preissteigerungen bei den Baukosten wird durch eine stärkere Standardisierung von Leistungsinhalten bei den technischen Maßnahmen sowie – soweit möglich – durch den Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen 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, ist 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 die fortwährende Optimierung der Arbeitsprozesse insbesondere durch eine noch engere Verzahnung mit dem Segment Immobilien besteht die Chance, zusätzliche Erträge in diesem Segment zu generieren.

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

Die finanzwirtschaftlichen Risiken im Vivawest-Konzern umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement des Vivawest-Konzerns permanent beobachtet. Bei der 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. Ferner ist das Angebotsverhalten der KfW zu beobachten, da sowohl die Programme zum Neubau als auch zur Modernisierung des Wohnungsbestandes des Vivawest-Konzerns zu einem erheblichen Teil über die zinsgünstigen Mittel der KfW finanziert werden. Die Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, haben in der Regel eine zehn- bis fünfzehnjährige Zinsbindung und

sind grundsätzlich dinglich besichert. Das Liquiditätsrisiko wird im Zuge einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht und ist angesichts der vorhandenen Liquidität sowie bestehender Kreditlinien und Beleihungsreserven als niedrig einzuschätzen. Einem etwaigen Bankenausfallrisiko begegnet der Vivawest-Konzern auf der Aktivseite durch die Einhaltung bestimmter Limits je Kreditinstitut sowie auf der Passivseite durch eine breite Streuung des Kreditportfolios auf eine Vielzahl finanzierender Banken und sonstiger Kreditgeber, sodass auch dieses Risiko als niedrig eingeschätzt wird.

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

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

Im Rahmen der operativen Geschäftsprozesse denkbare Risiken wie etwa der Ausfall von IT-Systemen, Datenverlust, -missbrauch oder -diebstahl werden angesichts der ergriffenen Vorsorge- und Schutzmaßnahmen als niedrig eingestuft. Diese Einschätzung gilt aufgrund bestehender Gegenmaßnahmen auch für Risiken aus dem möglichen Ausfall der sonstigen Gebäudetechnik bzw. Infrastruktur in den Ver-

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

waltungsstandorten oder anderen Betriebseinrichtungen. Darüber hinaus sind nicht nur die eigengenutzten Gebäude, sondern der gesamte Immobilienbestand des Vivawest-Konzerns Gegenstand einer Gebäudeversicherung.

3.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG

In der Gesamtbewertung sieht die Geschäftsführung keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern. Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen und weisen wie auch die beschriebenen Chancen keine spürbare Veränderung gegenüber dem Vorjahr auf, sodass weiterhin von einer stabilen Entwicklung für das Jahr 2017 ausgegangen wird.

4. PROGNOSEBERICHT

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells des Vivawest-Konzerns stehen weiterhin die nachhaltige Bewirtschaftung und 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, zielorientierte Investitionstätigkeit, die das Portfolio des Vivawest-Konzerns qualitativ 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 2017 eine positive Geschäftsentwicklung erwartet. Die Konzernplanung unterstellt, dass sich das Bestandsmanagement wie in den Vorjahren kontinuierlich positiv entwickelt. Im laufenden Jahr sind weiterhin steigende Mieterlöse aufgrund

von allgemeinen und an die Situation in den einzelnen Quartieren angepassten Mieterhöhungen sowie aufgrund der Umsetzung von Investitionsvorhaben absehbar. Diesen Mehrerlösen stehen unterproportional zunehmende Organisationskosten gegenüber. Ergänzend werden stabile Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie unbebauten Grundstücken erwartet.

Für das Segment Immobiliendienstleistungen wird von einer stabilen Entwicklung ausgegangen. Hierbei wird die Fokussierung auf das Konzerngeschäft und die noch engere Verzahnung mit dem Segment Immobilien die Ergebnissituation positiv beeinflussen.

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement wird auch im Geschäftsjahr 2017 planmäßig fortgesetzt und zu entsprechenden Aufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird im Konzern ein Außenumsatz von insgesamt 838 Millionen € erwartet, wovon rund 808 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 2017 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt rund 350 Millionen € vor, wovon rund 333 Millionen € auf das Segment Immobilien und rund 18 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.

Denn bei den wertorientiert nach beizulegenden Zeitwerten gesteuerten Vertriebsaktivitäten sind die Verkaufsobjekte im Rahmen der Mieterprivatisierung typischerweise im Voraus nicht exakt bestimmbar, sodass die Buchgewinne je nach Objekthistorie schwanken können.

Die Kennzahl FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft wird im Geschäftsjahr 2017 voraussichtlich 219 Millionen € betragen.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das laufende Geschäftsjahr eine erneut positive Geschäftsentwicklung, die mit einem Personalbestand auf dem Niveau der Vorjahre 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 2017 im Einklang mit den relevanten Cashflows positiv entwickeln werden. Die Konzernplanung 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 kontinuierlich erhöhen wird.

ESSEN, 22. FEBRUAR 2017

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

KONZERNABSCHLUSS 2016 DER VIVAWEST GMBH

INHALT

36	Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern
37	Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern
38	Bilanz Vivawest-Konzern
40	Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern
41	Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern
42	Anhang:
42	1. Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern
44	2. Allgemeine Informationen
44	3. Grundlagen der Abschlussaufstellung
55	4. Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten
57	5. Veränderungen im Konzern
60	6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
66	7. Erläuterungen zur Bilanz
80	8. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
81	9. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
84	10. Weitere Angaben
92	11. Angaben nach nationalen Vorschriften

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

IN MILLIONEN €	ANHANG	2016	2015
Umsatzerlöse	6.1	834,4	808,4
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		-1,3	-6,8
Andere aktivierte Eigenleistungen		4,6	4,7
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	44,6	38,7
Materialaufwand	6.3	-312,9	-299,3
Personalaufwand	6.4	-142,2	-139,4
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5	-139,6	-128,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.6	-71,4	-65,9
► Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		216,2	212,3
Zinserträge	6.7	1,0	1,8
Zinsaufwendungen	6.7	-101,7	-108,7
Sonstiges Finanzergebnis	6.8	4,0	3,7
Finanzergebnis		-96,7	-103,2
► Ergebnis vor Ertragsteuern		119,5	109,1
Ertragsteuern	6.9	-15,0	-5,9
► Ergebnis nach Steuern		104,5	103,2
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-2,8	-1,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		107,3	104,3

GESAMTERFOLGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

IN MILLIONEN €	ANHANG	2016	2015
▸ Ergebnis nach Steuern		104,5	103,2
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-2,8	-1,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		107,3	104,3
▸ Erfolgsbestandteile, die künftig in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		0,0	-0,4
Marktbewertung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere		0,1	-0,4
Latente Steuern		-0,1	-
▸ Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		-23,9	20,4
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		-36,1	14,6
Latente Steuern		12,2	5,8
▸ Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	7,9	-23,9	20,0
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-0,1	-0,3
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		-23,8	20,3
▸ Gesamterfolg		80,6	123,2
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-2,9	-1,4
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		83,5	124,6

BILANZ VIVAWEST-KONZERN

IN MILLIONEN €	ANHANG	31.12.2016	31.12.2015
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	66,0	65,5
Sachanlagen	7.2	121,1	107,7
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.3	4.956,1	4.838,9
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	45,8	64,3
Latente Steuern	7.14	74,8	73,0
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	-	0,1
Sonstige Forderungen	7.6	0,2	0,2
► Langfristige Vermögenswerte		5.264,0	5.149,7
Vorräte	7.5	23,6	27,7
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	30,5	32,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	14,6	13,3
Sonstige Forderungen	7.6	20,5	11,9
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	2,4	2,9
Flüssige Mittel	7.7	61,3	69,6
		152,9	157,5
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	7.8	21,4	2,6
► Kurzfristige Vermögenswerte		174,3	160,1
► Summe Vermögenswerte		5.438,3	5.309,8

