

# Finanzbericht 2022

# Geschäftsjahr 2022 – wesentliche Kennzahlen

AUF EINEN BLICK

		2022	2021
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatz	Millionen €	911,4	876,1
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	401,0	414,5
Bereinigtes EBIT	Millionen €	211,5	239,7
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	106,9	84,1
Funds From Operations	Millionen €	257,6	262,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	237,8	275,5
Bilanzielle Kennzahlen			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	7.488,3	7.161,0
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	122,5	108,0
Eigenkapital	Millionen €	1.813,1	1.720,6
Langfristige Schulden	Millionen €	5.293,6	5.141,0
Kurzfristige Schulden	Millionen €	504,1	407,4
Bilanzsumme	Millionen €	7.610,8	7.269,0
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	12.443,0	11.622,3
Net Asset Value	Millionen €	7.078,6	6.446,1
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	43,1	44,5
Verschuldungsgrad (LTV) exklusive Rückstellungen	in %	39,7	39,2
Sachinvestitionen	Millionen €	560,3	526,8
Finanzinvestitionen	Millionen €	0,3	1,0
Portfolio			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	119.329	118.133
Monatliche Nettokaltmiete	€/m <sup>2</sup>	6,43	6,25
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	2,1	2,5
(davon nachfragebedingt)	in %	(0,9)	(1,1)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m <sup>2</sup>	39,07	37,65
Belegschaft			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.410	2.344
(davon Auszubildende)	Anzahl	(171)	(161)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.315	2.253

 **VIVAWEST** 2022



# Finanzbericht 2022 der Vivawest GmbH

## INHALT

---

### **4 Bericht des Aufsichtsrates**

---

### **7 Konzernlagebericht**

- 8 1 Grundlagen des Konzerns
  - 10 2 Wirtschaftsbericht
  - 30 3 Hinweis auf wesentliche Chancen  
und Risiken der künftigen Entwicklung
  - 37 4 Prognosebericht
- 

### **39 Konzernabschluss**

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

### **103 Weitere Informationen**

- 104 Organe
  - 106 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
  - 111 Impressum
-

# Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich in vier Sitzungen, in regelmäßigen Einzelgesprächen mit der Geschäftsführung sowie durch zeitnahe und umfassende Berichterstattung der Gesellschaft eingehend über die Lage des Unternehmens informiert sowie die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Ergänzend hierzu erfolgten Standortbesuche zur Inaugenscheinnahme wesentlicher Projekte. Die Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zudem vom Vorsitzenden der Geschäftsführung über alle wichtigen Geschäftsvorfälle zeitnah unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten hat im Geschäftsjahr 2022 zweimal getagt, der Prüfungs- und Investitionsausschuss dreimal. Die Vorsitzenden der beiden Ausschüsse haben dem Plenum über die Beratungen und Beschlüsse des jeweiligen Ausschusses berichtet. Das Präsidium und der Vermittlungsausschuss wurden nicht einberufen.

Von einer gut begründeten Ausnahme abgesehen haben die Mitglieder des Aufsichtsrates an allen Sitzungen der Aufsichtsgremien, denen sie angehören, teilgenommen. Regelmäßige Themen der Aufsichtsratssitzungen waren die Berichterstattung über die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aktuelle Projekte und Maßnahmen, die strategische, operative und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft sowie Personalthemen. Wichtige Aspekte waren dabei unter anderem steigende Baukosten und Zinsen, die verminderte Förderung von Bauvorhaben, Lieferengpässe und der Fachkräftemangel. Zudem wurde über die Auswirkungen der Coronapandemie auf die Vivawest GmbH sowie die entsprechenden Präventionsmaßnahmen regelmäßig informiert. Gleiches gilt für die Maßnahmen und Konsequenzen im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg, den steigenden Energiekosten und der Gasmangelsituation, dem Großbrand im Essener Westviertel sowie der Kooperation mit dem Fußballclub Gelsenkirchen-Schalke 04 e.V.

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 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 2022 geprüft. Die Pricewater-

houseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die Abschlussprüfer haben festgestellt, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden und dem Jahres- sowie 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 9. März bzw. am 28. März 2023 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 hat gegen die Ergebnisse der Prüfungen des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des Konzernlageberichts keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 gebilligt und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie den Konzernlagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung angeschlossen und der Gesellschafterversammlung empfohlen, den Bilanzgewinn der Vivawest GmbH zum 31. Dezember 2022 von 149.000.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten.

Die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH endete mit der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 29. März 2022, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen hat.

Durch anschließenden Beschluss der außerordentlichen Gesellschafterversammlung wurden auf Vorschlag der RAG-Stiftung Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia und Herr Dr. Jürgen-Johann Rupp, auf Vorschlag der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung die Herren Frank Faulhaber und Michael Vassiliadis, auf Vorschlag des Evonik Pensionstreuhand e.V. die Herren Hans-Jürgen Best und Thomas Wessel sowie auf Vorschlag der RAG Finanz-GmbH & Co. KG die Herren Michael Kalthoff und Peter Schrimpf in den Aufsichtsrat der Vivawest GmbH gewählt. Nach den Vorschriften des Mitbestimmungsgesetzes von 1976 wurden für die neue Amtszeit des Aufsichtsrates Frau Natalie

Frase sowie die Herren Alexander Bercht, Michael Groll, Patrick Heße, Ralf Leidag, Markus Pliska, Jörg Schneidinger und Harald Sikorski durch die am 21., 22. und 23. Februar 2022 erfolgten Wahlen der Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat der Vivawest GmbH gewählt. Alle Wahlen erfolgten für den Zeitraum bis zur Beendigung der Gesellschafterversammlung im Jahre 2027, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2026 beschließt. Herr Prof. Dr. Peter Schörner ist mit Ablauf der Amtszeit des bisherigen Aufsichtsrates aus diesem Gremium ausgeschieden; der Aufsichtsrat dankt Herrn Prof. Dr. Peter Schörner für seinen Einsatz und seine Leistung zum Wohle des Unternehmens.

In der sich anschließenden konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 29. März 2022 wurden auf Vorschlag der RAG-Stiftung Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates und auf Vorschlag der IGBCE Herr Alexander Bercht zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Zu Mitgliedern des Präsidiums und des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten wurden – zu den geborenen Mitgliedern Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia (Ausschussvorsitzende) und Herrn Alexander Bercht – Frau Natalie Frase sowie die Herren Frank Faulhaber, Ralf Leidag und Thomas Wessel gewählt. Zu Mitgliedern des Prüfungs- und Investitionsausschusses wurden Herr Dr. Jürgen-Johann Rupp (Ausschussvorsitzender) sowie die Herren Hans-Jürgen Best, Frank Faulhaber, Markus Pliska, Jörg Schneidinger und Harald Sikorski gewählt. Die Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseigner haben Herrn Dr. Jürgen-Johann Rupp und die Aufsichtsratsmitglieder der Arbeitnehmer Herrn Patrick Heße zu Mitgliedern des Vermittlungsausschusses gewählt, jeweils zu Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia (Ausschussvorsitzende) und Herrn Alexander Bercht als geborene Mitglieder des Vermittlungsausschusses.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 29. März 2022 wurde den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung, den Betriebsräten, dem Sprecherausschuss sowie der Belegschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

#### **Der Aufsichtsrat**

Gelsenkirchen, im März 2023



Bärbel Bergerhoff-Wodopia  
(Vorsitzende)



# Konzernlagebericht 2022 der Vivawest GmbH

## INHALT

---

- 8 1 Grundlagen des Konzerns
  - 10 2 Wirtschaftsbericht
  - 30 3 Hinweis auf wesentliche Chancen  
und Risiken der künftigen Entwicklung
  - 37 4 Prognosebericht
-

## 1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND KONZERNSTRUKTUR

#### 1.1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

VIVAWEST bewirtschaftet als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) und als einer der größten Vermieter in Deutschland rund 119.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und gibt unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ etwa 300.000 Menschen in circa 100 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt das Unternehmen über ein breites Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. VIVAWEST, deren Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, bietet rund 2.400 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig ist, attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze.

Gemäß der Strategie VIVAWEST 2030 verfolgt das Unternehmen die Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein. Die Grundlage hierfür bildet das auf Nachhaltigkeit ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodell, das erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet. Der Weg zur Erreichung der Vision lässt sich anhand der drei eng miteinander verbundenen Entwicklungspfade „qualitatives Wachstum“, „operative Exzellenz“ und „attraktive Arbeitswelt“ beschreiben, welche die verschiedenen strategischen Ziele und Maßnahmen auf einer übergeordneten Ebene zusammenfassen.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten des Vivawest-Konzerns steht die langfristige Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement zur Generierung dauerhaft stabiler Mieterlöse durch die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommensgruppen.

Trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen und politischen Lage hält VIVAWEST an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung wird sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Zur Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045 hat VIVAWEST im Berichtsjahr die energetische Modernisierung weiter vorangetrieben und die Errichtung energieeffizienter Neubauten beibehalten. Darüber hinaus wird durch gezielte Erwerbe und Verkäufe von Wohnungen die positive Wertentwicklung sichergestellt. Auf diese Weise wird die Vermietbarkeit des Bestandes langfristig gewährleistet und das Fundament für die positive finanzielle Entwicklung des Konzerns gelegt.

In der Immobilienwirtschaft verfügt VIVAWEST dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Beschäftigten über eine hohe Kompetenz rund um das Thema Wohnen. Die Konzentration auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem guten regionalen Marktverständnis und zu Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis langfristig positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren.

Die Zufriedenheit der Kunden ist die wichtigste Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg. VIVAWEST legt hierbei Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung aus acht regional verteilten Kundencentern mit insgesamt fünfzehn Standorten vor Ort. Ergänzend sorgen zwei zentrale Servicecenter in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Zudem bietet das VIVAWEST-Kundenportal allen Kunden einen kontaktlosen 24-Stunden-Onlineservice an sieben Tagen in der Woche. Insbesondere die Selfservice-Funktionen werden konsequent

weiter ausgebaut. Im Sinne eines möglichst digitalen Onboarding-Prozesses für Neukunden wird dieses Angebot durch den digitalen Mietvertrag abgerundet. Zur Messung der Kundenzufriedenheit führt VIVAWEST in regelmäßigen Abständen modular aufgebaute Zufriedenheitsbefragungen durch. Dies ermöglicht eine zeitnahe Identifikation von Verbesserungspotenzialen sowie die Ableitung konkreter Maßnahmen zu deren Realisierung.

Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Kunden neben der Hauptleistung Wohnungsnutzung auch wesentliche Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON)) erbracht.

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

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

## 1.1.2 KONZERNSTRUKTUR

### Stabile Eigentümerstruktur

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

#### Eigentümerstruktur

in Prozent



Zum 31. Dezember 2022 halten unverändert zum Vorjahr die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, 40,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, die RAG Finanz-GmbH & Co. KG (RAG), Essen, 18,2 Prozent sowie der Evonik Pensionstreuhand e.V. und die Evonik Operations GmbH, Essen, (zusammen Evonik) jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft. Die Geschäftsanteile der VTG sind der IGBCE, Hannover, zuzurechnen.

#### Konzernstruktur zum 31. Dezember 2022

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

Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, wahrgenommen.

In den Konzernabschluss werden zum 31. Dezember 2022 unverändert zum Vorjahr neben der Vivawest GmbH insgesamt 24 Immobilienbestand haltende Gesellschaften, die zusammen mit der Vivawest Wohnen und drei weiteren Gesellschaften das Segment Immobilien bilden, sowie fünf Immobiliendienstleistungsgesellschaften nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) vollständig einbezogen. Die Vivawest GmbH und ihr Tochterunternehmen EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung (EBV), Hückelhoven, verantworten darüber hinaus Aktivitäten, die im Segment Bergbaufolgemanagement berichtet werden. Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2022 umfasst unverändert zum Vorjahr somit neben der Vivawest GmbH insgesamt 33 Tochterunternehmen.

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

## 1.2 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Branchenüblich werden im Unternehmensverbund keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und damit auf die Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren sowie in der Nutzung innovativer Technologien, die zur Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 auf die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung oder Vermeidung von Treibhausgasemissionen im Sinne der notwendigen Dekarbonisie-

rung gerichtet sind. In diesem Zusammenhang lässt VIVAWEST die Entwicklung des Quartiers „Bergmannsgrün“ in Dortmund wissenschaftlich begleiten. Im Rahmen eines Forschungskolloquiums mit unterschiedlichen Akteuren aus Wissenschaft und Wirtschaft sollen Handlungsfelder zum Thema „Quartier der Zukunft 2030+“ in insgesamt drei Reallaboren untersucht werden. Die Schwerpunkte liegen auf innovativen Mietmodellen und Wohnformen, funktionierenden – auch digitalen – Nachbarschaften sowie Klimaresilienz und Mobilität, immer mit dem Fokus der Übertragbarkeit auf andere VIVAWEST-Quartiere.

Im Kontext des Megatrends Digitalisierung erfolgt zudem ein konsequentes Screening der am Markt agierenden PropTechs. Hierbei handelt es sich um Start-ups, deren Fokus auf der Immobilienbranche liegt. Seit dem Jahr 2017 wurden insgesamt rund 170 PropTechs einer Ersteinschätzung unterzogen. Davon entfallen rund 20 Prüfungen auf das Jahr 2022. Einige der innovativen Ansätze wurden in Pilotprojekten getestet, um im Umgang mit den neuen Technologien Erfahrungen zu sammeln und deren Mehrwert im Hinblick auf einen bestandsweiten Roll-out zu evaluieren. Dieses Vorgehen leistet zudem einen Beitrag zur Etablierung der im Zuge der Digitalisierung erforderlichen Trial-and-Error-Kultur und erhöht die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

#### Besondere Ereignisse

Auch im Berichtsjahr hielt die Coronapandemie, die seit März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation WHO offiziell zu einer globalen Pandemie erklärt wurde, an und hat weiterhin zu Beeinträchtigungen in der Weltwirtschaft, im öffentlichen sowie im privaten Leben geführt. VIVAWEST hat frühzeitig umfassende und umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um ihre Kunden, Belegschaft und Geschäftspartner zu schützen. Im Vergleich

- Grundlagen des Konzerns
- Wirtschaftsbericht

zu den Vorjahren haben sich – bedingt durch die Lockerungen im gesellschaftlichen Leben – deutlich mehr Beschäftigte mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 infiziert. Aufgrund der hohen Impfquote im Konzern konnten jedoch schwere gesundheitliche Verläufe vermieden werden. Im Jahr 2022 hat der Krisenstab sich im Wesentlichen mit der betrieblichen Infektionslage sowie Lockerungsmaßnahmen im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben beschäftigt. So konnten der sogenannte Regelbetrieb im Konzern Ende März wieder aufgenommen und das Störfallreporting aufgrund fehlender Produktivitätseinschränkungen im Mai eingestellt werden.

In der Nacht zum 21. Februar 2022 zerstörte ein Großbrand in einem VIVAWEST-Gebäude im Essener Westviertel zahlreiche Wohnungen. Rund 100 Mieterinnen und Mieter, die allesamt umgehend durch den professionellen Einsatz der Rettungskräfte in Sicherheit gebracht werden konnten, waren direkt betroffen; ihre Wohnungen waren ausgebrannt und unbewohnbar. Durch einen engagierten und beherzten Einsatz vieler VIVAWEST-Mitarbeiter, aber auch in enger Kooperation mit den zuständigen Behörden, konnte den betroffenen Mietern zunächst schnell und unbürokratisch geholfen werden. Auch seitens der Bevölkerung gab es eine enorme Hilfsbereitschaft. Zudem konnten alle betroffenen Haushalte bereits zur Mitte des Jahres mit Unterstützung weiterer Wohnungsunternehmen mit neuem und adäquatem Wohnraum versorgt werden. Bei dem im Jahr 2015 unter Beteiligung eines Brandschutzsachverständigen errichteten Gebäude wurden alle Brandschutzauflagen eingehalten und alle Fristen für die Wartung und Verkehrssicherung der entsprechenden Einrichtungen beachtet. Die Brandursache konnte nicht abschließend ermittelt werden.

Die Auswirkungen des Überfalls der Russischen Föderation auf die Ukraine am 24. Februar 2022 stellen die Wohnimmobilienbranche vor immense Herausforderungen. Der hierdurch verstärkte Anstieg von Zinsen und Inflationsraten stellt in Kombination mit der Verunsicherung an den Energiemärkten

– insbesondere der Gasmangellage und Gaspreisentwicklung – sowie den nach wie vor gestörten Lieferketten ein hochkomplexes Umfeld für die Unternehmensführung dar. Aufgrund der langfristigen Vertragsgestaltungen werden die Auswirkungen aus den jüngsten Zins- und Preisentwicklungen VIVAWEST bzw. ihre Mieter jedoch vollumfänglich erst in den Folgejahren treffen.

Der Fußballclub Gelsenkirchen-Schalke 04 e.V. (Schalke 04), Gelsenkirchen, hat sich unmittelbar nach dem kriegerischen Einmarsch der Russischen Föderation in die Ukraine entschlossen, den Sponsorenvertrag mit Gazprom aufzukündigen. Daraufhin hat sich VIVAWEST bereit erklärt, temporär die Rolle des Haupt- und Trikotsponsors für Schalke 04 zu übernehmen. Nach dem Wiederaufstieg in die erste Bundesliga hat Schalke 04 von dem vereinbarten Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, den Sponsorenvertrag zu beenden. VIVAWEST blieb dem Verein für den Rest des Geschäftsjahres über eine Premiumpartnerschaft verbunden.

### Geschäftsverlauf

Bei allen Herausforderungen im Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen und weltpolitischen Lage sowie der weiter anhaltenden Pandemie hat der Vivawest-Konzern seine positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre im Geschäftsjahr 2022 weiter fortsetzen können. Die gute Entwicklung im Segment Immobilien wird dabei getragen von den stabilen Erträgen aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge der laufenden Portfolioumschichtung angefallenen Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb. Gemeinsam mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die finanziellen Erwartungen an den Konzern erreicht werden.

Bei einer guten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer moderaten Fluktuationsrate konnte die nachfragebedingte Leerstandsquote zum Jahresende deutlich auf 0,9 Prozent (Vorjahr: 1,1 Prozent) gesenkt werden. Zusammen mit den maßnahmebedingten

Leerständen infolge von Modernisierungs- sowie vertriebsvorbereitenden Maßnahmen, die zum Jahresende mit 1,2 Prozent ebenfalls den Vorjahreswert unterschritten, wird zum Bilanzstichtag ein Gesamtleerstand von nur 2,1 Prozent ausgewiesen. Dies ist der bislang niedrigste Wert im Vivawest-Konzern. Die unverändert gute Bewirtschaftungssituation und eine deutlich verbesserte Mietentwicklung insbesondere infolge der erfolgreichen Investitionen hat VIVAWEST in großen Teilen wiederum für eine Erhöhung der Aufwendungen zur Verbesserung der Bestandsqualität nutzen können.

Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien, die trotz der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung von einer unverändert hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach unbebauten Grundstücken profitierten, wurde im Segment Immobilien ein bereinigtes EBITDA von 381 Millionen € erzielt. Dieses Ergebnis entspricht der im Konzernlagebericht 2021 enthaltenen Prognose (382 Millionen €) und liegt leicht unter dem Vorjahreswert (391 Millionen €). Die Umsatzerlöse des Segments Immobilien lagen mit 890 Millionen € über dem prognostizierten Wert von 868 Millionen €.

Das Segment Immobiliendienstleistungen hat auch im Geschäftsjahr 2022 einen angemessenen Beitrag zum Konzernergebnis geleistet. Das bereinigte EBITDA von 20 Millionen € entsprach exakt dem Prognosewert für das Jahr 2022, wenngleich der sehr gute Vorjahreswert (23 Millionen €) erwartungsgemäß nicht erreicht wurde.

Zusammen mit den Ergebnissen aus der Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement erzielte der Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2022 bei Umsatzerlösen von 911 Millionen € ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 401 Millionen €. Beide Kennzahlen entsprachen aufgrund der guten Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien dem im Konzernlagebericht 2021 prognostizierten Niveau (887 Millionen € bzw. 401 Millionen €) und lagen auf Höhe der Vergleichszahlen des Vorjahres (876 Millionen € bzw. 414 Millionen €).

Der Konzernjahresüberschuss liegt mit 107 Millionen € deutlich über dem Vorjahreswert (84 Millionen €), der durch die Bildung einer Rückstellung für periodenfremde Gewerbesteuern belastet wurde.

#### Umsatz

in Millionen €



#### Bereinigtes EBITDA

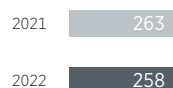
in Millionen €



Die branchentypische Kennzahl Funds From Operations (FFO), die als finanzwirtschaftliche Größe den Erfolg aus der Bestandsbewirtschaftung nach gezahlten Zinsen und Steuer Aufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien misst, lag mit 258 Millionen € auf dem prognostizierten Wert (260 Millionen €) und leicht unter dem Vorjahreswert in Höhe von 263 Millionen €.

#### Funds From Operations (FFO)

in Millionen €



Mit 7.079 Millionen € erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2022 um 633 Millionen € gegenüber dem Vorjahresendwert. Der NAV berücksichtigt neben dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Nettofinanzschulden des Konzerns zum Rückzahlungswert sowie die Rückstellungen für Pensionen und langfristige Verpflichtungen aus dem Segment Bergbaufolgemanagement. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen sowie aus der Wertentwicklung des Immobilienbestandes

infolge der verbesserten Bewirtschaftungsperformance.

### Net Asset Value (NAV)

in Millionen €



## 2.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz Inflation, Ukrainekrieg und anhaltender Lieferprobleme ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,9 Prozent. Aufgrund der Energiekrise konnte die Wirtschaft allerdings nicht an das Jahr 2021 anknüpfen, in dem sich die Wirtschaftsleistung trotz Lieferproblemen und Coronapandemie um 2,6 Prozent erhöhte. Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coronaschutzmaßnahmen im Frühjahr 2022. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich im Jahr 2022 nach zwei stark von Corona geprägten Jahren vergleichsweise moderat um 1,1 Prozent. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten aufzunehmen.

Im Jahresdurchschnitt 2022 waren rund 45,6 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Das waren so viele wie nie seit der deutschen Wiedervereinigung im Jahr 1990. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbs-

tätigen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr kräftig um 589.000 Personen (+1,3 Prozent). Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Jahr 2022 jahresdurchschnittlich deutlich gesunken. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Im Jahr 2022 betrug die Arbeitslosenquote durchschnittlich rund 5,3 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen hat in NRW im Jahresdurchschnitt 2022 mit rund 9,7 Millionen einen neuen Höchststand erreicht, das waren 126.900 Personen (+1,3 Prozent) mehr als im Jahr 2021. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 6,8 Prozent.

### 2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau sorgten dafür, dass sich der deutsche Wohninvestmentmarkt im Jahr 2022 spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren zeigte. So ist das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr im Vergleich zum Jahr 2021 laut BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) um rund 75 Prozent eingebrochen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Jahr 2021 unter anderem die mehr als 22 Milliarden € schwere Übernahme der Deutsche Wohnen SE durch Vonovia SE den Vergleich nach oben hin verzerrte. Deutlich aussagekräftiger ist daher der Blick auf den langjährigen Durchschnitt, der um rund ein Drittel unterschritten wurde.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unmittelbar an die Zahl der Privathaushalte sowie deren verfügbares Einkommen gekoppelt. Aufgrund der hohen Zuwanderung aus dem Ausland sind Bevölkerung und Anzahl der Haushalte in Deutschland in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Verstärkt wird der Trend steigender Haushaltzahlen durch die Alterung der Bevölkerung und den damit verbundenen Anstieg von Ein- und Zweipersonenhaushalten (Singularisierung). Bis zum Jahr 2040 wird in Deutschland wegen der fortwährenden Verkleinerung der durchschnittlichen

Haushaltsgröße mit einer Zunahme der Haushalte um 3 Prozent auf 42,6 Millionen gerechnet. In NRW wird die Zahl der Privathaushalte Prognosen zufolge bis zum Jahr 2045 ebenfalls um 3 Prozent zunehmen.

Die Nettokaltmieten im Bestand sind nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2022 um 1,8 Prozent gestiegen. Der Index inserierter Mieten stieg im Neubau deutlich an. Im Jahresvergleich beträgt der deutschlandweite Anstieg 6,3 Prozent. Gravierender wirken sich die Preissteigerungen bei Energieprodukten aus, die sich nach einem Anstieg um 10,4 Prozent im Jahr 2021 im Berichtsjahr nochmals deutlich um 34,7 Prozent verteuerten. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher gab es im Jahr 2022 kräftige Preiserhöhungen bei der Haushaltsenergie von 39,1 Prozent. Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland entwickelt sich allerdings weiterhin unterschiedlich. Während in einigen ländlichen und strukturschwachen Regionen die Märkte stagnieren, ist die Nachfrage nach Wohnungen in Großstädten und Ballungszentren durch einen deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

Von Januar bis November 2022 wurden deutschlandweit Baugenehmigungen für rund 322.000 Wohnungen erteilt. Dies waren 5,7 Prozent oder rund 19.000 weniger als im Vorjahreszeitraum. Entsprechend zeitverzögert zu den Baugenehmigungen entwickeln sich die Baufertigstellungen. Für das abgelaufene Jahr 2022 rechnen die Bauspitzenverbände mit einem erneuten Rückgang auf rund 280.000 neu gebaute Wohnungen, im Jahr 2023 sogar auf nur rund 245.000. Um die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen zu decken, müssten nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich 400.000 Wohnungen in Deutschland entstehen; dieses Ziel wurde im Jahr 2022 klar verfehlt.

Während der Wohnungsneubau weiterhin stark rückläufig ist, besteht in Deutschland vor allem in den Ballungszentren nach wie vor ein enormer Bedarf an kostengünstigem Wohnraum. Hohe Bau-, Energie- und Materialkosten, gestiegene Zinsen, langwierige Bau- und Plan-

verfahren sowie eine mehrfach zusammengebrochene Wohnungsbauförderung führen zu einem verhaltenen Ausblick auf dem Immobilienmarkt. Jeder dritte Marktteilnehmer bewertet den Standort Deutschland für Immobilieninvestitionen im Jahr 2023 nach einer Umfrage als weniger attraktiv. Vor einem Jahr gaben dies nur 4 Prozent an.

## 2.3 ENTWICKLUNGEN DER SEGMENTE

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



### 2.3.1 IMMOBILIEN

#### Erfolgreiches Bestandsmanagement

Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien steht für VIVAWEST die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Zum 31. Dezember 2022 wurden 118.987 eigene Wohneinheiten (WE) bewirtschaftet (31.12.2021: 117.811 WE). Zudem wurden am Stichtag 342 Gewerbeeinheiten sowie 42.965 Garagen und Stellplätze angeboten. Regionale Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, die Rheinschiene Düsseldorf-Köln-Bonn und die Region Aachen. Die zehn größten Standorte im Wohnimmobilienportfolio sind Essen (9.734 WE), Duisburg (9.524 WE), Dortmund (9.437 WE), Lünen (7.224 WE), Moers (6.749 WE), Gelsenkirchen (5.691 WE), Leverkusen (4.996 WE), Bottrop (4.883 WE), Köln (4.772 WE) und Marl (4.259 WE). Die immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Erfahrung sowie die starke regionale Verankerung machen

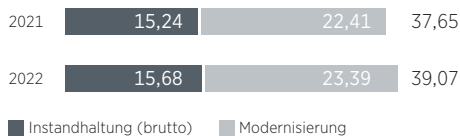


VIVAWEST zu einem verlässlichen Partner für Kunden und Kommunen. Durch die Präsenz vor Ort in Verbindung mit dem zentralen Kundenservice Immobilien werden der unmittelbare Mieterkontakt und eine hohe Service- und Beratungsqualität sichergestellt.

VIVAWEST verfolgt im Segment Immobilien das Konzept einer nachhaltigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen hohe Priorität haben. Auf diese Weise können die Attraktivität der Wohnungen und in der Folge auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Mit 39,07 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 37,65 € (2021) bzw. 35,01 € (2020). Die kontinuierliche Erhöhung der technischen Ausgaben in den Bestand über Jahre hinweg unterstreicht den hohen Stellenwert der nachhaltigen Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern.

#### Technische Ausgaben

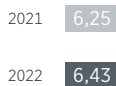
in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete aller Wohneinheiten am Bilanzstichtag konnte von 6,25 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 6,43 € pro Quadratmeter erhöht werden. Insgesamt wurde für alle Vermietungseinheiten im Geschäftsjahr 2022 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Istmierte von 607 Millionen € (Vorjahr: 581 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote mit 3,2 Prozent deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 3,8 Prozent).

#### Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete

in € pro Quadratmeter Wohnfläche



#### Istmierte

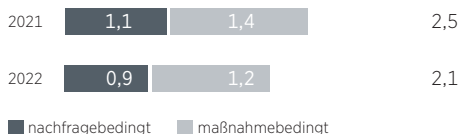
in Millionen €



Die Leerstandsquote zum Jahresende betrug 2,1 Prozent (Vorjahr: 2,5 Prozent), wobei der nachfragebedingte Leerstand zum Stichtag mit 0,9 Prozent unter dem Vorjahreswert (1,1 Prozent) lag.

#### Leerstandsquote

in Prozent



#### Nachhaltige Steigerung der Portfolioqualität durch aktives Portfoliomanagement

Zur nachhaltigen Absicherung des Kerngeschäftsfeldes Bestandsmanagement ist das Geschäftsmodell von VIVAWEST auf die stetige Verbesserung der Portfoliostruktur und -qualität ausgerichtet. Dazu werden sämtliche Quartiere mit ihrem Wohnungsbestand im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements kontinuierlich analysiert. Wesentliche Kriterien, die einen nachhaltigen Vermietungserfolg gewährleisten, sind die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere sowie die Qualität der Gebäude und Wohnungen. Ziele sind eine konsequente qualitative Weiterentwicklung des Portfolios sowie der Ausbau der Marktposition in attraktiven Zukunftsmärkten über Investitionen in Modernisierung, Neubau und Erwerb. Gleichzeitig werden Wohnungsbestände mit deutlich unterdurchschnittlicher Entwicklungsperspektive identifiziert, um sie sukzessive zu veräußern. Grundsätzlich steht

bei den Verkaufsaktivitäten der Einzelverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern des nicht modernisierten Althausbestandes im Vordergrund, der durch den selektiven Verkauf von Mehrfamilienhäusern ergänzt wird. Auf diese Weise sichert VIVAWEST im Einklang mit den Inhalten und Zielen ihres nachhaltigen Geschäftsmodells die langfristige Wertentwicklung des Immobilienportfolios und die kontinuierliche Ergebnisentwicklung für die Zukunft.

### **Quartiersentwicklung durch Modernisierung**

Mit Modernisierungsinvestitionen von 141 Millionen € wurde das Modernisierungsvolumen im Berichtsjahr gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (137 Millionen €) abermals gesteigert. Hiermit wurden Gebäude mit insgesamt 1.291 Wohneinheiten energetisch saniert und darüber hinaus 663 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Zudem wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.050 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten im Rahmen der energetischen Optimierung sind das Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt im Wesentlichen mit zinsgünstigen Mitteln der KfW Förderbank (KfW). Mit diesen Modernisierungsinvestitionen werden der Energieverbrauch der Gebäude und somit deren Treibhausgasemissionen dauerhaft gesenkt. Durch begleitend umgesetzte Maßnahmen wie die Neugestaltung der Außenanlagen, die Aufwertung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser oder die Sanierung und Anbringung von Balkonen wird zudem der Wohnwert der Bestandsimmobilien deutlich gesteigert und gleichzeitig ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Quartiere geleistet.

In Frechen modernisierte VIVAWEST zwischen August 2020 und Oktober 2022 insgesamt 72 Wohneinheiten. Neben der Dämmung

der Fassaden und Geschossdecken, dem Einbau neuer Fenster und der Sanierung der Balkone wurden die Wohnungen mit neuen Eingangstüren ausgestattet. Gegensprechanlagen sorgen nun für eine erhöhte Sicherheit. Die Treppenhäuser, Kellerräume sowie die Außenanlagen wurden ebenfalls aufgewertet. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf 4,8 Millionen €.

Seit November 2020 läuft die Modernisierung von insgesamt 90 Wohneinheiten in Duisburg-Vierlinden. Der zweite Bauabschnitt der Quartiersentwicklung konnte im Oktober 2022 fertiggestellt werden. Wärmedämmte Dächer, Fassaden und Kellerdecken, neue Fenster sowie die Beheizung mit Fernwärme tragen bei den Mehrfamilienhäusern aus den Baujahren 1974/1975 zu jetzt deutlich besseren energetischen Eigenschaften bei. Neue Haustüren, Briefkästen- und Gegensprechanlagen sowie der Einbau von Rollläden im Erdgeschoss sorgen zudem für einen höheren Komfort und mehr Sicherheit. Darüber hinaus erhöhen großzügige Balkone in allen Geschossen die Wohnqualität. Insgesamt investiert VIVAWEST rund 7,4 Millionen € in dieses Projekt. Die nächsten Bauabschnitte im Rahmen der bis zum Jahr 2024 andauernden, umfassenden Quartiersentwicklung Vierlinden haben bereits begonnen.

Im Juli 2021 starteten die Bauarbeiten an Bestandsobjekten im VIVAWEST-Quartier in Recklinghausen-Hillerheide. Knapp einhalb Jahre später wurde die Modernisierung von 16 Gebäuden mit insgesamt 80 Wohnungen vollendet. Die Maßnahmen konzentrierten sich auf die energetische Modernisierung: Neue und besonders effektive Fassaden- und Obergeschossdämmungen, der Einbau neuer Haus- und Wohnungseingangstüren, Fenster und Rollläden auf allen Etagen sowie der Austausch der bisherigen Gasthermen durch eine moderne Fernwärme-Zentralheizung sorgen zukünftig für eine nachhaltig bessere Ökobilanz, einen geringeren Energieverbrauch und mehr Komfort. Ergänzt wurden die Arbeiten durch verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und Sicherheit der

Bewohner. Zudem wurden im Außenbereich an ausgewählten Stellen sogenannte Versickerungsmulden angelegt. Die Mulden nehmen Regenwasser aus den an den Gebäuden angebrachten Fallrohren auf. So wird das Wasser nicht ausschließlich und direkt der Kanalisation zugeführt, sondern leistet einen Beitrag zur Grundwasserneubildung und kann zur Bewässerung von umliegenden Bäumen und Pflanzen genutzt werden. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf 5,6 Millionen €.

Bereits im Jahr 2018 startete mit den Eicker Wiesen in Moers die bislang größte Quartiersentwicklung von VIVAWEST. Sie umfasst insgesamt 614 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von 74,7 Millionen €. Ziele dieser Maßnahme sind die Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes, die Optimierung der Energieeffizienz sowie eine deutliche Reduzierung der Barrieren im Quartier. Die Modernisierung der Gebäude und Außenanlagen ist trotz der zeitweiligen pandemiebedingten Einschränkungen weitestgehend planmäßig vorangeschritten. So konnten bis Ende 2022 insgesamt 514 Wohnungen fertiggestellt werden. Das zukünftige Quartiersbild ist inzwischen deutlich erkennbar: Alle Gebäude erhalten nun mit ihren weithin sichtbaren, großen Hausnummern ihren eigenen Platz innerhalb des Quartiers. Die aufwendig und großzügig gestalteten Eingangsbereiche der Häuser schaffen darüber hinaus eine unmittelbare Anbindung an das Wohnumfeld, dessen neue, parkähnliche Freiräume schon jetzt zum Aufenthalt einladen.

In dem auf fünf Jahre angelegten Projekt „Modellquartier Bergmannsgrün“ in Dortmund-Huckarde sind im September 2022 wie vorgesehen die Arbeiten für die Modernisierung und Dachaufstockung von 16 Gebäuden gestartet. Hier investiert VIVAWEST über 100 Millionen € in ein Wohnquartier der Zukunft. Von den insgesamt 384 Wohnungen im Quartier werden 266 in die baulichen Maßnahmen einbezogen. Im ersten Bauabschnitt werden Häuser mit 122 Wohnungen energetisch modernisiert und durch 61 Neubauwohnungen, die im Rahmen von Dachaufstockungen

entstehen, erweitert. Im zweiten Bauabschnitt plant VIVAWEST den Abbruch von 144 Wohnungen. An ihre Stelle sollen Neubauten mit 201 Wohneinheiten – davon 30 Prozent öffentlich gefördert – treten, die dem wachsenden Bedarf nach familien- und seniorengerechtem Wohnraum gerecht werden. Zusammen mit den Dachaufstockungen erhöht sich damit die Wohnungszahl von 266 auf 384. Hinzu kommen ein Quartierszentrum mit 56 Mikroapartments, einem Parkhaus für etwa 200 Autos und Dienstleistungsangeboten wie Paketstation, Carsharing und Co-Working-Plätzen sowie ein angrenzender Nachbarschaftstreff. An einem weiteren Standort ist eine zweigeschossige Kindertagesstätte geplant, die durch ein Quartierscafé ergänzt wird.

### Neubau für die Zukunft

Mehr denn je sind barrierearme und generationenübergreifende Wohnkonzepte gefragt, um den gesellschaftlichen Nachfragetrends im Rahmen des demografischen Wandels aktiv zu begegnen. Die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und aus der Energiewende berücksichtigt VIVAWEST nicht nur bei Modernisierungen, sondern insbesondere auch bei ihren 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 zu erhöhen, etwa entlang der Rheinschiene, in Münster und Aachen oder in urbanen Lagen des Ruhrgebietes. Der Neubau ist ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells von VIVAWEST und trägt maßgeblich zur nachhaltigen Steigerung der Portfolioqualität im Zuge des qualitativen Wachstums des Konzerns bei.