► Bilanz

IN MILLIONEN €	ANHANG	31.12.2016	31.12.2015
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.499,3	1.539,1
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.649,6	1.689,4
Anteile anderer Gesellschafter		82,3	85,0
► Eigenkapital	7.9	1.731,9	1.774,4
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.10	445,1	402,4
Sonstige Rückstellungen	7.11	51,9	49,9
Latente Steuern	7.14	1,2	1,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	2.659,1	2.578,4
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	212,7	231,1
► Langfristige Schulden		3.370,0	3.263,0
Sonstige Rückstellungen	7.11	80,8	75,0
Laufende Ertragsteuerschulden	7.14	26,1	24,3
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	145,7	84,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.13	21,9	19,8
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	61,9	68,8
► Kurzfristige Schulden		336,4	272,4
► Summe Eigenkapital und Schulden		5.438,3	5.309,8

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

ANHANG 7.9

RÜCKLAGEN

IN MILLIONEN €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Angesammelte Ergebnisse	Angesammelte andere Erfolgsbestandteile	Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
► Stand 01.01.2015	150,3	1.134,8	383,7	-0,5	1.668,3	6,3	1.674,6
Ausschüttung	-	-	-121,2	-	-121,2	-	-121,2
Anteilsveränderungen an Tochterunternehmen ohne Kontrollverlust	-	-	15,5	-	15,5	79,3	94,8
Zugang Konsolidierungskreis	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Ergebnis nach Steuern	-	-	104,3	-	104,3	-1,1	103,2
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	20,7	-0,4	20,3	-0,3	20,0
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	125,0	-0,4	124,6	-1,4	123,2
Sonstige Veränderungen	-	-	2,2	-	2,2	0,8	3,0
► Stand 31.12.2015	150,3	1.134,8	405,2	-0,9	1.689,4	85,0	1.774,4
► Stand 01.01.2016	150,3	1.134,8	405,2	-0,9	1.689,4	85,0	1.774,4
Ausschüttung	-	-	-121,2	-	-121,2	-	-121,2
Anteilsveränderungen an Tochterunternehmen ohne Kontrollverlust	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Zugang Konsolidierungskreis	-	-	-	-	0,0	0,2	0,2
Ergebnis nach Steuern	-	-	107,3	-	107,3	-2,8	104,5
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	-23,8	-	-23,8	-0,1	-23,9
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	83,5	-	83,5	-2,9	80,6
Sonstige Veränderungen	-	-	-2,1	-	-2,1	-	-2,1
► Stand 31.12.2016	150,3	1.134,8	365,4	-0,9	1.649,6	82,3	1.731,9

KAPITALFLUSSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

IN MILLIONEN €	ANHANG	2016	2015
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		216,2	212,3
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		121,0	116,9
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		-37,4	-35,9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-	-0,1
Veränderung der Vorräte		4,4	8,7
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-2,3	1,9
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		-2,8	-3,1
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		-2,4	-10,1
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		2,2	-3,8
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		-8,7	-10,9
Zinsauszahlungen		-76,1	-76,9
Zinseinzahlungen		1,3	1,8
Dividendeneinzahlungen		3,5	4,4
Ein-/Auszahlungen für Ertragsteuern		-9,0	-9,0
▶ Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.1	209,9	196,2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-262,8	-191,9
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		0,4	-5,8
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		65,4	74,4
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		10,1	0,1
▶ Cashflow aus Investitionstätigkeit	8.2	-186,9	-123,2
Auszahlungen an andere Gesellschafter		-1,3	-1,3
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH		-127,2	-127,2
Aufnahme der Finanzschulden		306,3	190,6
Tilgung der Finanzschulden		-209,1	-204,7
▶ Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.3	-31,3	-142,6
▶ Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-8,3	-69,6
▶ Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn		69,6	139,2
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		-8,3	-69,6
▶ Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende	7.7	61,3	69,6

Vorjahreszahlen angepasst.

ANHANG

1. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG VIVAWEST-KONZERN

NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

ANHANG 9.1

IN MILLIONEN €	IMMOBILIEN		IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN		SUMME BERICHTSPFLICHTIGE SEGMENTE	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Außenumsatz	803,4	779,7	31,0	28,7	834,4	808,4
Innenumsatz	2,5	0,2	96,4	93,1	98,9	93,3
Gesamtumsatz	805,9	779,9	127,4	121,8	933,3	901,7
Bereinigtes EBITDA	328,8	320,6	19,0	16,3	347,8	336,9
Bereinigte EBITDA-Marge in %	40,9	41,1	61,3	56,8	41,7	41,7
Abschreibungen	-111,7	-107,3	-10,6	-8,0	-122,3	-115,3
Bereinigtes EBIT	213,9	207,5	8,4	8,3	222,3	215,8
Bereinigungen	-1,6	-1,4	-0,1	-	-1,7	-1,4
Zinserträge	1,4	2,0	-	-	1,4	2,0
Zinsaufwendungen	-99,9	-106,7	-1,1	-1,0	-101,0	-107,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	113,7	101,4	7,2	7,3	120,9	108,7
Sachinvestitionen	242,1	160,9	23,7	21,7	265,8	182,6
Finanzinvestitionen	0,4	6,2	-	-	0,4	6,2
Funds From Operations	202,3	194,5	15,6	13,4	217,9	207,9
Net Asset Value (zum Stichtag)	3.820,6	3.470,8	-66,2	-61,3	3.754,4	3.409,5
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-43,8	-40,3	-11,9	-13,3	-55,7	-53,6
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.066	1.082	1.032	1.025	2.098	2.107

Vorjahreszahlen angepasst.

Anhang:
 ▶ Segmentberichterstattung

BERGBAUFOLGEMANAGEMENT		KONSOLIDIERUNG		SUMME KONZERN	
2016	2015	2016	2015	2016	2015
-	-	-	-	834,4	808,4
-	-	-98,9	-93,3	-	-
-	-	-98,9	-93,3	834,4	808,4
-0,2	1,6	-	-	347,6	338,5
-	-	-	-	41,7	41,9
-	-	-	-	-122,3	-115,3
-0,3	1,6	-	-	222,0	217,4
-	-	-	-	-1,7	-1,4
-	-	-0,4	-0,2	1,0	1,8
-1,1	-1,2	0,4	0,2	-101,7	-108,7
-1,4	0,4	-	-	119,5	109,1
-	-	-	-	265,8	182,6
-	-	-	-	0,4	6,2
-0,3	1,6	-	-	217,6	209,5
-72,6	-69,9	10,9	8,3	3.692,7	3.347,9
-1,6	4,1	-	-	-57,3	-49,5
16	16	-	-	2.114	2.123

2. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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

Zum 31. Dezember 2016 halten unverändert zum Vorjahr die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, 30,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft 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 der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

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 2016 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,

Anhang:

- ▶ Allgemeine Informationen
- ▶ Grundlagen der Abschlusserstellung

bereinigt wird. Des Weiteren werden bestimmte Veränderungssalden der Bilanz hinzugerechnet.

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

3.3 NEUE RECHNUNGSLEGUNGS-VORSCHRIFTEN

Erstmalig angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2016 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften und Klarstellungen

erstmalig anzuwenden, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hatten.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsvorschriften verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2016 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

IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers	a: 28.05.2014/ 11.09.2015 b: 01.01.2018 c: 01.01.2018 d: 29.10.2016	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. Es werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.
IFRS 9 Financial Instruments	a: 24.07.2014 b: 01.01.2018 c: 01.01.2018 d: 29.11.2016	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. Es werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.
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 und können derzeit nicht verlässlich eingeschätzt werden.
Änderungen zu IAS 7 Statement of Cash Flows	a: 29.01.2016 b: 01.01.2017 c: offen d: offen	Die Änderungen betreffen Vorgaben für zusätzliche Anhangangaben, die es dem Abschlussadressaten ermöglichen sollen, die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten des Unternehmens zu beurteilen. Die Änderungen haben Auswirkungen auf die Anhangangaben im Konzernabschluss.
Klarstellungen zu IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers	a: 12.04.2016 b: 01.01.2018 c: offen d: offen	Die Klarstellungen betreffen die Themenbereiche Identifikation von Leistungsverpflichtungen und Prüfung der Separierbarkeit im Vertragskontext, Klassifizierung als Prinzipal oder Agent sowie Umsatzerlöse aus Lizenzen. Zudem wurden zwei weitere Erleichterungsvorschriften für die Erstanwendung des Standards aufgenommen. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft. Es werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

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. Aufwendungen zu erfassen. Gewinne oder Verluste, die in den anderen Erfolgsbestandteilen erfasst wurden, sind auf derselben Grundlage auszubuchen, wie dies erforderlich wäre, wenn der Erwerber den zuvor gehaltenen Anteil unmittelbar veräußert hätte. Verbleibende positive Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Negative Unterschiedsbeträge werden nach erneuter Überprüfung der beizulegenden Zeitwerte des Reinvermögens ergebniswirksam erfasst.

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

Mit dem Zeitpunkt, in dem die Beherrschung über ein Tochterunternehmen endet, ist das Tochterunternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einzubeziehen. Im Rahmen der

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

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

3.5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertragsrealisierung

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 Wohnungs-

beständen 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 erhaltenen 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. Dividendenerträge 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 gegebenenfalls als separate Komponenten bewertet und jeweils planmäßig abgeschrieben.

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Die Zeitwerte dieser Immobilien werden nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren

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

In Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS), 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 mit Hilfe eines EDV-gestützten Bewertungsmodells. PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Berlin, hat im Rahmen der Einführung des Modells bestätigt, dass das Bewertungsverfahren geeignet ist, den beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS zu ermitteln. Darüber hinaus wird die Angemessenheit des Immobilienwerts als Market Value gemäß IVS sowie als beizulegender Zeitwert gemäß IFRS jährlich von PwC überprüft. Die Prüfungshandlungen von PwC umfassten die Prüfung des Mengengerüsts für den Bewertungsgegenstand, der Angemessenheit des angewandten Bewertungsverfahrens sowie der Zuverlässigkeit der Objektdaten und der Bewertungsparameter zum Bewertungsstichtag.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unter Umsatzerlösen und die Abgänge der Buchwerte unter Materialaufwendungen erfasst, sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht. 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 Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der Vermutung eines Wertminderungsbedarfs durchgeführt. Die Überprüfung dieser Vermögenswerte erfolgt überwiegend für eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit, CGU), die

die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten mit abgrenzbaren Mittelzuflüssen darstellt, oder für eine Gruppe von CGUs. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Immobilien – also einer Gruppe von CGUs – zugeordnet. Geschäfts- oder Firmenwerte und sonstige immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer werden mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Der Stichtag für diese Überprüfung ist der 30. September.

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

Für Zwecke der Werthaltigkeitsprüfung von Geschäfts- oder Firmenwerten erfolgt die Bestimmung des erzielbaren Betrags durch die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten des Segments Immobilien. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten wird mittels eines Bewertungsmodells als Barwert der künftigen Cashflows und somit auf Basis nicht beobachtbarer Inputfaktoren ermittelt (Stufe 3 der Bewertungshierarchie des beizulegenden Zeitwertes, vgl. Anhangziffer 3.5 unter „Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts“). Die künftigen Cashflows werden aus der aktuellen fünfjährigen Mittelfristplanung abgeleitet. Diese Mittelfristplanung basiert sowohl auf Erfahrungen als auch auf Erwartungen hinsichtlich der zukünftigen Marktentwicklung. Die wesentlichen volkswirtschaftlichen Rahmendaten sowie die Entwicklung des Zinsniveaus, die der Mittelfristplanung zugrunde liegen, werden aus internen und externen Markterwartungen abgeleitet. Die spezifische Wachstumsrate ist aus Erfahrungen

und Zukunftserwartungen abgeleitet, im Fall der ewigen Rente wurde eine Wachstumsrate unterstellt.

Die erwarteten Cashflows werden mit den gewichteten Kapitalkosten (Weighted Average Cost of Capital) nach Steuern abgezinst. Die Kapitalkosten werden auf Basis von kapitalmarktorientierten Modellen als gewichteter Durchschnitt der Eigen- und Fremdkapitalkosten berechnet. Die Eigenkapitalkosten werden durch die Komponenten risikoloser Zinssatz und Risikozuschlag bestimmt. Der risikolose Zinssatz wird im Berichtsjahr mit 0,50 Prozent (Vorjahr: 1,50 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 3,06 Prozent (Vorjahr: 3,66 Prozent) zugrunde gelegt. Im Fall der ewigen Rente wird ein Wachstumsabschlag von 1,00 Prozent (Vorjahr: 1,00 Prozent) unterstellt. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts entfällt wie im Vorjahr vollständig auf das Segment Immobilien.

Vorräte

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt, wobei die historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten die Wertobergrenze darstellen. Der Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsverlauf erzielbaren Verkaufserlös abzüglich der bis zum Verkauf noch anfallenden Aufwendungen für Fertigung und Vertrieb. Die Kosten von Vorräten, die von ähnlicher Beschaffenheit oder Verwendung sind, werden einheitlich auf Basis der Durchschnittsmethode bestimmt. Die Herstellungskosten fertiger und unfertiger Erzeugnisse umfassen die Kosten für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten und der Herstellung zurechenbare Gemeinkosten (basierend auf Normalauslastung). Die Kosten für

Vorräte können auch Fremdkapitalkosten im Falle eines qualifizierten Vermögenswerts beinhalten. Ein qualifizierter Vermögenswert liegt vor, wenn ein Zeitraum von mehr als einem Jahr erforderlich ist, diesen in seinen beabsichtigten verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, und es sich nicht um in hoher Anzahl regelmäßig hergestellte Vorräte handelt.

Flüssige Mittel

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem in IAS 19 „Employee Benefits“ vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren für Leistungszusagen (Defined Benefits) auf Altersversorgung. Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Die Bewertung basiert auf den biometrischen Grundlagen der „Richttafeln 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 rechnungsmäßig erwarteten und den tatsächlich ermittelten Pensionsverpflichtungen sowie aus Abweichungen zwischen dem zum Jahresende erwarteten und dem tatsächlich festgestellten Zeitwert des Planvermögens.

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

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

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

Sonstige Rückstellungen

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

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

Latente Steuern, laufende Ertragsteuern

Latente Steuern werden nach IAS 12 „Income Taxes“ für temporäre Ansatz- und Bewertungsunterschiede von Vermögenswerten und Schulden zwischen der Steuerbilanz und der IFRS-Bilanz gebildet. 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 2016 ein einheitlicher ertragsteuerlicher Organkreis besteht. Vivawest folgt im Rahmen dieser Betrachtung der „formalen Methode“, d. h. alle latenten Steuern, aktiv wie passiv, die aus dem sich am 31. Dezember 2016 abzeichnenden ertragsteuerlichen Organkreis gespeist werden, werden auf der Ebene des Organträgers 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 circa 14 Prozent (Vorjahr: circa 14 Prozent) berücksichtigt.

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

Finanzinstrumente

Als Finanzinstrumente werden vertraglich vereinbarte Rechte und Verpflichtungen bilanziert, aus denen ein Zu- oder Abfluss von finanziellen Vermögenswerten oder die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten resultiert. Sie werden in originäre und derivative Finanzinstrumente unterteilt und in der Bilanz unter den finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten sowie Forderungen 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 verzinste 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 Effektivzinsmethode 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 Effektivzinsmethode bewertet.