Insgesamt erreichte das Neubauinvestitionsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr zwar nicht den Vorjahreswert (308 Millionen €), lag aber mit 295 Millionen € auf einem weiterhin hohen Niveau. So wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2022

um 954 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen mit zehn arrondierenden Gewerbeeinheiten ergänzt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt mehr als 2.000 Wohneinheiten im Bau, während weitere Projekte die Konzeptionierungsphase in enger Abstimmung mit den Kommunen durchlaufen.

Im Bochumer Stadtteil Langendreer konnte VIVAWEST im Geschäftsjahr 2022 den Neubau von insgesamt 69 Mietwohnungen fertigstellen, die fortan das Quartier um modernen, barrierearmen Wohnraum ergänzen. Die Grundrisse der Zwei- bis Dreizimmerwohnungen umfassen 63 bis 78 Quadratmeter Wohnfläche und sprechen sowohl Senioren als auch Singles, Paare und Kleinfamilien an.

Am Standort in Ahlen hat VIVAWEST im Juni 2022 ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen fertiggestellt. Die klar strukturierten Grundrisse der Zweizimmerwohnungen variieren von 53 bis 54 Quadratmetern und sprechen insbesondere Senioren an. Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Um die Abhängigkeit vom Netzstrom zu reduzieren, wurde zusätzlich eine Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Gebäudes installiert. Damit erfüllt das Gebäude die Zielsetzung des Dekarbonisierungspfades der im Jahr 2021 verabschiedeten Klimaschutzstrategie von VIVAWEST.

Im Juni 2020 wurde in Mülheim an der Ruhr nach dem Abbruch nicht mehr marktfähiger Bestände der Neubau von 33 barrierefreien Wohnungen begonnen. Die Objekte im Stadtteil Winkhausen erfüllen den KfW-55-Standard und konnten im März 2022 fertiggestellt werden. Im Juni 2022 folgte im Quartier der Baubeginn für eine vierzügige Kindertagesstätte, deren Fertigstellung für Juli 2023 geplant ist.

Über den Neubau von Bestandswohnungen auf eigenen Grundstücken hinaus wurden im Berichtsjahr auch bei der Akquisition unbebauter Grundstücke zur eigenen Entwicklung weitere Erfolge erzielt.

Unter anderem hat VIVAWEST ein unbebautes Grundstück mit einer Fläche von 4.545 Quadratmetern in Neuss erworben. Auf dem

ehemaligen Pierburg-Areal im Stadtteil Barbaraviertel wird unter dem Namen „Melli-Beese-Quartier“ eine Projektentwicklung mit anschließender Errichtung von 104 Wohneinheiten umgesetzt. Von den Wohneinheiten werden 58 frei finanziert und 46 Wohneinheiten öffentlich gefördert errichtet. Darüber hinaus ist eine Gewerbeeinheit mit 397 Quadratmeter Nutzfläche vorgesehen. Parkmöglichkeiten stehen den zukünftigen Mietern in den 75 Tiefgaragen- bzw. 13 Außenstellplätzen zur Verfügung.

In Bonn hat VIVAWEST ein schlüsselfertiges Neubauprojekt erworben. Im Ortsteil Lannesdorf entsteht ein Quartier mit 161 Wohnungen in vier Wohngebäuden, darunter 58 öffentlich geförderte Wohnungen. Ebenfalls zur Projektentwicklung gehören drei Gewerbeeinheiten, darunter ein Supermarkt und eine Drogerie, sowie über 200 Tiefgaragenstellplätze, die zum einen für künftige Mieter und zum anderen als Kundenparkplätze vorgesehen sind. Nach der voraussichtlichen Fertigstellung Mitte 2026 wird VIVAWEST das Quartier am südlichen Stadtrand von Bonn schlüsselfertig übernehmen. Alle im Rahmen des Projekts entstehenden Gebäude folgen der Klimaschutzstrategie von VIVAWEST. Sämtliche Wohngebäude werden deswegen entweder mit Sole-Wasser- oder mit Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt und auf den Dächern nach Möglichkeit mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

VIVAWEST hat außerdem in Duisburg zwei Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 15.653 Quadratmetern erworben. Das rund 90 Hektar große Projektareal „6-Seen-Wedau“ befindet sich unweit eines Naherholungsgebietes im Süden der Stadt und grenzt südöstlich an die Nachbarstadt Mülheim an der Ruhr. Geplant ist die Errichtung von 202 Wohneinheiten, davon 153 frei finanziert sowie 49 öffentlich gefördert. Darüber hinaus sind vier Gewerbeeinheiten vorgesehen. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind über die 210 Tiefgaragenstellplätze gegeben.

Ein weiteres Neubauprojekt wurde im Duisburger Dellviertel erworben. Die unter dem Namen „St. Vincenz-Quartier“ geführte Pro-

jektentwicklung umfasst zwei Gebäudekörper und wird nach Fertigstellung über 89 frei finanzierte Wohneinheiten sowie 46 Tiefgaragenstellplätze verfügen. Mit dem schlüsselfertigen Erwerb erhält VIVAWEST einen qualitativ sehr guten Wohnungsbestand in einer attraktiven Mikrolage und die Möglichkeit, ihr Portfolio im Ruhrgebiet weiter auszubauen.

### Arrondierung des Immobilienportfolios

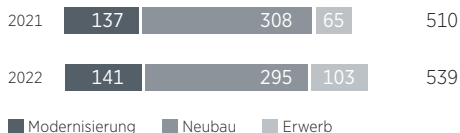
Der Entwicklungspfad des „qualitativen Wachstums“ zielt unter anderem auf den Ausbau der Marktposition von VIVAWEST in attraktiven Zukunftsmärkten und damit einhergehender Verbesserung der Portfolioqualität. Dabei spielt auch der Ankauf von attraktiven Wohnungsbeständen eine Rolle. Eine Vielzahl von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

Im Rahmen dieser strategischen Ausrichtung wurden im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 103 Millionen € in den Erwerb von Bestandsgebäuden investiert und 1.116 Wohn- und Gewerbeeinheiten in die laufende Bewirtschaftung übernommen.

Im Berichtsjahr konnte VIVAWEST einen attraktiven Immobilienbestand im Rheinland erwerben. Das Portfolio umfasst insgesamt 1.090 Wohneinheiten in 34 Mehrfamilienhäusern an den Standorten Bergisch Gladbach, Bonn, Bornheim, Erkrath, Frechen, Kerpen, Köln, Langenfeld, Meckenheim, Pulheim, Siegburg und Wuppertal. Die Objekte werden unter dem Namen „Haus Baden“ geführt und sind größtenteils als altengerechte Seniorenwohnanlagen konzipiert. Rund 95 Prozent der Wohneinheiten sind öffentlich gefördert. Die Gebäude wurden zwischen den Jahren 1972 und 2001 errichtet und weisen eine gute bauliche Qualität auf.

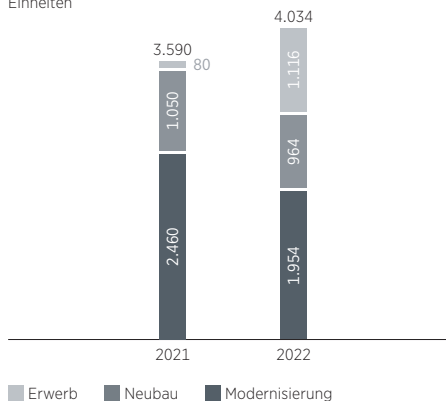
### Investitionen

in Millionen €



### Investitionen

Einheiten



Vorjahreszahlen angepasst.

Insbesondere die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hat der Konzern im Berichtsjahr weiter genutzt, um Wohnungsbestände zu verkaufen, die nicht mehr zur Portfoliostrategie passen. Im Zuge der Portfolioereinigung wurden im Berichtsjahr insgesamt 548 Wohn- und Gewerbeeinheiten überwiegend im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert (Vorjahr: 711 Wohn- und Gewerbeeinheiten). Die Veräußerungserlöse lagen mit 55 Millionen € im Jahr 2022 unterhalb des Vergleichswertes für das Geschäftsjahr 2021 (61 Millionen €).

### 2.3.2 IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

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

Im Geschäftsfeld Grünflächenmanagement erbringt HVG mit 432 Beschäftigten sämtliche

Leistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2022 lag die Gesamtleistung bei 60 Millionen € (Vorjahr: 57 Millionen €). Durch einen deutlich verbesserten Deckungsbeitrag im Projektgeschäft konnten geringere Ergebnisbeiträge im Freiflächenservice nahezu kompensiert werden, sodass das EBITDA mit 3 Millionen € etwa dem Vorjahreswert entspricht. Zum Geschäftsjahresende wurden von HVG rund 12,3 Millionen Quadratmeter Pflegeflächen im Wohnumfeld sowie rund 2,8 Millionen Quadratmeter Industrieflächen gepflegt. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 560.000 Bäume, circa 22 Millionen Quadratmeter Freifläche sowie rund 1.700 Spielplätze regelmäßig begutachtet und in einem verkehrssicheren Zustand gehalten.

Im Geschäftsfeld Handwerksdienstleistungen fokussiert sich RHZ mit 538 Beschäftigten nahezu ausschließlich auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen des Vivawest-Konzerns. Hierzu gehören auch die Überprüfung der Verkehrssicherheit der Gebäude, die Wartung von Heizungsanlagen sowie die Betreuung ausgewählter Siedlungsbereiche durch Quartiersmeister. Im Berichtsjahr erhöhte sich die Gesamtleistung um 3 Millionen € auf 61 Millionen €. Das EBITDA lag bei 2 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €). Im Berichtsjahr hat RHZ rund 119.500 Schäden behoben, 15.800 Heizungswartungen sowie 3.200 Kanalsanierungen und -dichtigkeitsprüfungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden 770 Wohnungsmodernisierungen im VIVAWEST-Bestand ausgeführt.

SKIBATRON ist der Spezialist für Mess- und Abrechnungsdienste im Vivawest-Konzern. Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit sind die Vermietung und Ablesung von Verteil- und Messgeräten sowie die Verbrauchsabrechnung in der Wohnungswirtschaft. SKIBATRON betreut derzeit für VIVAWEST und Drittkunden rund 1,1 Millionen installierte Erfassungsgeräte und erstellt für über 200.000 Wohneinheiten jährlich wiederkehrend die Heiz- und Betriebs-

kostenabrechnungen. Transparenz für die Kunden hat dabei oberste Priorität. Geräte modernster Technik sind mit internem Speicher und Funksender ausgerüstet und erfassen die Verbrauchsdaten der Mieter zum Großteil ohne Zugang zur Wohnung. Als weitere Dienstleistung übernimmt SKIBATRON für VIVAWEST die gesetzlich vorgeschriebene, regelmäßige Überprüfung des Trinkwassers und die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Bei einer Gesamtleistung von 17 Millionen € erzielte SKIBATRON im Geschäftsjahr 2022 ein EBITDA von 7 Millionen € (Vorjahr: 8 Millionen €).

Im Geschäftsfeld Multimediaversorgung stellt Marienfeld in den Liegenschaften von VIVAWEST eine hochmoderne Kabelnetzinfrastruktur zur Verfügung und baut diese weiter aus. Der Trend, dass Mieter zusätzlich zu der von Marienfeld bereitgestellten Versorgung Zusatzleistungen in den Bereichen Pay-TV, Internet und Telefonie von Dienstleistungspartnern in Anspruch nehmen, hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 fortgesetzt und belegt die Attraktivität des Multimediaangebotes für die Mieter von VIVAWEST. Für den Konzern und den Drittmarkt in NRW übernimmt Marienfeld zudem Planungs- und Montage- sowie Servicedienstleistungen. Insgesamt versorgt Marienfeld rund 164.000 Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr 2022 wurde bei einer Gesamtleistung von 21 Millionen € ein EBITDA von 8 Millionen € erzielt (Vorjahr: 8 Millionen €).

### 2.3.3 BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

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

Im Konzernergebnis wirken sich im Wesentlichen die Organisationskosten der mit der Abwicklung betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die im Berichtsjahr erneut durch

Erträge aus dem Haldenmanagement kompensiert wurden, sowie die Zinseffekte aus den Verpflichtungen aus.

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

## 2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

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

in Millionen €	2022	2021
BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		
Umsatz	911,4	876,1
Bereinigtes EBITDA	401,0	414,5
Funds From Operations *)	257,6	262,8
Net Asset Value (zum Stichtag) *)	7.078,6	6.446,1
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.410	2.344
WEITERE KENNZAHLEN		
Bereinigtes EBIT	211,5	239,7
Bereinigungen	-1,5	-5,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	133,2	156,5
Sachinvestitionen *)	560,3	526,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	237,8	275,5

\*) zur Definition vgl. auch Kapitel 9.2 „Erläuterung der Segmentkennzahlen“ des Konzernanhangs

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

in Millionen €	2022	2021
► <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>133,2</b>	<b>156,5</b>
Zinsergebnis	76,8	77,8
Bereinigungen	1,5	5,4
► <b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>211,5</b>	<b>239,7</b>
Abschreibungen, Wertminderungen/ Wertaufholungen	189,5	174,8
► <b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>401,0</b>	<b>414,5</b>



### 2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2022 von insgesamt 911 Millionen € (Vorjahr: 876 Millionen €) werden mit 890 Millionen € (Vorjahr: 851 Millionen €) bestimmt durch das Segment Immobilien. Hiervon entfallen 606 Millionen € (Vorjahr: 580 Millionen €) auf die um Erlösschmälerungen und Mietverzichte verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 eine Steigerung der Istmiere um 26 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahresendvergleich von 6,25 € auf 6,43 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 193 Millionen € oberhalb des Vorjahreswertes von 175 Millionen €. Die ertragswirksam erfassten Zinsvorteile aus Förderdarlehen der öffentlichen Hand, die die bestehenden Mietpreisbeschränkungen ausgleichen und daher unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, lagen mit 5 Millionen € leicht unterhalb des Vorjahreswertes (6 Millionen €).

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke wurden innerhalb der Berichtsperiode mit insgesamt 64 Millionen € geringere Erlöse als im Vorjahr (72 Millionen €) erzielt. Dies ist trotz höherer spezifischer Verkaufspreise auf die geringere Anzahl der verkauften Einheiten zurückzuführen. So wurden gegenüber dem Vorjahr im Geschäftsjahr 2022 mit 548 Wohn- und Gewerbeeinheiten insgesamt 163 Einheiten weniger veräußert. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen zusammen mit anderen Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im gleichen Zeitraum 19 Millionen € (Vorjahr: 17 Millionen €).

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Geschäftsjahr 2022 mit 153 Millionen € Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau erzielt (Vorjahr: 152 Millionen €), die, gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen, mit insgesamt 21 Millionen € zum Konzernumsatz beitrugen (Vorjahr: 25 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge von insgesamt 60 Millionen € (Vorjahr: 64 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftstypische Erträge in Höhe von insgesamt 56 Millionen € (Vorjahr: 58 Millionen €) aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus dem Abgang von Vermögenswerten, aus der Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten sowie aus Teilschulderlassen. Insbesondere infolge von Großschäden wie des Großbrandes in Essen im Geschäftsjahr sowie des Hochwasserereignisses im Juli 2021 wurden hohe Erträge aus Versicherungserstattungen vereinnahmt. Insgesamt betragen die Versicherungserstattungen im Geschäftsjahr 25 Millionen € (Vorjahr: 20 Millionen €). Des Weiteren werden unter dieser Position im Berichtsjahr Erträge aus Wertaufholungen von 1 Million € (Vorjahr: 3 Millionen €) überwiegend für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, denen Wertminderungen in Höhe von 5 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €) gegenüberstehen, ausgewiesen. Aus dem Haltenmanagement des Segments Bergbaufolgemanagement wurden Erträge in Höhe von 3 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €) erzielt.

Der Materialaufwand von 317 Millionen € (Vorjahr: 287 Millionen €) enthält die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (111 Millionen €) und Instandhaltungen (108 Millionen €), die jeweils um die konzerninternen Leistungen der Dienstleistungsunternehmen gekürzt ausgewiesen werden. Die Summe aus Bruttoinstandhaltungs- und Modernisierungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 168 Millionen € bzw. 21,23 € pro Quadratmeter und lag damit um 10 Millionen € bzw. 1,06 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Hiervon entfallen rund 9 Millionen € auf die aufwandswirksame Erfassung reiner Energieträgerwechsel. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 22 Millionen € (Vorjahr: 20 Millionen €) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des



Bauträgergeschäfts von 12 Millionen € (Vorjahr: 11 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2022 erhöhte sich auf 180 Millionen € (Vorjahr: 176 Millionen €). Zu der Erhöhung haben sowohl die Auswirkungen aus der Umsetzung der Tarifabschlüsse sowie die erhöhte Mitarbeiterzahl im Konzern beigetragen.

Der Aufwand aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 190 Millionen € (Vorjahr: 178 Millionen €) und ist insbesondere infolge der anhaltend hohen Investitionstätigkeit angestiegen. So erhöhten sich die planmäßigen Abschreibungen auf 180 Millionen € (Vorjahr: 169 Millionen €). Den auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Wertminderungen in Höhe von 5 Millionen € standen Wertaufholungen von 1 Million € gegenüber, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen ist das Ergebnis von Veränderungen in der Einschätzung des künftigen Vermietungserfolges 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 wertschöpfenden Sachverhalte jedoch überwiegend nicht im Konzernergebnis aus, sondern sind einzig in der positiven Entwicklung der Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar. Weitere Wertminderungen in Höhe von 5 Millionen € entfielen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die damit unverändert auf dem niedrigen Vorjahreswert lagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 90 Millionen € (Vorjahr: 75 Millionen €) enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 46 Millionen € (Vorjahr: 39 Millionen €) einschließlich IT-Kosten sowie Fuhrparkkosten des Segments Immobiliendienstleistungen. Im Berichtsjahr erhöhten sich die Sponsoringaufwendungen insbesondere aufgrund des tem-

porären Engagements bei Schalke 04 deutlich. Des Weiteren werden unter dieser Position die Aufwendungen für Grundsteuern und sonstige Steuern ausgewiesen, die im Berichtszeitraum 24 Millionen € (Vorjahr: 24 Millionen €) betragen. Darüber hinaus werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Vertriebskosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 1 Million €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 1 Million €) sowie Abbruchkosten in Höhe von 6 Millionen € (Vorjahr: 2 Millionen €) erfasst.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von -71 Millionen € (Vorjahr: -73 Millionen €) wird bestimmt durch die Finanzierungskosten in Höhe von 75 Millionen € (Vorjahr: 71 Millionen €). Insbesondere durch die konsequente Umschuldung höherverzinslicher Darlehen und Neuvaluierungen zu gesicherten Konditionen auf dem anfänglich noch günstigen Marktzinsniveau lagen die Zinsaufwendungen trotz der Aufnahme neuer Finanzierungsmittel im Zusammenhang mit dem anhaltend hohen Investitionsvolumen nur leicht über dem Vorjahr. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 6 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €), die vornehmlich auf die Anpassung der bestehenden Pensionsverpflichtungen entfielen. Aus Gewinnausschüttungen und Aufwendungen für übrige Beteiligungen entstand in Summe ein Ertrag von 6 Millionen € (Vorjahr: 5 Millionen €).