(b) Derivative Finanzinstrumente

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

Freistehende derivative Finanzinstrumente gehören der Kategorie „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 den bisher relevanten Rechnungslegungsvorschriften zu bewerten. Danach sind sie mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen. Für eine spätere Neubewertung sind für Vermögenswerte und Schulden, die nicht unter die Bewertungsvorschriften des IFRS 5 „Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations“ fallen, auch weiterhin die relevanten Rechnungslegungsvorschriften zu beachten. Dies sind bei Vivawest hauptsächlich:

- ▶ IAS 2 Inventories,
- ▶ IAS 12 Income Taxes,
- ▶ IAS 19 Employee Benefits und
- ▶ 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 öffentlichen Banken. Niedrig verzinsliche Darlehen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der niedriger als der Rückzahlungsbetrag des Darlehens ist. Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag wird als Zuwendung passivisch abgegrenzt, sofern er nicht bei der Zugangsbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu berücksichtigen war. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt betragsmäßig in gleicher Höhe wie die Aufzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Auflösung wird in den Umsatzerlösen vereinahmt, 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.

Anhang:

- Grundlagen der Abschlussaufstellung
- Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten

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 SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

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

(a) Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten

Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten erfordert auch Annahmen und Schätzungen bezüglich künftiger Cashflows, erwarteter Wachstumsraten, Währungskurse und 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 Sterbetafeln zugrunde. Diese Annahmen können aufgrund veränderter wirtschaftlicher Bedingungen oder einer veränderten Marktlage von den tatsächlichen Daten abweichen. Eine Verminderung des verwendeten konzernweiten Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen (Defined Benefit Obligation, DBO) um 21,6 Millionen € (Vorjahr: 19,0 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 20,5 Millionen € (Vorjahr: 17,7 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 14,7 Millionen € (Vorjahr: 13,3 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 17,1 Millionen € (Vorjahr: 15,4 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 45,7 Millionen € (Vorjahr: 41,0 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 55,3 Millionen € (Vorjahr: 49,4 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 33,9 Millionen € (Vorjahr: 30,2 Millionen €) führen.

Anhang:

- Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten
- Veränderungen im Konzern

(e) Bewertung von sonstigen Rückstellungen

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

5. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

5.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND ANTEILSBESITZLISTE

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

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

Der Konsolidierungskreis veränderte sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt:

ANZAHL	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2016	29
Erwerbe	1
▸ 31.12.2016	30

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

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

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

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Konsolidierte Unternehmen

KAPITALANTEIL IN %

NAME DES UNTERNEHMENS	HAUPTGESCHÄFT	SITZ	31.12.2016	31.12.2015
Aachener Bergmannsiedlungsgesellschaft mbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Bauverein Glückauf GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Ahlen	100,00	100,00
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Heinrich Schäfermeyer GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Essen	100,00	100,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	94,90	94,90
Marienfeld Multimedia GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Essen	100,00	100,00
Projektgesellschaft Tannenstraße mbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Düsseldorf	100,00	100,00
Rhein Lippe Holding GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,84	94,84
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Gladbeck	100,00	100,00
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dinslaken	100,00	100,00
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Herne-Wanne	100,00	100,00
THS GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
THS Rheinland Beteiligungs GmbH & Co. KG ²⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	94,12	94,12
THS Rheinland GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Leverkusen	100,00	100,00
THS Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	100,00	100,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Herne	94,90	94,90
Vestisch-Märkische Wohnungsbau-gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Recklinghausen	100,00	100,00
Vivawest Beteiligungen GmbH & Co. KG ²⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
Vivawest Dienstleistungen GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Essen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Ruhr GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	94,90	-
Vivawest Wohnen GmbH ¹⁾	Managementgesellschaft	Essen	100,00	100,00
Walsum Immobilien GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,90	94,90
Wohnbau Auguste Victoria GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Marl	100,00	100,00
Wohnbau Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	100,00	100,00
Wohnungsbau-gesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Moers	100,00	100,00

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

²⁾ Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264b HGB.

Anhang:
 ▶ Veränderungen im Konzern

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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Immobilienbestand haltende Gesellschaft	13	13	6	5
Immobilienleistungen	5	5	-	-
Managementgesellschaft	1	1	-	-
Weitere Gesellschaft	2	2	2	2
	21	21	8	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

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2016 wurden 94,9 Prozent der Geschäftsanteile an der Lavidia Wohnen 3. Verwaltungs GmbH, Bochum, erworben. Bei dem Erwerb handelt es sich um die Übernahme einer Gruppe von

Vermögenswerten. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Unternehmenszusammenschlusses liegt nicht vor. Die Firma wurde im Berichtsjahr in Vivawest Westfalen GmbH geändert und der Sitz nach Dortmund verlegt.

Folgende erworbene Vermögenswerte und Schulden wurden zum Erwerbszeitpunkt angesetzt:

IN MILLIONEN €	ANGESETZTE ZEITWERTE
► Langfristiges Vermögen	32,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	32,1
► Flüssige Mittel	0,4
► Langfristige Schulden	-21,4
Finanzielle Verbindlichkeiten	-20,7
Sonstige Verbindlichkeiten	-0,7
► Kurzfristige Schulden	-4,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	-4,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-0,6
Sonstige Verbindlichkeiten	-0,1

Verkäufe (Desinvestitionen) wurden keine getätigt.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6.1 UMSATZERLÖSE

IN MILLIONEN €	2016	2015
► Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	719,9	693,5
Erlöse aus Sollmieten	520,7	506,6
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzicht	-20,1	-22,5
Erlöse aus Betriebskosten	208,7	196,9
Andere Erlöse aus Hausbewirtschaftung	2,6	4,4
Zinsvorteil niedrig verzinsliche Darlehen	8,0	8,1
► Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	81,2	83,5
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	17,9	24,1
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	63,3	59,4
► Erlöse aus Dienstleistungen	31,0	28,7
► Sonstige Erlöse	2,3	2,7
	834,4	808,4

Anhang:
 ▶ Veränderungen im Konzern
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

IN MILLIONEN €	2016	2015
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	14,0	7,0
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	4,6	3,9
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	1,0	0,1
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,8	1,2
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	0,1	0,1
Erträge aus Weiterbelastungen	5,6	5,5
Erträge aus Vermietung und Verpachtung (Nebengeschäft)	0,2	-
Erträge aus Versicherungserstattungen	8,9	14,6
Übrige Erträge	8,4	6,3
	44,6	38,7

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 13,2 Millionen € (Vorjahr: 5,9 Millionen €) Wertaufholungen aufgrund Veränderungen des Marktwertes auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden. Davon sind 13,1 Millionen € (Vorjahr: 5,9 Millionen €) dem Segment Immobilien und 0,1 Millionen € (Vorjahr: keine) dem Segment Bergbaufolgermanagement zuzuordnen. Darüber hinaus ent-

fallen nach IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ 0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,6 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,5 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.

6.3 MATERIALAUFWAND

IN MILLIONEN €	2016	2015
Betriebskosten	138,1	131,9
Instandhaltungskosten	77,6	75,5
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	9,2	10,6
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	25,5	23,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16,2	14,4
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	16,3	14,4
Übrige Aufwendungen	30,0	29,0
	312,9	299,3

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

113,9 Millionen € (Vorjahr: 109,4 Millionen €) bzw. 14,40 € (Vorjahr: 13,82 €) pro Quadratmeter.

6.4 PERSONALAUFWAND

IN MILLIONEN €	2016	2015
Löhne und Gehälter	112,0	113,1
Aufwendungen für soziale Abgaben	19,4	19,0
Pensionsaufwendungen	10,5	6,7
Sonstige Personalaufwendungen	0,3	0,6
	142,2	139,4

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zu Rückstellungen aus Alterszeitverpflichtungen in Höhe von 5,4 Millionen € (Vorjahr: 6,8 Millionen €) enthalten.

Die Pensionsaufwendungen beinhalten im Vorjahr Erträge aus Planabgeltungen im Zusammenhang mit Abfindungen von Energiebeihilfeansprüchen in Höhe von 4,8 Millionen €, die vollständig auf das Segment Bergbaufolgermanagement entfallen, vgl. Anhangziffer 7.10.