Zwischen der Vivawest GmbH und ihren Tochterunternehmen bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, sodass die Voraussetzungen für die ertragsteuerliche Organschaft mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften vorliegen. Für das Berichtsjahr werden laufende Ertragsteuern von 17 Millionen € (Vorjahr: 62 Millionen €) erwartet. Hiervon betreffen 6 Millionen € aperiodische Sachverhalte (Vorjahr: 46 Millionen €). Insbesondere die rückwirkende Versagung der erweiterten Kürzung für das seit dem Start von VIVAWEST praktizierte Bewirtschaftungsmodell durch die Finanzbehörden hatte im

Vorjahr zu einem periodenfremden Gewerbesteueraufwand in Höhe von 41 Millionen € geführt. Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von 10 Millionen € (Vorjahr: 10 Millionen €) resultieren im Wesentlichen aus der konsequenten Nutzung der Vorteile aus steuerlichen Mehrabschreibungen und Veräußerungsgewinnen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Das um einmalige Aufwendungen und Erträge außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit bereinigte EBITDA des Konzerns beträgt für das Berichtsjahr 401 Millionen € (Vorjahr: 414 Millionen €) und entfällt mit 381 Millionen € (Vorjahr: 391 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien sowie mit 20 Millionen € (Vorjahr: 23 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 204 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 212 Millionen € (Vorjahr: 240 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 133 Millionen € trotz der verbesserten Bewirtschaftungsperformance insbesondere aufgrund der höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung sowie geringerer Veräußerungsgewinne unterhalb des Vorjahreswertes von 156 Millionen €. Zusammen mit den deutlich geringeren tatsächlichen Ertragsteueraufwendungen infolge des periodenfremden Gewerbesteueraufwandes im Vorjahr und unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen latenten Steueraufwendungen endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung des Geschäftsjahres 2022 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 107 Millionen € und damit 23 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 2021 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der Investitionen in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um etwa 340 Millionen € auf 7.611 Millionen € erhöht.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögensseite weiterhin durch die als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien in Höhe von 7.256 Millionen € (Vorjahr: 6.908 Millionen €) gekennzeichnet. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 12.443 Millionen € (Vorjahr: 11.622 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 560 Millionen € (Vorjahr: 527 Millionen €) entfallen 547 Millionen € auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen. Insgesamt haben die investiven Ausgaben für das qualitative Wachstum des Immobilienbestandes die Investitionsziele für das Segment erreicht und überschritten das sechste Jahr in Folge den Wert von einer halben Milliarde €. Weitere 13 Millionen € der Sachinvestitionen entfallen auf das Segment Immobiliendienstleistungen.

Die im Konzern bilanzierten finanziellen Vermögenswerte von 34 Millionen € (Vorjahr: 34 Millionen €) umfassen überwiegend Beteiligungen.

Der Vivawest-Konzern setzt aktive latente Steuern mit der Maßgabe an, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich ist, mit dem die temporären Differenzen genutzt werden können. Insbesondere infolge der Erhöhung des Diskontierungszinssatzes für die Pensionsverpflichtungen verringerte sich der Bilanzansatz der latenten Steuerforderungen auf 4 Millionen € (Vorjahr: 25 Millionen €). Darüber hinaus waren erstmals latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 47 Millionen € zu passivieren.

Während sich die zum Bilanzstichtag bilanzierten Vorräte aufgrund gestiegener unfertiger Leistungen auf 28 Millionen € (Vorjahr: 20 Millionen €) erhöhten, lagen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einschließlich der sonstigen Forderungen mit 26 Millionen € nahezu auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 25 Millionen €).

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 5.294 Millionen € (Vorjahr: 5.141 Millionen €) und Eigenkapital von 1.813 Millionen € (Vorjahr: 1.721 Millionen €) geprägt. Zur langfristigen Finanzierung der Immobilienbestände werden neben Kapitalmarktdarlehen zinsgünstige Mittel der öffentlichen Hand (im Wesentlichen NRW.BANK und KfW Förderbank) mit einem Restkapital von 1.463 Millionen € (Vorjahr: 1.333 Millionen €) eingesetzt. Das zinssubventionierte Fremdkapital wird mit dem beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Aufnahmezeitpunkt ausgewiesen.

Die Nachteile in Form von Mietpreisbindungen bzw. Belegungsrechten sind nahezu vollständig als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 208 Millionen € (Vorjahr: 164 Millionen €) passiviert und werden ratiertlich aufgelöst.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 4.566 Millionen € (Vorjahr: 4.188 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von zehn bis fünfzehn Jahren und sind überwiegend grundpfandrechtlich gesichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 224 Millionen € (Vorjahr: 131 Millionen €). Der Vivawest-Konzern hat durch die frühzeitige Eindeckung mit langfristigem Fremdkapital die noch bis Mitte des Berichtsjahres günstige Zinssituation weiter nutzen können und neben der Prolongation von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsaufläufen auch höherverzinsliche und entschädigungsfrei ablösbare Finanzschulden langfristig refinanziert. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt unverändert zum Vorjahr 1,3 Prozent. Darüber hinaus strebt VIVAWEST eine ausgewogene Kreditgeberstruktur an. So sind neben Groß- und Förderbanken auch lokale Sparkassen, Volksbanken und Kapitalsammelstellen wichtige Finanzierungspartner für den Konzern.

Im Rahmen der Diskussion zur Erreichung der Klimaziele gewinnt das Thema „Grüne Finanzierungen“ zunehmend an Bedeutung. VIVAWEST nutzt bereits seit vielen Jahren

Finanzierungsinstrumente, die zur Unterstützung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen angeboten werden, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen für Energieeffizienz hinausgehen. Neben den Förderdarlehen der KfW hat VIVAWEST in diesem Zusammenhang bereits im Jahr 2018 mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) die deutschlandweit erste Finanzierung an Wohnungsunternehmen für energieeffiziente Neubauten unterzeichnet. Darüber hinaus finanziert VIVAWEST seit vielen Jahrzehnten ihr soziales Engagement bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen mithilfe von Landesfördermitteln, die im Gegenzug zur Gewährung von Mietpreis- und Belegungsbindungen über die NRW.Bank ausgereicht werden. Neben den Tilgungsnachlässen nimmt die Bedeutung zinsgünstiger Förderdarlehen im Rahmen stark gestiegener Kapitalmarktzinsen zu.

Das langfristig gebundene Vermögen des Vivawest-Konzerns ist weit überwiegend durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Von den Rückstellungen in Höhe von insgesamt 559 Millionen € (Vorjahr: 733 Millionen €) entfallen 394 Millionen € (Vorjahr: 582 Millionen €) auf Pensionsverpflichtungen. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgelasten (32 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (49 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (27 Millionen €) und für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (57 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt das bilanzierte Eigenkapital 1.813 Millionen € und liegt im Saldo insgesamt 92 Millionen € über dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag. Bei gesteigener Bilanzsumme liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote weiterhin bei 24 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 Berücksichti-

gung der Zeitwerte der Immobilien ergibt sich ein wirtschaftliches Eigenkapital (NAV) zum Bilanzstichtag von 7.079 Millionen €, das im Wesentlichen infolge der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes aufgrund der besseren Vermietungssituation und höheren Objektqualitäten sowie werthaltiger Investitionen, aber auch aufgrund der rückläufigen Rückstellungen für Altersversorgung infolge der Erhöhung des Diskontierungszinssatzes deutlich oberhalb des Vorjahresendwertes von 6.446 Millionen € liegt.

### Bilanzstruktur

in Millionen €

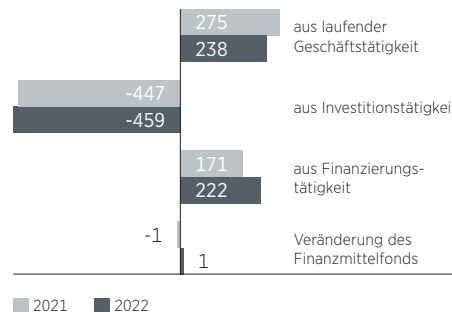


Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 238 Millionen € (Vorjahr: 275 Millionen €). Er umfasst neben dem positiven Einzahlungsüberschuss aus dem operativen Geschäft auch die Auszahlungen für Zinsen und Steuern und ist grundsätzlich repräsentativ für die Finanzkraft des Konzerns. Im Berichtsjahr wurde er jedoch durch die Zahlung von periodenfremden Gewerbesteuern in

Höhe von 41 Millionen € zusätzlich belastet. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit als Saldo des operativen Mittelabflusses aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit beläuft sich auf -459 Millionen € (Vorjahr: -447 Millionen €) und enthält neben den Investitionen die Einzahlungen aus den Immobilienverkäufen. Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten im Saldo zu einem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 222 Millionen € (Vorjahr: 171 Millionen €). Per 31. Dezember 2022 wird ein Finanzmittelfonds von 62 Millionen € (Vorjahr: 61 Millionen €) ausgewiesen. Neben den flüssigen Mitteln stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von insgesamt 490 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 143 Millionen € in Anspruch genommen wurden.

### Cashflow

in Millionen €



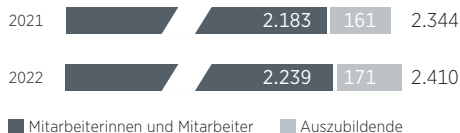
## 2.5 WESENTLICHE NICHT-FINANZIELLE THEMEN

### 2.5.1 MITARBEITER

Zum Geschäftsjahresende waren im Konzern 2.410 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 171 Auszubildenden tätig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten ist im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag leicht gestiegen und verteilt sich ungefähr hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemangement sind 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuzurechnen.

**Belegschaft**

Anzahl



Die Anzahl an Frauen und Männern ist im Segment Immobilien weiterhin nahezu gleich, während im Segment Immobiliendienstleistungen aufgrund der vornehmlich handwerklich geprägten Tätigkeiten die männlichen Mitarbeiter rund 83 Prozent der Belegschaft stellen. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter Einbeziehung der Auszubildenden und Trainees rund 43,5 Jahre (Vorjahr: 43,3 Jahre).

**Durchschnittliches Lebensalter**

in Jahren

**Veränderte Arbeitswelt**

Die Arbeitswelt bei VIVAWEST wurde auch im Jahr 2022 durch die anhaltende Coronapandemie und deren Auswirkungen beeinflusst. Die Optimierung der technischen Ausstattung und die dauerhafte Ausweitung der Rahmenbedingungen für mobile Arbeit ermöglichen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mehr Flexibilität und Freiraum in der individuellen Gestaltung des Arbeitsalltags. Mit der Re-Zertifizierung im Rahmen des audits berufundfamilie wurde VIVAWEST erneut die nachhaltige Verankerung einer familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik in der Unternehmensstrategie bescheinigt. In Zusammenarbeit mit einem Kooperationspartner erhalten die Beschäftigten seit dem Jahr 2022 im Bedarfsfall praxisnahe Informationen und Unterstützungsangebote für verschiedenste Lebenslagen. Des Weiteren wurden Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Kompetenzen der Beschäftigten und des Führungsverständ-

nisses etabliert, die aus der im Rahmen der Digitalisierungsstrategie ins Leben gerufenen Beteiligungsbörse hervorgegangen sind, um den Anforderungen durch die Digitalisierung und der immer komplexer werdenden Arbeitswelt zu begegnen. Neue Formate zur digitalen Vernetzung, zum transparenten Informationsfluss und zum selbstorganisierten, interaktiven Lernen in Form eines Sozialen Intranets namens Move! stärken die ortsunabhängige Zusammenarbeit sowie eine offene Unternehmenskultur im Konzern.

**Personal- und Führungskräfteentwicklung**

Im Rahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung konnten im Jahr 2022 interne Seminare und Workshops sowie individuelle Unterstützungsprozesse als Businesscoaching oder als Training-on-the-Job wieder in Präsenz stattfinden. Insgesamt haben acht themen- und 14 zielgruppenspezifische interne Weiterbildungsveranstaltungen in Präsenz stattgefunden. Aber auch digitale Formate wurden weiterhin genutzt, wie zum Beispiel im Rahmen von 20 Anwenderschulungen. Davon konnten acht Schulungen zu MS Office 365-Themen über ein neues Format der firmeneigenen Plattform Move! konzernweit angeboten und durchgeführt werden.

Die themen- und zielgruppenspezifischen externen Veranstaltungen (Fachtagungen, Kongresse, Lehrgänge und Seminare) zur gezielten fachlichen Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Führungskräfte wurden im Berichtsjahr überwiegend digital durchgeführt.

Das Motto der konzernweiten Führungskräfteveranstaltung, die im Jahr 2022 unter Einhaltung der geltenden Hygienebestimmungen in Präsenzform stattfand, lautete vor dem Hintergrund des zehnjährigen Bestehens von VIVAWEST und der anstehenden Herausforderungen „Mit Blick zurück den Fokus auf die Zukunft“. Im Rahmen des digitalen FührungskräfteDIALOGs „Hybrid Führen“ wurden die digitalen Leitplanken für die hybride Führung vorgestellt, die aus den FührungsWERKSTÄTTEN 2021 abgeleitet wurden.

Als ein weiteres bewährtes Format der Personal- und Führungskräfteentwicklung konnte das im Jahr 2020 gestartete und aufgrund der pandemischen Entwicklung auf Stand-by gesetzte dritte ImmobilienKOLLEG im Jahr 2022 für 20 identifizierte Potenzial- und Leistungsträger wieder aufgenommen werden.

Darüber hinaus unterstützte VIVAWEST die persönliche und berufliche Entwicklung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch im Geschäftsjahr 2022 mit der Finanzierung von insgesamt 28 berufsbegleitenden Fortbildungsmaßnahmen, Studiengängen und Lehrgängen.

### **Ausbildung**

Die Ausbildung stellt im Konzern nach wie vor ein wichtiges Instrument zur nachhaltigen und vorausschauenden Fachkräftesicherung bei VIVAWEST dar. Zum Geschäftsjahresende lag die konzernweite Ausbildungsquote bei 7,1 Prozent. Im Jahr 2022 bildete der Konzern in 18 Berufsbildern aus. Zum Ausbildungsstart im August 2022 wurden insgesamt 64 neue Auszubildende in 15 verschiedenen Ausbildungsberufen eingestellt. Im Jahr 2022 haben konzernweit 43 Auszubildende ihre Ausbildung erfolgreich abschließen können.

Im Berichtsjahr wurden die Aufgaben und Tätigkeiten für die betriebliche Ausbildung konzernweit gebündelt, um den zukünftigen, vielfältigen Herausforderungen für die Ausbildung bei VIVAWEST bestmöglich begegnen zu können.

### **Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement**

Das Präventionsprogramm konnte wieder sukzessive aufgenommen und im Rahmen der allgemeinen Sicherheits- und Hygienevorschriften umgesetzt werden. Neben den etablierten Angeboten in reiner Präsenz und in digitaler Form wurden auch hybride Veranstaltungen etabliert, die vor dem Hintergrund einer erhöhten mobilen Arbeit immer wichtiger werden.

Auch im Berichtsjahr fanden wieder Führungskräftebildungen zum Thema Gesund-

heits- und Beschäftigungsmanagement (GBM) statt. Darüber hinaus wurden Gesundheitszirkel, Workshops und Unterweisungen gezielt zu Gesundheitsthemen durchgeführt.

### **2.5.2 NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT**

VIVAWEST verfolgt ein nachhaltiges wohnungswirtschaftliches Geschäftsmodell, das erfolgreich ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet. Um das nachhaltige Denken und Handeln sichtbar zu positionieren, wurden die Nachhaltigkeitsziele explizit als Elemente in das VIVAWEST-Strategiehaus aufgenommen. Nachhaltigkeit ist seit jeher ein integraler Bestandteil des wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells und der strategischen Ausrichtung von VIVAWEST. Das Fundament hierfür liegt in dem Selbstverständnis, das durch die Unternehmenswerte „verlässlich“, „tatkräftig“, „authentisch“ und „innovativ“ geprägt und in einer konzerninternen Verfassung niedergeschrieben ist.

Bereits im Jahr 2013 hat der Vivawest-Konzern ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut, das kontinuierlich auf Basis der jeweiligen Anforderungen weiterentwickelt wird. Heute ist das Nachhaltigkeitsmanagement fest in der Organisationsstruktur von VIVAWEST verankert. Die Gesamtverantwortung für alle unternehmerischen Aktivitäten rund um das Thema liegt bei der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft. Diese hat eine Nachhaltigkeitsbeauftragte benannt, welche die Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit im Konzern bündelt und koordiniert. Das zentrale Steuerungsgremium ist der Konzernlenkungskreis Nachhaltigkeit, der sich aus Führungskräften aller relevanten Bereiche aus den Segmenten sowie Vertretern der betrieblichen Mitbestimmung zusammensetzt.

Bereits mit der Entwicklung der Strategie VIVAWEST 2025 im Jahr 2016 wurden klare Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm, das

konkrete Umsetzungsmaßnahmen zur Zielerreichung beinhaltet und jährlich fortgeschrieben wird. Vor dem Hintergrund der erhöhten Anforderungen des Klimaschutzes wurden die Nachhaltigkeitsziele im Zuge der Entwicklung der Strategie VIVAWEST 2030 im Jahr 2021 einer kritischen Prüfung unterzogen und insbesondere mit Blick auf die herzustellende Klimaneutralität konkretisiert.

Zur Bestimmung der Relevanz von Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht des Konzerns und der jeweiligen Stakeholder führt VIVAWEST alle zwei Jahre eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Hierfür setzt VIVAWEST ein Verfahren unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und konzernspezifischer Besonderheiten ein, in dem ausgewählte Experten im Konzern zur Relevanz unterschiedlicher Nachhaltigkeitskriterien befragt werden. Im Berichtsjahr wurde im Rahmen des Zwei-Jahres-Rhythmus die Wesentlichkeitsanalyse erneut durchgeführt. Hierbei wurden wiederholt zahlreiche Kriterien als relevant eingeordnet und fließen somit in die Nachhaltigkeitsberichterstattung ein.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 ist die Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit expliziter Bestandteil der Jahrespublikation. Ergänzend gibt VIVAWEST jährlich die DNK-Erklärung nach den Anforderungen des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes ab, die auf der Website des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) veröffentlicht wird.

Zur Steuerung der Umweltaktivitäten greift VIVAWEST auf ein nach der europäischen Norm EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) III zertifiziertes Umweltmanagementsystem zurück. In diesem Zuge wird die Erreichung der ökologischen Ziele jährlich über einen externen Gutachter im Rahmen eines Umweltmanagement-Audits geprüft. In der jährlichen Umwelterklärung nach EMAS werden zudem alle relevanten Informationen, Maßnahmen und Kennzahlen sowie die Umweltpolitik von VIVAWEST veröffentlicht, die im Vorfeld ebenfalls durch den externen Gutachter geprüft werden.