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

6.5 ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

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

IN MILLIONEN €	2016	2015
Abschreibungen	122,3	115,3
Wertminderungen	17,3	12,8
	139,6	128,1

ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

IN MILLIONEN €	2016	2015
Immaterielle Vermögenswerte	1,0	0,8
Sachanlagen	13,6	11,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	107,7	103,3
	122,3	115,3

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 €	2016	2015
► Wertminderungen nach IAS 36	11,9	7,3
Sachanlagen	-	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11,9	7,3
► Wertminderungen nach IAS 39	5,4	5,3
Finanzinstrumente	5,3	4,9
Sonstige Forderungen	0,1	0,4
► Wertminderungen nach IFRS 5	0,0	0,2
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	-	0,2
	17,3	12,8

Anhang:

► Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderung nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 11,8 Millionen € (Vorjahr: 7,3 Millionen €) auf das Segment Immobilien sowie mit 0,1 Millionen € (Vorjahr: keine) auf das Segment Bergbaufolgemanagement und wurden für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Marktwertveränderungen erfasst. Diesen Wertminderungen stehen Wertaufholungen in Höhe von 13,2 Millionen € (Vorjahr: 5,9 Millionen €) gegenüber, von denen 13,1 Millionen € (Vorjahr: 5,9 Millionen €) dem Segment Immobilien und 0,1 Millionen € (Vorjahr: keine) dem Segment Bergbaufolgemanagement zuzuordnen sind. 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 38,4 Millionen € (Vorjahr: 50,3 Millionen €) und 133,8 Millionen € (Vorjahr: 100,3 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 5,2 Millionen € (Vorjahr: 4,8 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 €	2016	2015
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	4,2	4,4
Verwaltungsaufwendungen	22,3	20,0
Vertriebsaufwendungen	1,6	2,1
IT-Fremdleistungen	5,4	4,7
Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten	1,9	2,0
Aufwand aus sonstigen Steuern	22,5	21,9
Freiwillige soziale Aufwendungen	1,5	1,3
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,7	1,7
Spenden	1,2	1,1
Zuführung zur Rückstellung Museumsbetrieb Nordstern	3,6	-
Übrige Aufwendungen	5,5	6,7
	71,4	65,9

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 1,4 Millionen € (Vorjahr: 1,9 Millionen €) Abbruchkosten von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten wurden, und mit 0,4 Millionen € (Vorjahr: keine) Verluste aus

der Veräußerung von Wertpapieren. Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 21,9 Millionen € (Vorjahr: 21,0 Millionen €) Grundsteuern.

6.7 ZINSERGEBNIS

IN MILLIONEN €	2016	2015
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,3	0,8
Sonstige zinsähnliche Erträge	0,7	1,0
► Zinserträge	1,0	1,8
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-90,4	-90,4
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-2,1	-9,7
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-8,9	-8,3
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-0,3	-0,3
► Zinsaufwendungen	-101,7	-108,7
	-100,7	-106,9

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 14,8 Millionen € (Vorjahr: 13,8 Millionen €).

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

6.8 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

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

6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

IN MILLIONEN €	2016	2015
Laufende Ertragsteuern	4,8	5,9
(davon periodenfremd)	(-)	(4,4)
Latente Steuern	10,2	-
(davon periodenfremd)	(-0,4)	(-2,3)
	15,0	5,9

Vorjahreszahlen angepasst.

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

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

IN MILLIONEN €	2016	2015
▶ Ergebnis vor Ertragsteuern	119,5	109,1
Hierauf erwartete Ertragsteuern	35,8	32,7
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	-7,9	-7,3
Effekte aus Personengesellschaften	-	-0,1
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	-10,9	-13,6
Änderung der Wertberichtigung latenter Steuern	-2,8	-18,9
Effekte aus Teilwertabschreibungen	4,9	-
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-5,6	11,3
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	6,6	-0,5
Steuerfreie Erträge	-7,4	-1,4
Periodenfremde Steuern	-0,4	2,1
Sonstige	2,7	1,6
▶ Effektive Ertragsteuern	15,0	5,9
▶ Effektiver Steuersatz (in Prozent)	12,6	5,4

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

IN MILLIONEN €	Geschäfts- oder Firmen- werte	Sonstige immaterielle Vermögens- werte	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
► Stand 01.01.2015	70,3	3,1	0,0	73,4
Zugänge	-	0,8	-	0,8
Umbuchungen	-	0,5	-	0,5
► Stand 31.12.2015	70,3	4,4	0,0	74,7
Zugänge	-	0,8	0,2	1,0
Umbuchungen	-	0,5	-	0,5
► Stand 31.12.2016	70,3	5,7	0,2	76,2
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
► Stand 01.01.2015	6,8	1,6	0,0	8,4
Abschreibungen	-	0,8	-	0,8
Umbuchungen	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2015	6,8	2,4	0,0	9,2
Abschreibungen	-	1,0	-	1,0
Umbuchungen	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2016	6,8	3,4	0,0	10,2
► Buchwerte 31.12.2015	63,5	2,0	0,0	65,5
► Buchwerte 31.12.2016	63,5	2,3	0,2	66,0

7.2 SACHANLAGEN

IN MILLIONEN €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
► Stand 01.01.2015	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
Zugänge	1,8	4,8	16,6	7,3	30,5
Abgänge	-0,4	-0,4	-1,0	-	-1,8
Umbuchungen	-2,6	0,2	1,1	-2,9	-4,2
► Stand 31.12.2016	69,2	39,6	59,6	9,3	177,7
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN					
► Stand 01.01.2015	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
Abschreibungen	2,4	3,8	7,4	-	13,6
Abgänge	-	-0,3	-1,0	-	-1,3
Umbuchungen	-0,3	-	-	-0,9	-1,2
► Stand 31.12.2016	17,2	13,5	25,9	0,0	56,6
► Buchwerte 31.12.2015	55,3	25,0	23,4	4,0	107,7
► Buchwerte 31.12.2016	52,0	26,1	33,7	9,3	121,1

Der Buchwert der Sachanlagen, die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten dienen, beträgt 31,0 Millionen € (Vorjahr: 27,4 Millionen €).

7.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

IN MILLIONEN €	Grundstücke, grund- stücksgleiche Rechte	Gebäude	Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
► Stand 01.01.2015	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
Zugänge Unternehmenserwerbe	9,1	23,0	-	32,1
Zugänge	17,2	136,4	80,7	234,3
Umgliederungen nach IFRS 5	-8,1	-37,7	-	-45,8
Abgänge	-	-2,3	-0,2	-2,5
Umbuchungen	-14,3	-16,2	-4,6	-35,1
► Stand 31.12.2016	2.029,5	4.263,5	108,1	6.401,1
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
► Stand 01.01.2015	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
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	-
Abschreibungen	-	107,7	-	107,7
Wertminderungen	0,5	11,3	0,1	11,9
Wertaufholungen	-0,2	-13,0	-	-13,2
Umgliederungen nach IFRS 5	-0,2	-24,2	-	-24,4
Abgänge	-0,1	-1,5	-0,1	-1,7
Umbuchungen	-0,4	-14,1	-	-14,5
► Stand 31.12.2016	5,2	1.439,8	0,0	1.445,0
► Buchwerte 31.12.2015	2.020,0	2.786,7	32,2	4.838,9
► Buchwerte 31.12.2016	2.024,3	2.823,7	108,1	4.956,1

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 74,4 Millionen € (Vorjahr: 63,2 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 7.109,9 Millionen € (Vorjahr: 6.595,3 Millionen €). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Die positive Entwicklung wurde im Berichtsjahr darüber hinaus durch die Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungszinssatzes begünstigt, aus der eine Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von 189,2 Millionen € (Vorjahr: keine) resultiert.

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

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

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und Mieteinnahmen erzielen, in Höhe von 431,2 Millionen € (Vorjahr: 411,9 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 6,8 Millionen € (Vorjahr: 7,5 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 3.570,9 Millionen € (Vorjahr: 3.496,2 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 2.920,9 Millionen € (Vorjahr: 2.847,9 Millionen €) valutierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 109,0 Millionen € (Vorjahr: 76,5 Millionen €). Darüber hinaus bestehen vertragliche Verpflichtungen bezüglich gesetzlicher Bestimmungen für Reparaturen, Instandhaltungen und Verbesserungen aus den bestehenden Mietverträgen.

Vivawest vermietet als Leasinggeber im Rahmen von Operating-Leasing-Verträgen im Wesentlichen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die künftigen Mindestleasingzahlungen

über die unkündbare Leasingdauer, die aus diesen Vermögenswerten erwartet werden, haben folgende Fälligkeiten:

IN MILLIONEN €	31.12.2016	31.12.2015
Fällig bis 1 Jahr	0,3	-
Fällig in über 1-5 Jahren	1,8	-
Fällig nach über 5 Jahren	2,2	-
	4,3	0,0

Zahlungen der Mieter bleiben unberücksichtigt, da die Mietverträge nach den gesetzlichen Vorschriften kurzfristig kündbar sind. Es werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet.

7.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IN MILLIONEN €	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	32,4	32,4	32,4	32,4
Ausleihungen	2,1	2,1	2,2	2,2
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	10,2	10,2	20,5	20,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,5	1,1	12,1	9,2
	48,2	45,8	67,2	64,3

(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 4,1 Millionen € (Vorjahr: 5,9 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2016 2,0 Millionen € (Vorjahr: 3,7 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. Im Berichtsjahr wurde der Wertpapierbestand in Teilen veräußert.

(d) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Neben Forderungen aus dem zentralen Cash-Management wird hier im Wesentlichen eine gestundete Einlageforderung eines fremden Minderheitsgesellschafters an einem Tochterunternehmen ausgewiesen. Im Vorjahr wurde ferner eine Kaufpreisanzahlung für einen Unternehmenserwerb erfasst.

(e) Gegebene Sicherheiten

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

Altersteilzeitverpflichtungen verpfändet worden. Darüber hinaus bestehen weiterhin keine Verfügungsbeschränkungen bei finanziellen Vermögenswerten.

7.5 VORRÄTE

IN MILLIONEN €	31.12.2016	31.12.2015
Unfertige Leistungen Bauträgersgeschäft	13,4	12,2
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	4,8	6,9
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,4	0,8
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	5,0	7,8
	23,6	27,7

7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

IN MILLIONEN €	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	4,4	-	3,4	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2,3	-	3,0	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,9	-	6,9	-
Geleistete Anzahlungen	0,1	-	0,1	-
Übrige sonstige Forderungen	19,4	-	11,2	-
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,2	0,2	0,8	0,2
	35,3	0,2	25,4	0,2

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 20,5 Millionen € (Vorjahr: 19,3 Millionen €) um 5,9 Millionen € (Vorjahr: 6,0 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.

7.7 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 61,3 Millionen € (Vorjahr: 69,6 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten sowie Schecks und Kassenbestände erfasst.

7.8 ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 21,4 Millionen € (Vorjahr: 2,6 Millionen €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

7.9 EIGENKAPITAL

(a) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag unverändert 150.273.497 €. Das Stammkapital halten mit 30,0 Prozent RAG-Stiftung, mit 26,8 Prozent VTG, mit 25,0 Prozent Evonik Pensionstreuhand sowie mit 18,2 Prozent RAG.

(b) Kapitalrücklage

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

(c) Angesammelte Ergebnisse

Die angesammelten Ergebnisse in Höhe von 365,4 Millionen € (Vorjahr: 405,2 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 Vorjahreszeitraum erfolgte Aufhebung des im Geschäftsjahr 2014 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 im Geschäftsjahr 2015 als erfolgsneutrale Transaktion zwischen den Eigentümern bilanziert.

(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 €	2016	2015
► Stand 01.01.	-0,9	-0,5
Andere Erfolgsbestandteile laut Gesamterfolgsrechnung	0,0	-0,4
Im OCI erfasste Gewinne oder Verluste	-	-0,4
hierauf latente Steuern	-	-
► Stand 31.12.	-0,9	-0,9

(e) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 82,3 Millionen € (Vorjahr: 85,0 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 Vorjahreszeitraum erfolgte Aufhebung des bislang 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 im Geschäftsjahr 2015 zu einer Erhöhung der Anteile anderer Gesellschafter um 78,2 Millionen €.

7.10 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

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

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

Es bestehen folgende Versorgungspläne von wesentlichem Umfang:

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

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

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

Daneben bestehen weitere verschiedene Versorgungspläne. Die zwischen den Betriebsparteien geschlossenen Vereinbarungen beinhalten eine Direktzusage auf betriebliche Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgung mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Die Ermittlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der regelmäßigen Vergütung der letzten 12 Monate sowie dem jeweiligen Faktor für die einzelnen versorgungsrelevanten 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	31.12.2016	31.12.2015
Abzinsungssatz	1,75	2,25
Künftige Entgeltsteigerungen	2,50	2,50
Künftige Rentensteigerungen	1,75	1,75

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

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

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

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

IN MILLIONEN €	2016	2015
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.	402,4	419,0
Laufender Dienstzeitaufwand	10,0	10,6
Zinsaufwand	8,9	8,3
Beiträge der Arbeitnehmer	0,4	0,4
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	36,2	-14,7
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	39,5	-18,5
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	-3,3	3,8
Gezahlte Leistungen	-13,1	-12,8
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0,5	0,9
Zugang konzernextern	-	0,3
Gewinn aus Planabgeltung	-	-4,8
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,2	-4,8
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.	445,1	402,4

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 19,2 Jahre (Vorjahr: 18,9 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 leistungs-

orientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren 445,0 Millionen € (Vorjahr: 402,3 Millionen €) ungedeckt und 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) ganz oder teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

IN MILLIONEN €	2016	2015
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.	402,4	418,9
Laufender Dienstzeitaufwand	10,0	10,6
Nettozinsen	8,9	8,3
Beiträge der Arbeitnehmer	0,4	0,4
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	36,2	-14,7
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	39,5	-18,5
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	-3,3	3,8
Gezahlte Leistungen	-13,1	-12,8
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,5	0,9
Zugang konzernextern	-	0,4
Gewinne aus Planabgeltung	-	-4,8
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,2	-4,8
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.	445,1	402,4

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 13,1 Millionen € (Vorjahr: 13,0 Millionen €). Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 0,4 Millionen € (Vorjahr: 0,4 Millionen €).

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 47,4 Millionen € (Vorjahr: 46,4 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) 8,8 Millionen € (Vorjahr: 8,7 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

IN MILLIONEN €	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	42,3	26,6	40,4	27,3
Absatz und Beschaffung	23,7	1,2	19,4	1,3
Personal	36,0	13,4	35,0	13,2
Übrige Verpflichtungen	30,7	10,7	30,1	8,1
	132,7	51,9	124,9	49,9

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 2021 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 2021.

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 Schadenersatzleistungen. Die mit den Rückstellungen für übrige Verpflichtungen verbundenen Auszahlungen erfolgen mehrheitlich im Folgejahr.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt:

IN MILLIONEN €	Bergbau- folgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	Gesamt
► Stand 01.01.2016	40,4	19,4	35,0	30,1	124,9
Zuführungen	1,4	16,9	21,4	19,6	59,3
Inanspruchnahmen	-2,0	-10,6	-20,1	-13,3	-46,0
Auflösungen	-	-1,7	-0,5	-3,7	-5,9
Aufzinsung/ Zinssatzänderung	0,1	-	0,2	0,1	0,4
Übrige Bewegungen	2,4	-0,3	-	-2,1	0,0
► Stand 31.12.2016	42,3	23,7	36,0	30,7	132,7

7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

IN MILLIONEN €	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.544,3	2.421,6	2.383,8	2.319,8
Kredite von Nichtbanken	170,7	161,3	180,2	174,4
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	19,3	12,0	25,3	18,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	70,5	64,2	73,6	66,2
	2.804,8	2.659,1	2.662,9	2.578,4

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 Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden. Die Differenz zum Zahlungsbetrag der Darlehen wurde als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten angesetzt, vgl. Anhangziffer 7.13.