### Vivawest Stiftung

Die nicht konsolidierte Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH (Vivawest Stiftung), Gelsenkirchen, steht mit ihren Aktivitäten beispielhaft für die nachhaltige Wahrnehmung der gesellschaftlichen Verantwortung durch VIVAWEST. Sie trägt dazu bei, dass der Anspruch „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ in den Quartieren mit Leben gefüllt wird. Das Projekt- und Spendenvolumen der Vivawest Stiftung lag im Geschäftsjahr 2022 bei rund 0,9 Millionen €, davon entfielen allein 0,1 Millionen € auf Hilfen im Zusammenhang mit dem Großbrand in Essen im Februar 2022.

Der Fokus der Vivawest Stiftung lag im Geschäftsjahr auf der Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren, der Förderung von Nachbarschaften, der Überlassung von Räumlichkeiten für das Gemeinwohl, der Ausweitung des Ehrenamtes und der Unterstützung von Kinderferienfreizeiten. Insgesamt 57 Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffpunkte in 45 VIVAWEST-Quartieren werden gefördert. Zudem wird die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt. Die Vivawest Stiftung hat darüber hinaus zahlreiche Erfahrungen aus Projekten der Integration und Bildung gesammelt und ist mit einer Vielzahl von Kooperationspartnern vernetzt. Sie unterstützt rund 300 Ehrenamtliche, die sich vor Ort in den Quartieren engagieren – zum Beispiel als Spielplatzpaten oder Naturbotschafter. Um die Wertschätzung dieser Arbeit zu verdeutlichen und die Vernetzung der Ehrenamtlichen zu fördern, organisiert VIVAWEST traditionell jährlich einen „Tag des Ehrenamtes“, der nach zweijähriger coronabedingter Pause im Berichtsjahr wieder stattfinden konnte.

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

### 2.5.3 KLIMASCHUTZSTRATEGIE

Die Bewältigung der Klimakrise und die ökologische Transformation sind mittlerweile nicht zuletzt aufgrund der deutlichen Verschärfun-



gen der Gesetzgebung zum beherrschenden Thema geworden. Die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Energiekrise, gepaart mit der hohen Inflation, erhöht die Herausforderungen für die Unternehmen immens, diese Anforderungen zu erfüllen. VIVAWEST ist sich ihrer Verantwortung im Sinne ihres nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells jedoch bewusst und strebt weiterhin einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 an. Der Weg dorthin ist in der im Jahr 2021 verabschiedeten Klimaschutzstrategie aufgezeigt.

Die drei größten Hebel zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes stellen die Intensivierung der energetischen Modernisierung, die Erstellung energieeffizienter Neubauten sowie die Dekarbonisierung der Energieversorgung dar. Zur Ermittlung der Reduzierungspotenziale für die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 wurden für den gesamten Kernbestand, der für die langfristige Bewirtschaftung vorgesehen ist, mehrere Klimapfade erarbeitet, die in den Modernisierungs- und Neubauprogrammen bereits Berücksichtigung finden.

In diesem Zusammenhang beschäftigt sich VIVAWEST sehr intensiv mit dezentralen Energieversorgungskonzepten, die neben der regenerativen, lokalen Erzeugung von Wärme auch die Produktion und Nutzung von Strom mittels Photovoltaikanlagen zum Gegenstand haben. Die Umsetzung eines Mieterstrommodells wurde jedoch aufgrund der volatilen Strompreisentwicklung sowie der dynamischen regulatorischen Rahmenbedingungen zunächst zurückgestellt. Ergänzend werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines optimierten Anlagenbetriebs für eine effiziente Energieversorgung und zur Beeinflussung des subjektiven Nutzungsverhaltens erarbeitet.

Die Realisierung eines klimaneutralen Gebäudebestandes kann letztlich jedoch nur gemeinsam mit anderen Sektoren und hier im Wesentlichen mit den Energieversorgern gelingen. Aus diesem Grund arbeitet VIVAWEST daran, auch für die Objekte mit einer gewerblichen Wärmelieferung die Energieversorgung

auf Basis erneuerbarer Energien langfristig sicherzustellen. Perspektivisch sollen Mobilitätsangebote vor allem in die dezentralen Energieversorgungskonzepte integriert werden, um einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der damit verbundenen Treibhausgasemissionen zu leisten.

### **3 HINWEIS AUF WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG**

#### **3.1 CHANCEN- UND RISIKO-MANAGEMENTSYSTEM IM VIVAWEST-KONZERN**

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

Die Grundzüge des Risikomanagementsystems sind in einer Konzernrichtlinie zum Risikomanagement festgelegt und werden in einem ergänzenden Risikomanagement-Handbuch näher erläutert. Die Förderung der Risikokultur und einer offenen Kommunikation von Chancen und Risiken bildet dabei einen wichtigen Baustein, um auf allen Konzernebenen einen bewussten und zielorientierten Umgang mit Chancen und Risiken sicherzustellen.

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 Risikopolitik, die das Eingehen von existenzbedrohenden



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

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.

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

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das Risikokomitee. Es steht unter der Leitung der 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 (unter anderem 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.

Der Risikomanagementprozess umfasst unverändert den Regelkreis der Risikoidentifikation, der Risikoanalyse und -bewertung, der Risikosteuerung, der Risikoüberwachung sowie der Risikoberichterstattung. Der Risikomanagementprozess ist mit den Controllingsystemen, dem Compliance-Management-System (CMS) und dem rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystem (IKS) eng verknüpft. Ebenso existiert eine integrative Verbindung zum Tax-Compliance-Management-System (Tax CMS).

Zentrales Element des Risikomanagements ist die turnusgemäße Prüfung und Ak-

tualisierung des Risikoinventars, deren Ergebnisse standardisiert dokumentiert werden.

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

Die anschließende Risikobewertung erfolgt nach einheitlichen Maßstäben, bei denen die beiden Kriterien Eintrittswahrscheinlichkeit und mögliche Auswirkung zugrunde gelegt werden. Die Kombination von Eintrittswahrscheinlichkeit und möglicher Auswirkung ergibt die Signifikanz der einzelnen Risiken, anhand derer die Risiken in die drei Kategorien niedrig, bedeutend und gravierend eingestuft werden. Quantitative Risiken gelten bei einem Erwartungswert bis zu 4 Millionen € als niedrig und bei einem Erwartungswert bis zu 16 Millionen € als bedeutend. Risiken mit darüber liegenden Erwartungswerten werden als gravierend eingestuft.

Ergänzend zu der Betrachtung von Einzelrisiken erfolgt im Sinne einer Risikoaggregation auch eine Einschätzung möglicher Kombinationseffekte, um einen potenziellen Gesamtrisikoumfang an der Risikotragfähigkeit des Konzerns als maximales Risikoausmaß, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestands tragen kann, messen zu können.

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 übergeord-

neten Richtlinien wie dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance, der Richtlinie zum Umgang mit Zuwendungen und dem Lieferantenkodex dokumentiert. Getragen wird das CMS wesentlich durch einen eigens hierfür bestehenden Fachbereich Compliance sowie eine Compliance-Beauftragte für den Gesamtkonzern.

Im Jahr 2022 wurde unter Berücksichtigung der EU-Hinweisgeberrichtlinie 2019/1937 und des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes ein digitales Hinweisgebersystem im Intranet und auf der Homepage von VIVAWEST zur Abgabe von Hinweisen zur Verfügung gestellt.

Das Tax CMS ist als innerbetriebliches Kontrollsystem für Steuern so ausgestaltet, dass die Erfüllung steuerlicher Pflichten sichergestellt ist. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei ein „Tax Risk Assessment“ als steuerliches Pendant zum rechnungslegungsbezogenen IKS.

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 IKS 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 Vieraugenprinzip, 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 und damit über die vorgenannten Komponenten. Hierbei wird die Effektivität des Risikomanagementsystems und der Steuerungs- bzw. Überwachungsprozesse mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz bewertet. Der gegenseitige Informationsaustausch zwischen der Internen Revision und den mit der Abschlussprüfung beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ist gewährleistet.

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

### 3.2 CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

#### **Strategische Risiken**

Als aktiver Bestandhalter von Wohnimmobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell mit dem Ziel, ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung zu verbinden. Neben der permanenten Portfoliooptimierung im Rahmen eines qualitativen Wachstums wird ergänzend die Aufbau- und Ablauforganisation im Sinne der angestrebten operativen Exzellenz kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Aus dieser

- Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Strategie heraus ergeben sich in der kurzen Sicht keine bedeutsamen Risiken.

In einer längerfristigen Perspektive ergibt sich jedoch insbesondere die strategische Herausforderung, den zunehmenden Anforderungen an die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Umstellung auf erneuerbare Energieträger (Dekarbonisierung) zur Erreichung der Klimaschutzziele zu entsprechen, ohne dabei den wirtschaftlichen Erfolg und die Sozialverträglichkeit zu vernachlässigen. Daher hat VIVAWEST im Jahr 2021 eine ganzheitliche Klimaschutzstrategie zur systematischen Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele und der Klimaneutralität im Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 entwickelt.

### Markt- und Umfeldrisiken

Wie in den Vorjahren bestehen die Markt- und Umfeldrisiken im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Im zurückliegenden Jahr 2022 ist dies eingetreten und hat sich in einer verschärften Energiekrise, in Preissteigerungen und Lieferengpässen bei Bauleistungen sowie allgemein einer hohen Inflation ausgedrückt. Hinzu kamen ein Fachkräftemangel und ein deutlicher Anstieg des Zinsniveaus an den Kapitalmärkten.

Eine finanzielle Belastung privater Haushalte infolge einer eingetrübten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung kann dazu führen, dass geplante Mietsteigerungen am Markt nicht durchgesetzt oder im Zuge der Mieterfluktuation frei werdende Wohnungen nicht zeitnah nachvermietet werden können. Zudem kann eine verminderte Bonität der Mieter zu erhöhten Mietausfällen führen. Hieraus können insgesamt geringere Nettomieterlöse resultieren. Schlechtere gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen können zudem rückläufige Verkaufserlöse bewirken. Im Betrachtungszeitraum wird dieses Risiko als niedrig eingestuft.

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

der Wohnungsmärkte in NRW würde dies die Ertragslage zunächst nur geringfügig beeinflussen. In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung und vor dem Hintergrund der Koalitionsvereinbarungen der Bundesregierung könnte sich dieses Risiko jedoch als bedeutend erweisen und würde dann zu einem angepassten Investitionsverhalten führen.

Eine bedeutende Ergebnisbelastung könnte zudem im Zuge der Grundsteuerreform insbesondere dann entstehen, wenn die bisher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung bestehende Umlagemöglichkeit zukünftig entfallen sollte. Gleiches gilt – zwar nicht unmittelbar im einjährigen Prognosezeitraum, jedoch in einer mittelfristigen Betrachtung – für die bislang mögliche Umlage der Kosten von Breitbandanschlüssen auf die Nutzer, nachdem diese im Zuge der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes zukünftig entfallen wird.

Die seitens der Politik zur Erreichung der erhöhten Klimaschutzziele ergriffenen und vorgesehenen regulatorischen Maßnahmen wie etwa die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung werden im kurzfristigen Prognosezeitraum nur geringe Auswirkungen haben. In einer mittel- und langfristigen Betrachtung jedoch könnte sich eine Verschärfung der Rahmenbedingungen als bedeutend erweisen und würde voraussichtlich zu einem angepassten Investitionsverhalten führen.

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

darf das Risiko zusätzlicher Mietminderungen weiter zu minimieren. Darüber hinaus betreibt VIVAWEST ein aktives Portfoliomanagement, um ihr Angebot an Wohnraum an die sich ändernde Nachfrage anzupassen.

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

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

Die Wirtschaftlichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium für Investitionsmaßnahmen wird insbesondere von der Entwicklung der Baukosten, aber auch vom Zinsniveau auf den Kapitalmärkten beeinflusst. Nachdem im Jahr 2022 bereits deutliche Preissteigerungen und vereinzelt Lieferengpässe bei Bauleistungen aufgetreten sind, besteht das Risiko, dass die Kosten der für die laufende Bewirtschaftung erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die umfangreich geplanten Neubau- und Modernisierungsinvestitionen weiter steigen. Hinzu kommt das Risiko, dass einzelne Lieferanten Minderleistungen erbrin-

gen, Leistungen sich verzögern oder sogar ganz ausfallen. Diesen Risiken wird durch eine stärkere Standardisierung von Leistungsinhalten bei den technischen Maßnahmen, durch den Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen sowie durch den Rückgriff auf einen Lieferantenpool entgegengewirkt, sodass die hieraus resultierenden Risiken für den Prognosezeitraum weiterhin als niedrig eingestuft werden. In einer mittelfristigen Betrachtung hätte dieses Risiko jedoch potenziell eine höhere Bedeutung.

### **Risiken aus dem operativen Geschäft**

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

Der Vivawest-Konzern betreibt im Rahmen seines Entwicklungspfadens „qualitatives Wachstum“ ein aktives Portfoliomanagement, um den mit einer unzureichenden Portfoliosteuerung verbundenen Risiken entgegenzuwirken, Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage erfolgreich zu begegnen, Marktakzeptanz zu sichern bzw. zu erhöhen sowie nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen. Dies setzt eine umfangreiche und differenzierte Analysebasis voraus, die im Rahmen der Portfolioanalyse der VIVAWEST-Quartiere permanent aktualisiert wird. In strukturierten

- Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Prozessen werden einmal jährlich die strategischen Optionen für die einzelnen Quartiere überprüft, Bewirtschaftungskonzepte angepasst und weiterentwickelt sowie die Investitionen und Desinvestitionen in den einzelnen Quartieren bestimmt. Zur Vermeidung von Fehlinvestitionen werden ausnahmslos alle geplanten Investitionen vor Umsetzung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit definierten Renditeanforderungen unterworfen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Projektcontrollings eine Ex-post-Betrachtung der bereits durchgeführten Investitionen, um den Erfolg der Maßnahmen zu messen.

Die kontinuierliche Fortführung der umfangreichen Modernisierungstätigkeit ist ein wichtiges Instrument, um potenziellen Leerstandsrisiken frühzeitig entgegenzuwirken und darüber hinaus die langfristigen Klimaschutzziele zu erreichen. Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Wohnungsbestandes tragen zudem die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände und insbesondere der Mietwohnungsneubau zur Optimierung des Wohnungsportfolios bei. Für den Neubau greift VIVAWEST zu einem 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 ihre Attraktivität für die Kunden zu erhöhen. Auch dies trägt zur Minderung von Leerstandsrisiken und von Mieterlösrisiken bei, deren Eintrittswahrscheinlichkeit damit insgesamt als niedrig anzusehen ist.

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

deren Betriebseinrichtungen. Darüber hinaus sind nicht nur die selbst genutzten Gebäude, sondern der gesamte Immobilienbestand des Vivawest-Konzerns Gegenstand einer Gebäudeversicherung.

Auch im Segment Immobiliendienstleistungen ist VIVAWEST im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt, die insbesondere witterungsbedingten Arbeitsausfall, Auftragsrückgänge und die eingeschränkte Möglichkeit der Weitergabe von Preissteigerungen an Kunden betreffen. Durch organisatorische Sicherungsmaßnahmen und interne Kontrollsysteme werden 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. Vor dem Hintergrund, dass nahezu der gesamte Immobilienbestand von VIVAWEST durch konzerneigene Handwerker betreut wird, sind deren Produktivität sowie die Qualität in der Ausführung von besonderer Bedeutung. Aufgrund der guten Ausbildung der Belegschaft, vielfältiger Maßnahmen zur Qualitätssicherung sowie einer engen Verzahnung der Prozesse wird das Risiko etwaiger Qualitäts- oder Effizienzmängel als niedrig eingeschätzt.

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 Bergbaufolgemangement werden bergbauinduzierte Risiken (unter anderem bergbaubedingte Bodenverschiebungen und Umweltrisiken sowie Risiken im Zusammenhang mit Schachtsicherungsmaßnahmen) im Rahmen eines umfassenden Risikomanagementsystems gesteuert, das sich auch der Expertise externer Gutachter bedient. Damit wird gewährleistet, dass grundsätzlich nicht auszuschließende 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.

#### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Die finanzwirtschaftlichen Risiken im Vivawest-Konzern umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken, die durch das zentrale Finanzmanagement des Vivawest-Konzerns permanent beobachtet werden.

Bei der aktuellen Kapitalmarktsituation sowie dem langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungen sind die kurzfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen möglicher Zinsänderungen für den Prognosezeitraum begrenzt. Denn die Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, haben in der Regel eine zehn- bis fünfzehnjährige Zinsbindung und sind überwiegend dinglich besichert. Ein mittel- bis langfristiger Anstieg des Zinsniveaus hätte jedoch gravierende wirtschaftliche Auswirkungen sowie negative Implikationen auf die Wirtschaftlichkeit geplanter Investitionen und würde den Finanzierungsspielraum zur Realisierung deutlich einkürzen. Hiermit wäre ein verändertes Investitionsverhalten in Verbindung mit dem verfolgten qualitativen Wachstum verbunden.

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

Auch die Risiken eines fehlerhaften Zahlungsverkehrs oder unrichtiger Buchungen im Rechnungswesen sowie unzureichender

oder irreführender Informationen an das Management werden aufgrund des installierten rechnungslegungsbezogenen IKS als niedrig eingeschätzt.

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

### **3.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG**

Die Einschätzung der Risikolage sowohl unter dem anhaltenden Einfluss der Coronapandemie als insbesondere auch vor dem Hintergrund der negativen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat im Vergleich zum Vorjahr keine gänzlich neuartigen Risiken hervorgebracht, sodass die Gesamtbeurteilung der Risikolage weitgehend unverändert ist.

In der Gesamtbewertung und in Anbetracht der bestehenden hohen Risikotragfähigkeit des Konzerns sieht die Geschäftsführung weiterhin keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern, weder durch Einzelrisiken noch durch deren Aggregation. Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen, sodass auch im Hinblick auf die beschriebenen Chancen weiterhin von einer sehr stabilen Entwicklung ausgegangen wird.



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

## 4 PROGNOSEBERICHT

### Erreichung der Prognosen für das Jahr 2022

Auch wenn das Jahr 2022 durch die anhaltende Coronapandemie und noch mehr durch die negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung mit hoher Inflation, sich verschärfender Energiekrise, Lieferengpässen und steigendem Zinsniveau geprägt war, konnte VIVAWEST ihre für das abgelaufene Jahr gesteckten finanziellen Ziele erreichen.

Im Konzernlagebericht 2021 war für das Jahr 2022 ein Außenumsatz in Höhe von 887 Millionen € (davon 868 Millionen € im Segment Immobilien) prognostiziert worden. Dieses Umsatzziel wurde mit erreichten 911 Millionen € (davon 890 Millionen € im Segment Immobilien) übertroffen. Das bereinigte EBITDA des Jahres 2022 in Höhe von 401 Millionen € (davon 381 Millionen € im Segment Immobilien) lag exakt auf dem prognostizierten Wert von 401 Millionen € (davon 382 Millionen € im Segment Immobilien). Die Kennzahl FFO, für die ein Wert von 260 Millionen € erwartet worden war, betrug am Jahresende 258 Millionen €.

### Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2023

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells des Vivawest-Konzerns, das ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung verbindet, steht weiterhin die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Bestandsportfolios. Damit verbunden sind die sukzessive Optimierung des Immobilienportfolios zur Realisierung nachhaltiger Wertsteigerungen sowie die kontinuierliche Verbesserung der laufenden Bewirtschaftungsperformance.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2023 ein stabiler Geschäftsverlauf erwartet. Die Konzernplanung unterstellt, dass im Segment Immobilien das Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement die kontinuierlich positive Entwicklung der Vorjahre fortsetzen wird. Im laufenden Jahr sind weiterhin steigende Mieterlöse aufgrund von allgemeinen und auf die

Situation in den einzelnen Quartieren zugeschnittenen Mietanpassungen sowie aufgrund der Umsetzung von Investitionsvorhaben absehbar. Diesen Mehrerlösen stehen unterproportional zunehmende Organisationskosten gegenüber. Ergänzend werden im Geschäftsfeld Bestandsentwicklung Ergebnisbeiträge aus der kontinuierlichen Veräußerung von Immobilien erwartet, sowohl von bebauten Grundstücken vorrangig des Altbaubestandes als auch von unbebauten Grundstücken, die für eine Bebauung mit Bestandswohnungen nicht geeignet sind. Auf der Aufwandsseite wird sich die Intensivierung der Modernisierungsprogramme auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand niederschlagen.

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

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement wird auch im Geschäftsjahr 2023 planmäßig fortgesetzt und zu entsprechenden Aufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird im Konzern ein Außenumsatz von insgesamt 955 Millionen € erwartet, wovon 940 Millionen € auf das Segment Immobilien entfallen.

Darüber hinaus sieht die Konzernplanung für das Geschäftsjahr 2023 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 391 Millionen € vor. Hiervon entfallen 369 Millionen € auf das Segment Immobilien und 22 Millionen € auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Da der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, können sich bezogen auf das EBITDA Abweichungen aus der Veräußerung des Desinvestitionsbestandes ergeben, da die konkreten Verkaufsobjekte im Voraus nicht exakt bestimmbar sind. Die Kennzahl FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft wird im Geschäftsjahr 2023 voraussichtlich

227 Millionen € betragen. Der erwartete Rückgang der Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus zunehmenden Aufwendungen für den Austausch von Heizanlagen (Energieträgerwechsel), der im Rahmen der Dekarbonisierung des Wohnungsbestands sukzessive intensiviert wird.

Aufgrund der effizienten Bewirtschaftungsorganisation sowie der vorgesehenen Investitionen werden die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch im Geschäftsjahr 2023 ansteigen. Die Konzernplanung geht zudem davon aus, dass sich das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns, der NAV, spürbar erhöhen wird.

Wenngleich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bislang nur moderate Auswirkungen auf den Vivawest-Konzern hatte, lassen sich die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung und deren Auswirkungen kaum abschätzen. Die Unsicherheiten bei der Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2023 betreffen insbesondere die Energieversorgung und Energiepreise, den aktuellen Fachkräftemangel, die Preisentwicklung und mögliche Lieferengpässe auf den Beschaffungsmärkten für Bauleistungen, die Zinsentwicklung sowie die anhaltend hohe Inflation. VIVAWEST wird die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weiterhin sorgfältig beobachten, bewerten und in diesem Zusammenhang notwendige Steuerungsmaßnahmen zeitnah treffen, um die erfolgreiche Umsetzung des Geschäftsmodells weiterhin sicherzustellen.

Essen, 20. Februar 2023

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 2022 der Vivawest GmbH, Essen

## INHALT

---

<b>40</b>	<b>Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern</b>
<b>41</b>	<b>Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern</b>
<b>42</b>	<b>Bilanz Vivawest-Konzern</b>
<b>44</b>	<b>Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern</b>
<b>45</b>	<b>Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern</b>
<b>46</b>	<b>Anhang</b>
46	1 Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern
48	2 Allgemeine Informationen
48	3 Grundlagen der Abschlussaufstellung
61	4 Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten
63	5 Veränderungen im Konzern
66	6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
72	7 Erläuterungen zur Bilanz
85	8 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
87	9 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
91	10 Weitere Angaben
102	11 Angaben nach nationalen Vorschriften

---

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	Geschäftsjahr	
		2022	2021
Umsatzerlöse	6.1	911,4	876,1
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		4,1	-0,2
Andere aktivierte Eigenleistungen		5,7	5,3
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	60,3	64,0
Materialaufwand	6.3	-317,1	-286,6
Personalaufwand	6.4	-179,9	-176,1
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5	-190,3	-178,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.6	-90,1	-75,2
<b>► Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>		<b>204,1</b>	<b>229,3</b>
Zinserträge	6.7	5,9	1,4
Zinsaufwendungen	6.7	-82,7	-79,2
Sonstiges Finanzergebnis	6.8	5,9	5,0
Finanzergebnis		-70,9	-72,8
<b>► Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>133,2</b>	<b>156,5</b>
Ertragsteuern	6.9	-26,3	-72,4
<b>► Ergebnis nach Steuern</b>		<b>106,9</b>	<b>84,1</b>
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		4,8	4,5
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		102,1	79,6

- Gewinn- und Verlustrechnung
- Gesamterfolgsrechnung

## GESAMTERFOLGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	Geschäftsjahr	
		2022	2021
<b>► Ergebnis nach Steuern</b>		<b>106,9</b>	<b>84,1</b>
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		4,8	4,5
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		102,1	79,6
<b>► Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden</b>		<b>140,6</b>	<b>49,4</b>
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		198,7	69,8
Latente Steuern		-58,1	-20,4
<b>► Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern</b>	7,9	<b>140,6</b>	<b>49,4</b>
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		0,4	0,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH		140,2	49,3
<b>► Gesamterfolg</b>		<b>247,5</b>	<b>133,5</b>
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		5,2	4,6
Gesellschafter der Vivawest GmbH		242,3	128,9

## BILANZ VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	70,6	67,9
Sachanlagen	7.2	124,1	126,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.3	7.256,5	6.908,0
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	32,9	33,0
Latente Steuern	7.14	4,1	25,1
Sonstige Forderungen	7.6	0,1	0,1
<b>► Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>7.488,3</b>	<b>7.161,0</b>
Vorräte	7.5	28,5	19,5
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	4,1	1,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	7,7	10,2
Sonstige Forderungen	7.6	18,6	14,2
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	1,4	1,1
Flüssige Mittel	7.7	62,2	61,2
		<b>122,5</b>	<b>107,4</b>
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	7.8	-	0,6
<b>► Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>122,5</b>	<b>108,0</b>
<b>► Summe Vermögenswerte</b>		<b>7.610,8</b>	<b>7.269,0</b>

in Millionen €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.588,2	1.494,9
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.738,5	1.645,2
Anteile anderer Gesellschafter		74,6	75,4
<b>► Eigenkapital</b>	<b>7.9</b>	<b>1.813,1</b>	<b>1.720,6</b>
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.10	394,0	582,0
Sonstige Rückstellungen	7.11	38,7	45,8
Latente Steuern	7.14	46,6	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	4.599,6	4.348,4
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	214,7	164,8
<b>► Langfristige Schulden</b>		<b>5.293,6</b>	<b>5.141,0</b>
Sonstige Rückstellungen	7.11	126,4	105,4
Laufende Ertragsteuerschulden	7.14	27,3	66,4
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	231,6	144,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung	7.13	82,5	50,3
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	36,3	40,7
<b>► Kurzfristige Schulden</b>		<b>504,1</b>	<b>407,4</b>
<b>► Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>7.610,8</b>	<b>7.269,0</b>

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

ANHANG 7.9

in Millionen €	Rücklagen			Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Angesammelte Ergebnisse			
<b>► Stand 01.01.2021</b>	<b>150,3</b>	<b>1.134,8</b>	<b>370,2</b>	<b>1.655,3</b>	<b>76,8</b>	<b>1.732,1</b>
Ausschüttung			-139,0	-139,0	-6,0	-145,0
Ergebnis nach Steuern			79,6	79,6	4,5	84,1
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern			49,3	49,3	0,1	49,4
Gesamterfolg der Berichtsperiode			128,9	128,9	4,6	133,5
<b>► Stand 31.12.2021</b>	<b>150,3</b>	<b>1.134,8</b>	<b>360,1</b>	<b>1.645,2</b>	<b>75,4</b>	<b>1.720,6</b>
<b>► Stand 01.01.2022</b>	<b>150,3</b>	<b>1.134,8</b>	<b>360,1</b>	<b>1.645,2</b>	<b>75,4</b>	<b>1.720,6</b>
Ausschüttung			-149,0	-149,0	-6,0	-155,0
Ergebnis nach Steuern			102,1	102,1	4,8	106,9
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern			140,2	140,2	0,4	140,6
Gesamterfolg der Berichtsperiode			242,3	242,3	5,2	247,5
<b>► Stand 31.12.2022</b>	<b>150,3</b>	<b>1.134,8</b>	<b>453,4</b>	<b>1.738,5</b>	<b>74,6</b>	<b>1.813,1</b>

- Eigenkapitalveränderungsrechnung
- Kapitalflussrechnung

## KAPITALFLUSSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	Geschäftsjahr	
		2022	2021
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		204,1	229,3
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		184,2	169,7
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		- 43,2	- 52,9
Veränderung der Vorräte		8,6	0,2
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-	1,5
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		10,0	0,1
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		5,0	8,3
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		9,7	2,7
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		- 6,0	- 5,9
Zinsauszahlungen		- 64,7	- 64,6
Zinseinzahlungen		0,3	0,4
Dividendeneinzahlungen		5,7	4,5
Ein-/Auszahlungen für Ertragsteuern		- 58,7	- 17,8
<b>► Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.1</b>	<b>237,8</b>	<b>275,5</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		- 525,3	- 517,4
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		- 0,1	- 0,7
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		66,4	71,2
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		0,1	-
<b>► Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>8.2</b>	<b>- 458,9</b>	<b>- 446,9</b>
Auszahlungen an andere Gesellschafter		- 1,3	- 1,3
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH *)		- 155,4	- 145,4
Aufnahme der Finanzschulden		711,1	1.023,8
Tilgung der Finanzschulden		- 332,3	- 706,3
<b>► Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.3</b>	<b>222,1</b>	<b>170,8</b>
<b>► Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>1,0</b>	<b>- 0,6</b>
<b>► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn</b>		<b>61,2</b>	<b>61,8</b>
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		1,0	- 0,6
<b>► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende</b>	<b>7.7</b>	<b>62,2</b>	<b>61,2</b>

\*) einschließlich Garantiedividende an RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Essen

## ANHANG

**1 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG VIVAWEST-KONZERN**

NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

ANHANG 9.1

in Millionen €	Immobilien		Immobilienleistungen		Summe berichtspflichtige Segmente	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Außenumsatz	890,1	851,1	21,3	25,0	911,4	876,1
Innenumsatz	0,2	0,2	131,3	126,8	131,5	127,0
Gesamtumsatz	890,3	851,3	152,6	151,8	1.042,9	1.003,1
Bereinigtes EBITDA	380,8	391,5	20,2	22,6	401,0	414,1
Abschreibungen	-167,8	-157,2	-12,4	-12,1	-180,2	-169,3
Bereinigtes EBIT	203,8	228,9	7,7	10,4	211,5	239,3
Bereinigungen	-0,8	-3,7	-0,7	-1,7	-1,5	-5,4
Zinserträge	1,5	0,7	0,2	-	1,7	0,7
Zinsaufwendungen	-81,9	-78,6	-0,6	-0,4	-82,5	-79,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	122,7	147,3	6,5	8,3	129,2	155,6
Sachinvestitionen	546,8	516,3	13,5	10,5	560,3	526,8
Finanzinvestitionen	0,3	1,0	-	-	0,3	1,0
Funds From Operations	240,0	243,1	17,6	19,3	257,6	262,4
Net Asset Value (zum Stichtag)	7.162,8	6.560,9	-29,3	-47,7	7.133,5	6.513,2
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-59,4	-47,1	-14,2	-11,9	-73,6	-59,0
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.199	1.123	1.199	1.208	2.398	2.331



Anhang:  
 ▸ Segmentberichterstattung

Bergbaufolgemanagement		Konsolidierung		Summe Konzern	
2022	2021	2022	2021	2022	2021
-	-	-	-	<b>911,4</b>	876,1
-	-	-131,5	-127,0	-	-
-	-	-131,5	-127,0	<b>911,4</b>	876,1
-	0,4	-	-	<b>401,0</b>	414,5
-	-	-	-	<b>-180,2</b>	-169,3
-	0,4	-	-	<b>211,5</b>	239,7
-	-	-	-	<b>-1,5</b>	-5,4
4,5	0,9	-0,3	-0,2	<b>5,9</b>	1,4
-0,5	-0,4	0,3	0,2	<b>-82,7</b>	-79,2
4,0	0,9	-	-	<b>133,2</b>	156,5
-	-	-	-	<b>560,3</b>	526,8
-	-	-	-	<b>0,3</b>	1,0
-	0,4	-	-	<b>257,6</b>	262,8
-54,9	-67,1	-	-	<b>7.078,6</b>	6.446,1
-0,4	0,1	-	-	<b>-74,0</b>	-58,9
12	13	-	-	<b>2.410</b>	2.344

## 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 2022 halten die RAG-Stiftung, Essen, 40,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, die RAG Finanz-GmbH & Co. KG (RAG), Essen, 18,2 Prozent sowie die Evonik Operations GmbH, Essen, und der Evonik Pensionstreuhand e. V., Essen, jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

Die Vivawest GmbH wird mit ihren Tochtergesellschaften auf oberster Ebene in den HGB-Konzernabschluss der RAG-Stiftung als vollkonsolidiertes Unternehmen einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss wird im Unternehmensregister ([www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de)) veröffentlicht.

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

## 3 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSAUFSTELLUNG

### 3.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss wurde in Anwendung des § 315e Abs. 3 HGB nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt und stimmt mit diesen überein. Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB), London, verabschiedeten Standards (IFRS, IAS) und die Interpretationen (IFRIC, SIC) des IFRS In-

terpretations Committee (IFRS IC), wie sie von der Europäischen Union übernommen wurden. Weitere Angaben erfolgen nach nationalen Vorschriften gemäß § 315e Abs. 1 HGB.

### 3.2 DARSTELLUNG DER ABSCHLUSSBESTANDTEILE

Der Konzernabschluss umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 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

- Anhang:
- Allgemeine Informationen
  - Grundlagen der Abschlussaufstellung

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

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

### 3.3 NEUE RECHNUNGSLEGUNGS-VORSCHRIFTEN

#### Erstmalig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2022 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften und Klarstellungen erstmalig anzuwenden. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Vivawest-Konzern.

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. der Änderung	Anwendungspflicht	
		gemäß IASB	gemäß EU
IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse (Änderung der Verweise auf das Rahmenkonzept)	01.01.2022	01.01.2022
IAS 16	Sachanlagen (klarstellende Regelung zu Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung)	01.01.2022	01.01.2022
IAS 37	Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen (Klarstellung zu Kosten der Vertragserfüllung bei belasteten Verträgen)	01.01.2022	01.01.2022
Annual Improvements 2018-2020	Änderungen an IFRS 1 (Tochterunternehmen als Erstanwender), IFRS 9 (Gebühren im „10-Prozent-Test“ in Bezug auf die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten), IFRS 16 (Leasinganreize), IAS 41 (Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert)	01.01.2022	01.01.2022

#### Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat weitere Rechnungslegungsvorschriften (IFRS, IAS) und Interpretationen (IFRIC, SIC) verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. von der Europäischen Union

noch nicht in europäisches Recht übernommen wurden. Wesentliche Auswirkungen dieser neuen Regelungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sind nicht erkennbar, werden aber fortlaufend analysiert.

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. der Änderung	Anwendungspflicht	
		gemäß IASB	gemäß EU
<b>► Übernahme in europäisches Recht erfolgt</b>			
IFRS 17	Versicherungsverträge (diverse Änderungen, erstmalige Anwendung und IFRS 9-Vergleichsinformationen)	01.01.2023	01.01.2023
IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Darstellung des Abschlusses (Änderungen in Bezug auf die Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden)	01.01.2023	01.01.2023
IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler (Änderungen in Bezug auf rechnungslegungsbezogene Schätzungen)	01.01.2023	01.01.2023
IAS 12	Ertragsteuern (Änderungen in Bezug auf latente Steuern auf Leasingverhältnisse und Stilllegungsverpflichtungen)	01.01.2023	01.01.2023
<b>► Übernahme in europäisches Recht noch ausstehend</b>			
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (Klarstellung zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig)	01.01.2024	-
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (Klarstellung zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig) – Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts	01.01.2024	-
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (Klarstellung zur Klassifizierung von langfristigen Schulden mit Nebenbedingungen)	01.01.2024	-
IFRS 16	Leasingverhältnisse (Klarstellung der Folgebewertung von Sale-and-lease-back-Transaktionen durch einen Verkäufer-Leasingnehmer)	01.01.2024	-

### 3.4 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -METHODEN

#### Konsolidierungskreis

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

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

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

Der Konsolidierungskreis wird unter der Anhangziffer 5.1 dargestellt.

### Konsolidierungsmethoden

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

Im Erwerbszeitpunkt erfolgt die Kapitalkonsolidierung durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen. Anschaffungsnebenkosten sind nicht im Beteiligungsbuchwert, sondern als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Die Vermögenswerte und Schulden (Reinvermögen) der Tochterunternehmen werden dabei mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Werden vor Übergang der Kontrolle bereits Anteile an einem Tochterunternehmen gehalten, so sind diese Anteile neu zu bewerten und hieraus resultierende Wertänderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen zu erfassen. Gewinne oder Verluste, die in den anderen Erfolgsbestandteilen erfasst wurden, sind auf derselben Grundlage auszubuchen, wie dies erforderlich wäre,

wenn der Erwerber den zuvor gehaltenen Anteil unmittelbar veräußert hätte. Verbleibende positive Unterschiedsbeträge werden als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Negative Unterschiedsbeträge werden nach erneuter Überprüfung der beizulegenden Zeitwerte des Reinvermögens ergebniswirksam erfasst.

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

Mit dem Zeitpunkt, in dem die Beherrschung über ein Tochterunternehmen endet, ist das Tochterunternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einzubeziehen. Im Rahmen der Entkonsolidierung werden das Reinvermögen des Tochterunternehmens und die Anteile anderer Gesellschafter (anteiliges Reinvermögen am Tochterunternehmen) ausgebucht. Der Veräußerungsgewinn bzw. -verlust ist aus Konzernsicht zu ermitteln. Er ergibt sich als Differenz aus dem Veräußerungserlös (Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten) und dem abgehenden anteiligen Reinvermögen am Tochterunternehmen (inklusive

verbliebener stiller Reserven und Lasten sowie eines zuzuordnenden Geschäfts- oder Firmenwerts). Die Anteile, die Vivawest am ehemaligen Tochterunternehmen behält, werden mit dem zum Zeitpunkt des Beherrschungsverlusts beizulegenden Zeitwert neu angesetzt. Alle hieraus resultierenden Gewinne und Verluste sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen zu erfassen. Darüber hinaus werden Beträge, die im Eigenkapital unter den angesammelten sonstigen Erfolgsbestandteilen erfasst sind, ebenfalls in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, soweit nicht eine andere Rechnungslegungsvorschrift eine direkte Übertragung in die Gewinnrücklagen verlangt.