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

der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, ist in der Regel mit zehnjähriger 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: 31,8 Millionen €) enthalten.

7.13 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN MILLIONEN €	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,8	-	8,3	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,1	-	11,5	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	29,5	-	35,0	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	3,7	-	4,3	-
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	241,4	212,7	260,6	231,1
	296,5	212,7	319,7	231,1

Der Konzern verrechnet 191,0 Millionen € (Vorjahr: 184,7 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 236,2 Millionen € (Vorjahr: 259,2 Mil-

lionen €) abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums, vgl. Anhangziffer 7.12.

7.14 LATENTE STEUERN, LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

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

IN MILLIONEN €	31.12.2016		31.12.2015	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	74,8	74,8	73,0	73,0
Langfristige Ertragsteueransprüche	30,5	-	32,2	0,1
Passive latente Steuern	1,2	-	1,2	-
Laufende Ertragsteuerschulden	26,1	-	24,3	-

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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
VERMÖGENSWERTE				
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	104,3	116,6	84,8	84,4
Finanzielle Vermögenswerte	0,7	1,1	8,2	0,1
Vorräte	57,5	55,5	-	0,1
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	1,1	0,9	3,4	0,5
SCHULDEN				
Rückstellungen	76,9	64,1	0,8	0,9
Verbindlichkeiten	45,6	43,1	95,5	98,5
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	19,8	20,2
Verlustvorrträge	-	-	-	-
► Latente Steuern (brutto)	286,1	281,3	212,5	204,7
Wertberichtigungen	-	-4,8	-	-
Saldierungen	-211,3	-203,5	-211,3	-203,5
► Latente Steuern (netto)	74,8	73,0	1,2	1,2

Es sind quasi-temporäre Differenzen in Höhe von 239,2 Millionen € (Vorjahr: 248,1 Millionen €) aus der Summe der Nettovermögen nach IFRS der verbundenen Tochterunternehmen abzüglich der Summe ihrer steuerlichen Buchwerte (sog. „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 Verlustvorrträge. Diese und deren Verfallszeiten können der folgenden Tabelle entnommen werden:

IN MILLIONEN €	KÖRPERSCHAFT- STEUER		GEWERBE- STEUER	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Unbegrenzt	-	17,3	94,5	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 hinzuge-rechnet.

8.2 CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

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

Im Vorjahreszeitraum enthielt der Cashflow aus Investitionstätigkeit Mittelabflüsse in Höhe von 5,8 Millionen € aus einer Kaufpreisanzahlung für einen Unternehmenserwerb im Berichtsjahr. Hinsichtlich der erworbenen Vermögenswerte und Schulden einschließlich der übernommenen flüssigen Mittel in Höhe von 0,4 Millionen €, die zum Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden, vgl. Anhangziffer 5.2.

8.3 CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

Anhang:
▸ Erläuterungen zur
Kapitalflussrechnung
▸ Erläuterungen zur
Segmentberichterstattung

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, wohnungsnah Dienstleistungen erbringen. Das Leistungsspektrum dieser Gesellschaften umfasst sowohl qualifi-

zierte Handwerksleistungen in den wichtigsten Gewerken einschließlich der Abwicklung von Kleinreparaturen in pauschalieren Vertragsmodellen bis hin zur Übernahme von Modernisierungs- und Großinstandhaltungsaufgaben. Daneben wird den Kunden aus Wohnungswirtschaft und anderen Branchen ein umfassendes Grünflächenmanagement, das kundenspezifisch durch innovativ 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, Ableitung und Abrechnung von Verteil- und Messgeräten in der Wohnungswirtschaft sowie der zukunftsfähigen multimedialen Versorgung der Immobilienbestände mit Breitbandtechnik angeboten. Des Weiteren werden Planungs- und Montageleistungen sowie Servicedienstleistungen für den Drittmarkt erbracht.

(c) 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 Region Aachen-Heinsberg. Der Abbaubetrieb wurde in den Jahren 1992 bzw. 1997 eingestellt. Die vollständig passivierten Verpflichtungen beinhalten Altersversorgungszusagen gegenüber ehemaligen Bergbaubeschäftigten, bekannte und erwartete Bergschäden sowie Abbruch- und Rekultivierungsverpflichtungen.

(d) Konsolidierung

Hierin sind ausschließlich die intersegmentären Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

9.2 ERLÄUTERUNG DER SEGMENTKENNZAHLEN

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

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 €	2016	2015
► Umsatz der berichtspflichtigen Segmente	933,3	901,7
Umsatz		
Bergbaufolgemanagement	-	-
Konsolidierungen	-98,9	-93,3
► Umsatz Bergbaufolgemanagement, Konsolidierung	-98,9	-93,3
► Umsatz des Konzerns	834,4	808,4

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.

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 €	2016	2015
► Bereinigtes EBITDA	347,6	338,5
Abschreibungen, Wertminderungen / Wertaufholungen	-125,6	-121,1
► Bereinigtes EBIT	222,0	217,4
Bereinigungen	-1,7	-1,4
Zinsergebnis	-100,8	-106,9
► Ergebnis vor Ertragsteuern	119,5	109,1

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 -1,7 Millionen € im Vergleich zu -1,4 Millionen € im Vorjahr.

Anhang:

► Erläuterungen zur
Segmentberichterstattung

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

IN MILLIONEN €	2016	2015
► Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente	222,3	215,8
► Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemanagement	-0,3	1,6
► Bereinigtes EBIT des Konzerns	222,0	217,4
Bereinigungen	-1,7	-1,4
Zinsergebnis	-100,8	-106,9
► Ergebnis vor Ertragsteuern	119,5	109,1

Unter der Position „Zinserträge“ werden die Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten, auf Einkommen- und Ertragsteuerforderungen, auf 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 bereinigte EBITDA um die Auflösungen der im passiven Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzten Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums, 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 Zah-

lungsmitteläquivalenten 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 ähnliche Verpflichtungen sowie den 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. Hauptamtliche Geschäftsführer der Tochterunternehmen sind erstmals im Berichtsjahr berücksichtigt. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst.

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				2016
	Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte	Ausleihungen und Forderungen	Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Verbindlich- keiten zum beizulegen- den Zeitwert	
Wertminderungen/ Wertaufholungen	-	-4,8	-	-	-4,8
Zinsergebnis	0,2	0,1	-90,4	-	-90,1
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	4,0	-	-	-	4,0
	4,2	-4,7	-90,4	0,0	-90,9

IN MILLIONEN €	BEWERTUNGSKATEGORIE				2015
	Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte	Ausleihungen und Forderungen	Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Verbindlich- keiten zum beizulegen- den 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

Auf Finanzinstrumente, die nicht der Kategorie „zu Handelszwecken gehalten“ zugeordnet wurden, entfallen 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,8 Millionen €) Zinserträge und 90,4 Millionen € (Vorjahr: 90,4 Millionen €) Zinsaufwendungen. Der wertgeminderte Teil von finanziellen Vermögenswerten bzw. von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen liefert wie im Vorjahr keinen Beitrag zum Zinsergebnis.