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

### 3.5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### **Ertragsrealisierung**

In einem Fünf-Schritte-Modell werden nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ detaillierte Vorgaben unter anderem zur Identifizierung separater Leistungsverpflichtungen, zur Höhe der erwarteten Gegenleistung unter Berücksichtigung variabler Preisbestandteile und zur Verteilung der erwarteten Gegenleistung auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen gegeben. Darüber hinaus ist nach einheitlichen Kriterien zu unterscheiden, ob eine Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen zu erfassen ist. Erlöse werden realisiert, wenn durch Übertragung eines zugesagten Vermögenswerts (Gut oder Dienstleistung) auf einen Kunden eine Leistungsverpflichtung erfüllt wird. Als übertragen gilt ein Vermögenswert dann, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über diesen Vermögenswert erlangt. Ein vertraglicher Vermögenswert aus Verträgen mit Kunden ist auszuweisen, wenn der Zeitpunkt

der Erfüllung der Leistungsverpflichtung und damit der Umsatzrealisierungszeitpunkt vor dem Zeitpunkt des Zahlungseingangs liegt. Eine vertragliche Verbindlichkeit aus Verträgen mit Kunden ist auszuweisen, wenn der Zeitpunkt der Erfüllung der Leistungsverpflichtung und damit der Umsatzrealisierungszeitpunkt nach dem Zeitpunkt des Zahlungseingangs liegt.

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

Umsatzerlöse und andere Erträge werden wie im Folgenden beschrieben realisiert:

#### **(a) Umsatzerlöse**

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

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

Abrechenbare Leistungen aus Betriebs- und Heizkosten fallen als selbstständige Leistungsverpflichtungen im Übrigen unter IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“, werden mit den von den Mietern für diese Leistungen erhaltenen Abschlagszahlungen verrechnet und sofort als Umsatz realisiert. Die angefallenen Betriebskosten, bei denen sich Vivawest nicht als Agent nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ qualifiziert, werden auf die Mieter umgelegt, brutto ausge-

wiesen und monatlich zeitraumbezogen erfasst. Sie entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis, der monatlich fällig ist. Überschüsse aus den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen werden in den Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen.

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

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

#### **(b) Andere Erträge**

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

Zinserträge werden zeitanteilig unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfasst.

Dividenderträge werden erfasst, sobald das Recht auf den Empfang der Zahlung entsteht.

#### **Immaterielle Vermögenswerte**

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

#### **(a) Geschäfts- oder Firmenwerte**

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

#### **(b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte**

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

#### **Sachanlagen**

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

Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Herstellungskosten selbst erstellter

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

Abschreibungen erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte:

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

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

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

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

#### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

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

In Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS), Effective 31 January 2022 („White Book“), wurde die Bewertung durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einnahmeüberschüsse nach dem DCF-Verfahren vorgenommen. Diese erfolgt jährlich durch interne Gutachter mithilfe eines EDV-gestützten Bewertungsmodells. Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Berlin, hat im Rahmen der Einführung des Modells bestätigt, dass das Bewertungsverfahren geeignet ist, den beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS zu ermitteln. Darüber hinaus wird die Angemessenheit des Immobilienwerts als Market Value gemäß IVS sowie als beizulegender Zeitwert gemäß IFRS jährlich von PwC überprüft. Die Prüfungshandlungen von PwC umfassten die Prüfung des Mengengerüsts für den Bewertungsgegenstand, der Angemessenheit des angewandten Bewertungsverfahrens sowie der Zuverlässigkeit der Objektdaten und der Bewertungsparameter zum Bewertungsstichtag.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unter Umsatzerlösen und die Abgänge der Buchwerte unter Materialaufwendungen erfasst. Sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht, erfolgt zuvor eine Umgliederung in das Vorratsvermögen. Ist der Verkauf zum Stichtag sehr wahrscheinlich, erfolgt grundsätzlich ein Ausweis unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten. Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilien werden in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Investitionstätigkeit gezeigt.



### Werthaltigkeitsprüfung

Die Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 „Impairment of Assets“ wird für immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der Vermutung eines Wertminderungsbedarfs durchgeführt. Die Überprüfung dieser Vermögenswerte erfolgt überwiegend für eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit, CGU), die die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten mit abgrenzbaren Mittelzuflüssen darstellt, oder für eine Gruppe von CGUs. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Immobilien – also einer Gruppe von CGUs – zugeordnet. Geschäfts- oder Firmenwerte und sonstige immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer werden mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Der Stichtag für diese Überprüfung ist der 31. Dezember (Vorjahr: 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.

Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts entfällt wie im Vorjahr vollständig auf das Segment Immobilien (CGU). Für Zwecke der Werthaltigkeitsprüfung erfolgt die Bestimmung des erzielbaren Betrags durch die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes abzüglich Veräußerungskosten der CGU. Der beizulegende Zeitwert wird auf Basis des Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value) unter Abzug der Nettofinanzschulden (Net Debt) der CGU ermittelt (Nettovermögenswert eines Immo-

lienunternehmens (NAV)), vgl. Anhangziffern 1, 7.3 und 9.2. Der Nutzungswert der CGU 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“).

### 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 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 Anwartschaftsbarwertverfah-

ren für Leistungszusagen (Defined Benefits) auf Altersversorgung. Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Die Bewertung basiert auf den biometrischen Grundlagen der „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck.

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

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

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

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

### **Sonstige Rückstellungen**

Sonstige Rückstellungen sind Schulden, die bezüglich ihrer Fälligkeit oder ihrer Höhe ungewiss sind. Sie werden gebildet, sofern rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenwärtig gegenüber Dritten bestehen, die auf

vergangenen Ereignissen beruhen und wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen werden. Darüber hinaus muss die Schätzung der Höhe der Verpflichtung verlässlich möglich sein. Wenn eine Anzahl gleichartiger Verpflichtungen besteht, wird die Wahrscheinlichkeit eines Nutzenabflusses auf Basis der Gruppe dieser Verpflichtungen als Ganzes ermittelt. Restrukturierungsrückstellungen werden nur angesetzt, wenn eine faktische Verpflichtung aufgrund eines detaillierten, formalen Plans entsteht und bei den Betroffenen die gerechtfertigte Erwartung geweckt wird, dass die Restrukturierungsmaßnahme auch durchgeführt wird.

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

### **Latente Steuern, laufende Ertragsteuern**

Latente Steuern werden nach IAS 12 „Income Taxes“ für temporäre Ansatz- und Bewertungsunterschiede von Vermögenswerten und Schulden zwischen der Steuerbilanz und der IFRS-Bilanz gebildet. Des Weiteren können aktive latente Steuern auf Verlustvorträge ausgewiesen werden, sofern deren Nutzung wahrscheinlich ist. Aktive latente Steuern sind grundsätzlich mit der Maßgabe angesetzt, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich ist, mit dem die temporären Differenzen genutzt werden können. Soweit die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich ist, erfolgt eine Wertberichtigung. Der Vivawest-Konzern bewertet die latenten Steuern unter der Beachtung, dass zum 31. Dezember 2022 ein einheitlicher ertragsteuerlicher Organkreis besteht. Vivawest folgt im Rahmen dieser Betrachtung der „formalen Methode“, das heißt, alle latenten Steuern, aktiv wie passiv, die aus dem sich am 31. De-

Anhang:

▪ Grundlagen der Abschlussaufstellung

zember 2022 abzeichnenden ertragsteuerlichen Organkreis gespeist werden, werden auf der Ebene des Organträgers Vivawest GmbH beurteilt und erfasst. Weiterhin befinden sich Tochterunternehmen im Konsolidierungskreis, die nicht dem ertragsteuerlichen Organkreis der Vivawest GmbH angehören. Zum 31. Dezember 2022 weisen diese Tochterunternehmen temporäre Differenzen auf, auf die latente Steuern gebildet wurden. Daneben weisen sie Verlustvorträge aus, auf die aber keine latenten Steuern angesetzt werden können.

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

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

Laufende Ertragsteuern für die Berichtsperiode und für frühere Perioden sind mit dem Betrag zu bemessen, in dessen Höhe eine Zahlung an bzw. Erstattung durch die Steuerbehörden erwartet wird. Sie werden anhand der

am Bilanzstichtag geltenden gesellschaftsbezogenen Steuersätze ermittelt. Ungewisse Ertragsteueransprüche und -schulden werden angesetzt, sobald die Eintrittswahrscheinlichkeit höher als 50 Prozent ist. Bilanzierte unsichere Ertragsteuerpositionen werden mit dem wahrscheinlichsten Wert angesetzt.

### Finanzinstrumente

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

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

#### ( a ) Originäre Finanzinstrumente

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

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

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

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

Der Konzern bewertet alle übrigen Beteiligungen einschließlich nicht konsolidierter verbundener Unternehmen in der Folge erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Hat die Geschäftsführung des Konzerns das bedingte Wahlrecht dahingehend ausgeübt, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach Ausbu-

chung des Instruments keine spätere Umgliederung der Fair-Value-Gewinne und -Verluste in den Gewinn oder Verlust. Bei Vivawest werden der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ Eigenkapitalinstrumente zugeordnet, die nicht konsolidiert oder at Equity bilanziert werden. Der beizulegende Zeitwert entspricht bei diesen Eigenkapitalinstrumenten im Wesentlichen den Anschaffungskosten, da diese die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts darstellen. Vivawest stuft diese Beteiligungen als langfristige, strategische Investitionen ein. Dieser Kategorie sind ebenso Fremdkapitalinstrumente zuzuordnen, die das Zahlungsstromkriterium, bei dem Cashflows ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen, nicht erfüllen.

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

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

trags bezieht. Zur Berechnung des erwarteten Verlusts werden insbesondere die Ausfallwahrscheinlichkeit sowie die Ausfallkredithöhe herangezogen. In die Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit fließen auch zukunftsgerichtete Informationen ein.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den gemäß IFRS 9 „Financial Instruments“ zulässigen vereinfachten Ansatz an, dem zufolge die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab der erstmaligen Erfassung der Forderung zu erfassen sind. Als Hauptursachen für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen werden wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme der Kunden gesehen. Durch ein intensives Forderungsmanagement – unterstützt durch eigene Sozialarbeiter – wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die Faktoren bzw. Szenarien, die prospektiv zu einem stark steigenden bzw. sinkenden Ausmaß an Forderungsausfällen führen könnten, werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft. Auf Basis historischer und prognostizierter Daten werden in einer Bewertungsmatrix kalkulierte Verlustraten zugrunde gelegt, vgl. Anhangziffer 7.6.

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

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

unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet.

#### **(b) Derivative Finanzinstrumente**

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

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

#### **Leasing**

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

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

Für den Leasingnehmer sieht IFRS 16 „Leases“ ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Model) vor. Dies führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind. Im Vivawest-Konzern wurden Erbbaurechtsverträge sowie Verträge über die Anmietung von Geschäftsräumen als wesentliche Leasingverträge identifiziert und in die Bilanz aufgenommen. Für kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Vivawest übt dieses Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht an-

gesetzt werden. Zu Beginn eines Leasingverhältnisses erfasst der Leasingnehmer einen Vermögenswert aus einem Nutzungsrecht (Right-of-Use-Asset) sowie eine Verbindlichkeit aus Leasing, die im Zugangszeitpunkt grundsätzlich einander entsprechen. Der Vermögenswert aus einem Nutzungsrecht wird in der Regel über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Das Nutzungsrecht unterliegt dem Wertminderungstest nach IAS 36 „Impairment of Assets“. Die Verbindlichkeit bemisst sich grundsätzlich als Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Die laufenden Zahlungen werden grundsätzlich in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil aufgeteilt.

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

#### **Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen im Zusammenhang stehende Schulden**

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

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

Unmittelbar vor der erstmaligen Einstufung als „zur Veräußerung vorgesehen“ sind die Vermögenswerte und Schulden gemäß den bisher relevanten Rechnungslegungsvorschriften zu bewerten. Danach sind sie

mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten anzusetzen. Für eine spätere Neubewertung sind für Vermögenswerte und Schulden, die nicht unter die Bewertungsvorschriften des IFRS 5 „Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations“ fallen, auch weiterhin die relevanten Rechnungslegungsvorschriften zu beachten.

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

#### **Zuwendungen der öffentlichen Hand**

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

Der Konzern bilanziert insbesondere Zuwendungen in Form zinsvergünstigter Förderdarlehen von öffentlichen Banken. Niedrig verzinsliche Darlehen werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der niedriger als der Rückzahlungsbetrag des Darlehens ist. Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag wird als Zuwendung passivisch abgegrenzt, sofern er nicht bei der Zugangsbewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu berücksichtigen war. Die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens erfolgt betragsmäßig in gleicher Höhe wie die Aufzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Auflösung wird in den Umsatzerlösen vereinnahmt, sofern die niedrig verzinslichen Darlehen als Kompensation für die entgangenen

## Anhang:

- Grundlagen der Abschlusssaufstellung
- Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten

Mieterträge aufgrund von Mietpreisbindung und Belegungsrechten gewährt wurden. Wurde der Zinsvorteil im Zusammenhang mit Investitionen gewährt, erfolgt die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens für die Dauer der Vorteilsgewährung über die sonstigen betrieblichen Erträge.

#### **Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts**

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

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

#### **Eventualschulden, Eventualforderungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

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

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

### **4 DISKUSSION ZU ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN**

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



### **( a ) Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten**

Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten erfordert auch Annahmen und Schätzungen bezüglich künftiger Cashflows, erwarteter Wachstumsraten, Währungskurse und Diskontierungssätze. Die hierzu getroffenen Annahmen können Änderungen unterliegen, die zu Wertminderungen in zukünftigen Perioden führen würden. Die bestimmende Größe für die Berechnung des NAV ist der Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value), dessen Ermittlung im Wesentlichen durch die Bewertungsparameter Diskontierungszinssatz, Marktmiete sowie Leerstandsquote beeinflusst wird. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um einen zehntel Prozentpunkt, eine Verminderung der Marktmiete um zwei Prozentpunkte sowie eine Erhöhung der Leerstandsquote um einen Prozentpunkt würden jeweils bei sonst unveränderten Parametern und auch bei einem Zusammenfallen dieser Veränderungen 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 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 Ein-

schätzungen 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 zehntel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen (Defined Benefit Obligation, DBO) um 6,2 Millionen € (Vorjahr: 12,3 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen zehntel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 6,1 Millionen € (Vorjahr: 12,0 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 7,4 Millionen € (Vorjahr: 13,8 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 8,5 Millionen € (Vorjahr: 16,0 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 35,5 Millionen € (Vorjahr: 56,9 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhö-



- Anhang:
- Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten
  - Veränderungen im Konzern

hung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 42,4 Millionen € (Vorjahr: 69,4 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 27,3 Millionen € (Vorjahr: 48,0 Millionen €) führen.

#### **( e ) Bewertung von sonstigen Rückstellungen**

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

## **5 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN**

### **5.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND ANTEILSBESITZLISTE**

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

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

Der Konsolidierungskreis blieb im Geschäftsjahr 2022 unverändert:

Anzahl	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2022/ <b>31.12.2022</b>	<b>34</b>

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

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

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

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

## Konsolidierte Unternehmen

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2022	31.12.2021
Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Artemis Stadtсанierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
Bauverein Glückauf GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Ahlen	94,90	94,90
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Heinrich Schäfermeyer GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	94,90	94,90
Marienburg Multimedia GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
PG AC 2 GmbH	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Aachen	100,00	100,00
Rhein Lippe Holding GmbH <sup>1)</sup>	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,84	94,84
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	100,00	100,00
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
THS GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
THS Rheinland Beteiligungs GmbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Weitere Gesellschaft	Essen	94,12	94,12
THS Rheinland GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Leverkusen	100,00	100,00
THS Westfalen GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	100,00	100,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Herne	94,90	94,90
Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Recklinghausen	100,00	100,00
Vivawest Dienstleistungen GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH <sup>1)</sup>	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Projektentwicklungsgesellschaft mbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Düsseldorf	100,00	100,00
Vivawest Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Heidequartier oHG <sup>2)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Vivawest Ruhr GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Westfalen GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	94,90	94,90
Vivawest Wohnen GmbH <sup>1)</sup>	Managementgesellschaft	Essen	100,00	100,00
Walsum Immobilien GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,90	94,90
Wohnbau Auguste Victoria GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Marl	100,00	100,00
Wohnbau Westfalen GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	100,00	100,00
Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Moers	100,00	100,00

<sup>1)</sup> Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB.

<sup>2)</sup> 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:

	Anzahl der 100-prozentigen Tochterunternehmen		Anzahl der nicht 100-prozentigen Tochterunternehmen	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Hauptgeschäft				
Immobilienbestand haltende Gesellschaft	14	14	10	10
Immobilienleistungen	5	5	-	-
Managementgesellschaft	1	1	-	-
Weitere Gesellschaft	2	2	1	1
	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

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

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

#### Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

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

#### Gemeinschaftsunternehmen (nicht at Equity bilanziert)

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

#### Assoziierte Unternehmen (nicht at Equity bilanziert)

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

## 5.2 AKQUISITIONEN UND DESINVESTITIONEN

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

## 6 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 6.1 UMSATZERLÖSE

in Millionen €	2022		2021	
	insgesamt	davon IFRS 15	insgesamt	davon IFRS 15
<b>► Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>805,5</b>	<b>145,7</b>	<b>762,3</b>	<b>132,8</b>
Erlöse aus Sollmieten	627,4	-	604,1	-
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzicht	-21,4	-	-24,4	-
Erlöse aus Betriebskosten	192,6	144,0	175,5	131,4
Andere Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1,7	1,7	1,4	1,4
Zinsvorteil niedrig verzinslicher Darlehen	5,2	-	5,7	-
<b>► Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien</b>	<b>83,2</b>	<b>83,2</b>	<b>88,9</b>	<b>88,9</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	19,3	19,3	16,6	16,6
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	63,9	63,9	72,3	72,3
<b>► Erlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>20,7</b>	<b>20,7</b>	<b>22,7</b>	<b>22,7</b>
<b>► Sonstige Erlöse</b>	<b>2,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2,2</b>	<b>0,9</b>
	<b>911,4</b>	<b>250,3</b>	<b>876,1</b>	<b>245,3</b>

Von den im Geschäftsjahr 2022 gemäß IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ ausgewiesenen Umsatzerlösen entfallen 186,4 Millionen € (Vorjahr: 173,0 Millionen €) auf zeitraumbezogene und 63,9 Millionen €

(Vorjahr: 72,3 Millionen €) auf zeitpunktbezogene Umsätze.