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.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Finanzinstrumente, die in den Anwendungsbereich des IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ fallen, sind entsprechend ihren zugrunde liegenden Charakteristika in Gruppen (Klassen)

Anhang:
► Weitere Angaben

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Vermögenswerte:

IN MILLIONEN €	BEWERTUNGS- KATEGORIE		31.12.2016	
	Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte	Ausleihungen und Forderungen	Buchwert	Beizulegen- der Zeitwert
► Finanzielle Vermögenswerte	42,6	5,6	48,2	15,8
Übrige Beteiligungen*	32,4	-	32,4	-
Ausleihungen	-	2,1	2,1	2,1
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	10,2	-	10,2	10,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	3,5	3,5	3,5
► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	14,6	14,6	14,6
Forderungen aus Vermietung	-	4,4	4,4	4,4
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-	2,3	2,3	2,3
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	7,9	7,9	7,9
► Flüssige Mittel	-	61,3	61,3	61,3
	42,6	81,5	124,1	91,7

IN MILLIONEN €	BEWERTUNGS- KATEGORIE		31.12.2015	
	Zur Ver- äußerung verfügbare finanzielle Vermögens- werte	Ausleihungen und Forderungen	Buchwert	Beizulegen- der 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

*) 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 €	BEWERTUNGS- KATEGORIE		31.12.2016	
	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Verbindlichkeiten	2.804,8	-	2.804,8	3.095,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.544,3	-	2.544,3	2.835,0
Kredite von Nichtbanken	170,7	-	170,7	170,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	89,8	-	89,8	89,8
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21,9	-	21,9	21,9
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,8	-	8,8	8,8
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,1	-	13,1	13,1
	2.826,7	0,0	2.826,7	3.117,6

IN MILLIONEN €	BEWERTUNGS- KATEGORIE		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

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			31.12.2016
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
► Finanzielle Vermögenswerte	10,2	-	-	10,2
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	10,2	-	-	10,2
► Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-

IN MILLIONEN €	BEIZULEGENDER ZEITWERT ERMITTELT NACH			31.12.2015
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
► Finanzielle Vermögenswerte	20,5	-	-	20,5
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,5	-	-	20,5
► Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-

Im Berichtsjahr wurde der Wertpapierbestand in Teilen veräußert. Während der Periode fanden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen statt.

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 keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis haben.

(b) Liquiditätsrisiko

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

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

Anhang:
 ► Weitere Angaben

FÄLLIG IN

IN MILLIONEN €	31.12.2016	Bis zu 1 Jahr	Über 1-3 Jahre	Über 3-5 Jahre	Über 5 Jahre
► Finanzielle Verbindlichkeiten	4.429,3	233,7	318,5	300,0	3.577,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.104,1	203,9	270,7	264,2	3.365,3
Kredite von Nichtbanken	235,3	16,2	32,8	32,7	153,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	89,9	13,6	15,0	3,1	58,2
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21,9	21,9	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,8	8,8	-	-	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,1	13,1	-	-	-

FÄLLIG IN

IN MILLIONEN €	31.12.2015	Bis zu 1 Jahr	Über 1-3 Jahre	Über 3-5 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	-	-	-

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 einerseits 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 UNTER- NEHMEN 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 sowie Schwesterunternehmen des Konzerns im RAG-Stiftung-Konzern. 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 €	RAG-Stiftung 2016	VTG 2016	RAG 2016	Schwesterunter- nehmen 2016
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	-	2,7	2,0
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	0,3	14,4
Sonstige Erträge	-	-	-	-
Sonstiger Aufwand	0,1	-	0,2	3,0
Forderungen zum 31.12.	-	-	0,6	9,5
Schulden zum 31.12.	-	-	38,8	0,1

IN MILLIONEN €	RAG-Stiftung 2015	VTG 2015	RAG 2015	Schwesterunter- nehmen 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

Darüber hinaus wurden zum Bilanzstichtag 32,8 Millionen € (Vorjahr: 34,8 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 Vorjahr 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.

Anhang:

► Weitere Angaben

Gegenüber diesem Personenkreis wurden folgende Leistungen erbracht:

IN MILLIONEN €	GESCHÄFTSFÜHRUNG DER VIVAWEST GMBH		AUFSICHTSRAT DER VIVAWEST GMBH	
	2016	2015	2016	2015
Laufende Bezüge	1,1	1,7	0,7	0,7
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,4	0,6	-	-
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	0,3	-	-
davon nachzuverrechnender Dienstaufwand	-	-	-	-
LTI-Pläne	0,5	0,6	-	-

Die laufenden Bezüge beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) beliefen sich für die Geschäftsführung auf 4,0 Millionen € (Vorjahr: 3,1 Millionen €).

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

Ein Mitglied der Geschäftsführung und ein Mitglied des Aufsichtsrates unterhielten im Geschäftsjahr Geschäftsbeziehungen zum Vivawest-Konzern von jeweils insgesamt 0,1 Millionen € (Vorjahr: keine). Des Weiteren unterhielt ein Mitglied des Kuratoriums der RAG-Stiftung im Geschäftsjahr

durch diesem Mitglied zuzurechnende Unternehmen Geschäftsbeziehungen zum Vivawest-Konzern in einem Volumen von insgesamt 2,6 Millionen € (Vorjahr: 2,8 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 22,6 Millionen € (Vorjahr: 24,5 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 €	31.12.2016	31.12.2015
Fällig bis 1 Jahr	1,9	3,4
Fällig in 1-5 Jahren	2,3	1,0
	4,2	4,4

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

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Zahlungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 3,7 Millionen € (Vorjahr: 3,1 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

Mit Datum vom 9. Februar 2017 hat die Vivawest GmbH einen Kaufvertrag über den Erwerb von insgesamt 94,9 Prozent der Geschäftsanteile an der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung (WBG), Köln, sowie deren Tochterunternehmen GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH (GSG), Köln, an der die Vivawest GmbH nach Abschluss der Transaktion unmittelbar mit 24,9 Prozent und mittelbar mit 70,0 Prozent über die WBG beteiligt sein wird, unterzeichnet. WBG und GSG bewirtschaften zusammen rund 1.800 Wohnungen und 1.200 Garagen bzw. Stellplätze im sogenannten Rheinischen Braunkohlenrevier des Städtedreiecks Köln–Aachen–Grevenbroich. Der Erwerb der Anteile steht unter anderem unter der aufschiebenden Bedingung der Entlassung der WBG aus dem Treuhandverhältnis des Gesetzes über Bergmannssiedlungen.

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	2016	2015
Immobilien	1.016	1.020
Immobilienleistungen	946	932
Bergbaufolgemanagement	14	17
	1.976	1.969

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 1.468 Tausend € (Vorjahr: 2.632 Tausend €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 22.762 Tausend € (Vorjahr: 24.225 Tausend €).

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das laufende Geschäftsjahr betragen 660 Tausend € (Vorjahr: 651 Tausend €).

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

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

Essen, 22. Februar 2017

Vivawest GmbH
Die Geschäftsführung

Goldenbeld Giesen

Anhang:

- Weitere Angaben
- Angaben nach nationalen Vorschriften

WEITERE INFORMATIONEN DER VIVAWEST GMBH

INHALT

- 96 Organe der Gesellschaft
 - 98 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
 - 101 Impressum
-

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 Vermögens-
verwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG BE mbH

Natalie Frase

Vorsitzende des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Michael Groll

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Kurt Hay

Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der
Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

Patrick Heße (seit 19. Januar 2017)

Mitglied des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Hagen Kühn (bis 31. Dezember 2016)

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

Christiane Kunze

Abteilungsleiterin Finanzen der Industriegewerkschaft
Bergbau, Chemie, Energie

Ralf Leidag

Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates
der Vivawest Dienstleistungen GmbH

Volker Möller (bis 30. September 2016)

Ehemaliger Vorsitzender des Betriebsrates
der Vivawest Wohnen GmbH

Markus Pliska (seit 19. Januar 2017)

Stellvertretender 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**

BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der Vivawest GmbH, Essen, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamterfolgsrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführer der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgren-

zung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführer sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 22. Februar 2017

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs ppa. Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Claudia Goldenbeld, Ralf Giesen

Konzept, Gestaltung und Realisation
BISSINGER[+] GmbH, An der Alster 1, 20099 Hamburg

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

Litho PX2@ Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck NEEF + STUMME premium printing
GmbH & Co. KG, Wittlingen

Copyright © by Vivawest GmbH