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

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

## 6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2022	2021
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	0,9	3,2
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	7,7	7,3
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	8,6	9,9
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,5	7,3
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	1,0	0,2
Erträge aus Weiterbelastungen	7,2	6,5
Erträge aus Versicherungserstattungen	25,1	20,4
Erträge aus Haldenmanagement	2,7	2,6
Übrige Erträge	5,6	6,6
	<b>60,3</b>	<b>64,0</b>

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 0,8 Millionen € (Vorjahr: 2,8 Millionen €) auf Wertaufholungen aufgrund Veränderungen des Marktwertes auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und die wie im Vorjahr vollständig dem Segment Immobilien zugeordnet werden. Zudem entfielen im Vorjahr 0,1 Millionen € auf

sonstige Forderungen. Nach IFRS 9 „Financial Instruments“ entfallen 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 1,0 Million € (Vorjahr: 0,2 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen.

## 6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	2022	2021
Betriebskosten	110,9	95,2
Instandhaltungskosten	107,9	102,5
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8,8	6,3
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	21,6	19,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12,1	10,5
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	18,3	17,4
Übrige Aufwendungen	37,5	35,2
	<b>317,1</b>	<b>286,6</b>

Bei den umlegbaren Betriebskosten wurden einzelne Sachverhalte (Kaltwasser, Entwässerung und Straßenreinigung) identifiziert, bei denen sich Vivawest nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ als Agent

qualifiziert. Aus der Nettodarstellung vermindern sich der Materialaufwand und die korrespondierenden Umsatzerlöse um jeweils 60,9 Millionen € (Vorjahr: 61,4 Millionen €).

Die Summe aus Bruttoinstandhaltungs- und Modernisierungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 168,2 Millionen € (Vorjahr: 158,2 Millionen €) bzw. 21,23 € (Vorjahr: 20,17 €) pro Quadratmeter.

#### 6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	2022	2021
Löhne und Gehälter	135,1	129,0
Aufwendungen für soziale Abgaben	25,5	24,9
Pensionsaufwendungen	18,5	21,7
Sonstige Personalaufwendungen	0,8	0,5
	<b>179,9</b>	<b>176,1</b>

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zu Rückstellungen aus Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 0,1 Millionen € (Vorjahr: keine) und Sozialplanleistungen in Höhe von 0,1 Millionen € (Vorjahr: keine) enthalten.

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

#### 6.5 ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

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

in Millionen €	2022	2021
Abschreibungen	180,2	169,3
Wertminderungen	10,1	8,7
	<b>190,3</b>	<b>178,0</b>

#### Abschreibungen

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2022	2021
Immaterielle Vermögenswerte	2,2	1,7
Sachanlagen	17,3	17,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	160,7	150,5
	<b>180,2</b>	<b>169,3</b>

#### Wertminderungen

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

in Millionen €	2022	2021
<b>► Wertminderungen nach IAS 36</b>	<b>5,2</b>	<b>4,1</b>
Sachanlagen	0,1	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4,7	3,3
Sonstige Forderungen	0,4	0,8
<b>► Wertminderungen nach IFRS 9</b>	<b>4,9</b>	<b>4,6</b>
Finanzinstrumente	4,9	4,6
	<b>10,1</b>	<b>8,7</b>

#### (a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 4,7 Millionen € (Vorjahr: 3,3 Millionen €) auf das Segment Immobilien und wurden für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Marktwertveränderungen erfasst. Diesen Wertminderungen stehen Wertaufholungen in Höhe von 0,8 Millionen € (Vorjahr: 2,8 Millionen €) gegenüber, die wie im Vorjahr vollständig dem Segment Immobilien zuzuordnen sind. Zur Bewertung der beizulegenden Zeitwerte vgl. Anhangziffer 7.3.

Anhang:

- Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der erzielbare Betrag für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, für die im Berichtsjahr Wertminderungen vorgenommen wurden, beträgt 45,1 Millionen € (Vorjahr: 14,2 Millionen €) und 89,6 Millionen € (Vorjahr: 106,4 Millionen €) für diejenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, für die im Berichtsjahr Wertaufholungen vorgenommen wurden.

### (b) Wertminderungen nach IFRS 9

Die Wertminderungen auf Finanzinstrumente, die grundsätzlich nach IFRS 9 „Financial Instruments“ ermittelt wurden, entfallen mit 4,9 Millionen € (Vorjahr: 4,6 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

## 6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2022	2021
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	5,7	4,6
Verwaltungsaufwendungen	32,0	27,2
Vertriebsaufwendungen	2,3	1,5
IT-Fremdleistungen	8,5	7,1
Abbruchkosten	5,8	1,9
Aufwand aus sonstigen Steuern	24,4	24,1
Freiwillige soziale Aufwendungen	2,3	1,1
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,3	1,3
Spenden	1,3	0,3
Übrige Aufwendungen	6,5	6,1
	<b>90,1</b>	<b>75,2</b>

Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 24,3 Millionen € (Vorjahr: 23,8 Millionen €) Grundsteuern.

## 6.7 ZINSERGEBNIS

in Millionen €	2022	2021
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,1	0,1
Sonstige zinsähnliche Erträge	0,2	0,3
Zinserträge aus Abzinsung der sonstigen Rückstellungen	5,6	1,0
<b>► Zinserträge</b>	<b>5,9</b>	<b>1,4</b>
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-74,7	-71,2
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-2,1	-4,3
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-5,8	-3,2
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-0,1	-0,5
<b>► Zinsaufwendungen</b>	<b>-82,7</b>	<b>-79,2</b>
	<b>-76,8</b>	<b>-77,8</b>

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 13,3 Millionen € (Vorjahr: 9,3 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 2,8 Millionen € (Vorjahr: 2,3 Millionen €) für Neubauprojekte aktiviert. Der zugrunde gelegte Finanzierungskostensatz betrug im Durchschnitt 0,75 Prozent (Vorjahr: 0,75 Prozent).

## 6.8 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

Im sonstigen Finanzergebnis werden Erträge und Aufwendungen aus übrigen Beteiligungen in Höhe von insgesamt 5,9 Millionen € (Vorjahr: 5,0 Millionen €) ausgewiesen.

## 6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2022	2021
Laufende Ertragsteuern	16,7	62,2
(davon periodenfremd)	(6,2)	(45,7)
Latente Steuern	9,6	10,2
(davon periodenfremd)	(-1,9)	(-1,6)
	<b>26,3</b>	<b>72,4</b>



Anhang:  
 • Erläuterungen zur Gewinn- und  
 Verlustrechnung

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 Gesamtsatz von 30 Prozent. Dieser setzt sich aus der Körperschaftsteuer mit 15 Prozent, dem Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent sowie der durchschnittlichen Gewerbesteuer von circa

14 Prozent zusammen. Für die Berechnung der latenten Steuern wurde berücksichtigt, dass das Ergebnis aus der reinen Immobilienbewirtschaftung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen nach § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG (sog. erweiterte Kürzung) nicht der Gewerbesteuer unterliegt. Die effektiven Ertragsteuern schließen die laufenden Ertragsteuern und die latenten Steuern ein.

in Millionen €	2022	2021
<b>► Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>133,2</b>	<b>156,5</b>
Hierauf erwartete Ertragsteuern	40,0	47,0
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	- 10,6	- 10,0
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	- 10,3	- 10,9
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	1,1	-
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	2,2	3,1
Steuerfreie Erträge	- 1,2	- 1,3
Periodenfremde Steuern	4,3	44,1
Sonstige	0,8	0,4
<b>► Effektive Ertragsteuern</b>	<b>26,3</b>	<b>72,4</b>
<b>► Effektiver Steuersatz (in Prozent)</b>	<b>19,7</b>	<b>46,3</b>

Die periodenfremden Steuern des Vorjahres betrafen die Bildung einer Gewerbesteuer-rückstellung in Höhe von 40,7 Millionen € für die Jahre 2016 bis 2020.

## 7 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	Geschäfts- oder Firmenwerte	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
<b>► Stand 01.01.2021</b>	<b>70,3</b>	<b>11,2</b>	<b>0,1</b>	<b>81,6</b>
Zugänge	-	2,4	0,6	3,0
Abgänge	-	-0,3	-	-0,3
Umbuchungen	-	0,4	-0,1	0,3
<b>► Stand 31.12.2021</b>	<b>70,3</b>	<b>13,7</b>	<b>0,6</b>	<b>84,6</b>
Zugänge	-	3,9	1,1	5,0
Abgänge	-	-1,5	-	-1,5
Umbuchungen	-	0,5	-0,5	0,0
<b>► Stand 31.12.2022</b>	<b>70,3</b>	<b>16,6</b>	<b>1,2</b>	<b>88,1</b>
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
<b>► Stand 01.01.2021</b>	<b>6,8</b>	<b>8,5</b>	<b>0,0</b>	<b>15,3</b>
Abschreibungen	-	1,7	-	1,7
Abgänge	-	-0,3	-	-0,3
Umbuchungen	-	-	-	0,0
<b>► Stand 31.12.2021</b>	<b>6,8</b>	<b>9,9</b>	<b>0,0</b>	<b>16,7</b>
Abschreibungen	-	2,2	-	2,2
Abgänge	-	-1,4	-	-1,4
Umbuchungen	-	-	-	0,0
<b>► Stand 31.12.2022</b>	<b>6,8</b>	<b>10,7</b>	<b>0,0</b>	<b>17,5</b>
<b>► Buchwerte 31.12.2021</b>	<b>63,5</b>	<b>3,8</b>	<b>0,6</b>	<b>67,9</b>
<b>► Buchwerte 31.12.2022</b>	<b>63,5</b>	<b>5,9</b>	<b>1,2</b>	<b>70,6</b>

Anhang:  
 • Erläuterungen zur Bilanz

## 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
<b>ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN</b>					
<b>► Stand 01.01.2021</b>	<b>112,4</b>	<b>44,0</b>	<b>79,6</b>	<b>1,6</b>	<b>237,6</b>
Zugänge	1,7	2,2	6,3	2,3	12,5
Abgänge	-0,9	-1,8	-8,4	-	-11,1
Umbuchungen	0,7	0,4	0,6	-1,5	0,2
<b>► Stand 31.12.2021</b>	<b>113,9</b>	<b>44,8</b>	<b>78,1</b>	<b>2,4</b>	<b>239,2</b>
Zugänge	1,0	5,3	7,0	1,4	14,7
Abgänge	-	-0,6	-8,9	-	-9,5
Umbuchungen	1,0	0,4	0,9	-2,3	0,0
<b>► Stand 31.12.2022</b>	<b>115,9</b>	<b>49,9</b>	<b>77,1</b>	<b>1,5</b>	<b>244,4</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN</b>					
<b>► Stand 01.01.2021</b>	<b>29,7</b>	<b>26,3</b>	<b>50,1</b>	<b>0,0</b>	<b>106,1</b>
Abschreibungen	3,9	3,9	9,3	-	17,1
Abgänge	-0,9	-1,7	-8,3	-	-10,9
Umbuchungen	-	-	-	-	0,0
<b>► Stand 31.12.2021</b>	<b>32,7</b>	<b>28,5</b>	<b>51,1</b>	<b>0,0</b>	<b>112,3</b>
Abschreibungen	3,9	4,3	9,1	-	17,3
Wertminderungen	-	-	0,1	-	0,1
Abgänge	-	-0,5	-8,9	-	-9,4
Umbuchungen	-	-	-	-	0,0
<b>► Stand 31.12.2022</b>	<b>36,6</b>	<b>32,3</b>	<b>51,4</b>	<b>0,0</b>	<b>120,3</b>
<b>► Buchwerte 31.12.2021</b>	<b>81,2</b>	<b>16,3</b>	<b>27,0</b>	<b>2,4</b>	<b>126,9</b>
<b>► Buchwerte 31.12.2022</b>	<b>79,3</b>	<b>17,6</b>	<b>25,7</b>	<b>1,5</b>	<b>124,1</b>

Der Buchwert der Sachanlagen, die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten dienen, beträgt 12,6 Millionen € (Vorjahr: 12,6 Millionen €).

## 7.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte	Gebäude	Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
► Stand 01.01.2021	2.247,7	5.796,2	333,9	8.377,8
Zugänge aus dem Erwerb von Unternehmen	-	1,2	-	1,2
Zugänge	34,5	221,4	255,4	511,3
Umgliederungen nach IFRS 5	-0,6	-	-	-0,6
Abgänge	-0,5	-8,1	-	-8,6
Umbuchungen	-9,1	105,9	-121,0	-24,2
► Stand 31.12.2021	2.272,0	6.116,6	468,3	8.856,9
Zugänge	57,9	282,2	200,5	540,6
Abgänge	-5,6	-14,3	-0,2	-20,1
Umbuchungen	5,5	202,6	-228,7	-20,6
► Stand 31.12.2022	2.329,8	6.587,1	439,9	9.356,8
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
► Stand 01.01.2021	4,9	1.804,9	0,0	1.809,8
Zugänge aus dem Erwerb von Unternehmen	-	-	-	0,0
Abschreibungen	0,9	149,5	0,1	150,5
Wertminderungen	-	3,3	-	3,3
Wertaufholungen	-0,1	-2,7	-	-2,8
Umgliederungen nach IFRS 5	-	-	-	0,0
Abgänge	-	-5,1	-	-5,1
Umbuchungen	-0,1	-6,8	0,1	-6,8
► Stand 31.12.2021	5,6	1.943,1	0,2	1.948,9
Abschreibungen	0,8	159,7	0,2	160,7
Wertminderungen	-	4,7	-	4,7
Wertaufholungen	-	-0,8	-	-0,8
Abgänge	-0,1	-6,2	-	-6,3
Umbuchungen	-	-6,9	-	-6,9
► Stand 31.12.2022	6,3	2.093,6	0,4	2.100,3
► Buchwerte 31.12.2021	2.266,4	4.173,5	468,1	6.908,0
► Buchwerte 31.12.2022	2.323,5	4.493,5	439,5	7.256,5

Anhang:

▪ Erläuterungen zur Bilanz

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 139,9 Millionen € (Vorjahr: 133,7 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 12.443,0 Millionen € (Vorjahr: 11.622,3 Millionen €). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Im Vorjahr wurde die positive Entwicklung darüber hinaus durch die Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungszinssatzes begünstigt.

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. Zur Bestimmung des Diskontierungszinssatzes bedient sich Vivawest der ermittelten Liegenschaftszinssätze gemäß den Grundstücksmarktberichten des Landes NRW, wobei ausgehend von dem sich hierbei ergebenden Median auf Gemeindeebene ein Basisdiskontierungszinssatz abgeleitet wird, der durch objektspezifische Zu- und Abschläge ergänzt wird. Da die derzeit verfügbaren Auswertungen der Gutachterausschüsse in den Grund-

stücksmarktberichten des Landes NRW die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag noch nicht hinreichend abbilden, hat Vivawest entschieden, den Basisdiskontierungszinssatz in Höhe von 5,35 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert zu lassen. 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 zehnjährigen 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 469,4 Millionen € (Vorjahr: 433,6 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 5,4 Millionen € (Vorjahr: 5,9 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 4.246,3 Millionen € (Vorjahr: 3.917,9 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 3.634,4 Millionen € (Vorjahr: 3.269,2 Millionen €) valutierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 466,5 Millionen € (Vorjahr: 555,5 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 Mietverträge über Wohnraum sind nach den gesetzlichen Vorschriften kurzfristig kündbar. Es werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet. Die künftigen Mindestleasingzahlungen über die unkündbare Leasingdauer langfristiger Leasingverhältnisse haben folgende Fälligkeiten:

in Millionen €	31.12.2022	31.12.2021
Fällig bis 1 Jahr	0,4	0,4
Fällig in über 1 bis 5 Jahren	1,4	1,6
Fällig nach über 5 Jahren	-	0,2
	<b>1,8</b>	<b>2,2</b>

#### 7.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	31.12.2022		31.12.2021	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	30,5	30,5	30,5	30,5
Ausleihungen	1,9	1,9	2,0	2,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,9	0,5	1,6	0,5
	<b>34,3</b>	<b>32,9</b>	<b>34,1</b>	<b>33,0</b>

##### (a) Übrige Beteiligungen

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

##### (b) Ausleihungen

Ausleihungen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Sie stellen Investitionen in Fremdkapitalinstrumente dar und werden entsprechend dem Geschäftsmodell bis zu ihrem Ausgleich gehalten. Die Bewertung erfolgt zu

fortgeführten Anschaffungskosten. Bei Ausleihungen in Höhe von 2,0 Millionen € (Vorjahr: 2,1 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2022 aufgrund objektiver Hinweise 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) kumulierte Wertminderungen erfasst. Der erwartete Verlust für nicht wertgeminderte Ausleihungen ist unwesentlich. Wie im Vorjahr wurden bei den Ausleihungen keine Konditionen neu verhandelt. Es waren weiterhin keine werthaltigen Ausleihungen überfällig.

##### (c) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Wesentlichen werden hier Forderungen aus dem zentralen Cash-Management ausgewiesen, die dem Wertminderungsmodell unter-

liegen. Der erwartete Verlust ist unter Berücksichtigung der Bonität der Vertragsparteien jedoch unwesentlich.

#### (d) Gegebene Sicherheiten

Bei den finanziellen Vermögenswerten bestehen keine Verfügungsbeschränkungen.

## 7.5 VORRÄTE

in Millionen €	31.12.2022	31.12.2021
Unfertige Leistungen Bauträgersgeschäft	7,5	7,3
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	15,2	8,5
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	5,8	3,7
	<b>28,5</b>	<b>19,5</b>

## 7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

in Millionen €	31.12.2022		31.12.2021	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	4,6	-	3,6	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1,1	-	3,8	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,0	-	2,8	-
Geleistete Anzahlungen	0,2	-	0,2	-
Übrige sonstige Forderungen	17,3	-	13,0	-
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,2	0,1	1,1	0,1
	<b>26,4</b>	<b>0,1</b>	<b>24,5</b>	<b>0,1</b>

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 12,5 Millionen € (Vorjahr: 14,8 Millionen €) um 4,8 Millionen € (Vorjahr: 4,6 Millionen €) wertgemindert. Es waren keine werthaltigen Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen mit einem Zeitrahmen von mehr als einem Jahr überfällig. Im Rahmen von Verhandlungen wurden keine Konditionen von nicht fälligen Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen neu verhandelt, die ansonsten überfällig oder im Wert zu mindern wären. Das maximale Ausfallrisiko der Forde-

rungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen entspricht wie im Vorjahr dem Buchwert dieser Forderungen.

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

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2022
	≤ 1 Monatsmiete	> 1 ≤ 3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten	Ehemalige Mietverhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	3,1	1,0	1,7	3,5	9,3
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	-	0,3	0,9	3,5	4,7

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2021
	≤ 1 Monatsmiete	> 1 ≤ 3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten	Ehemalige Mietverhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	2,2	0,8	1,6	3,4	8,0
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	-	0,2	0,8	3,4	4,4

## 7.7 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 62,2 Millionen € (Vorjahr: 61,2 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände erfasst.

## 7.8 ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte enthalten keine (Vorjahr: 0,6 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 40,0 Prozent RAG-Stiftung, mit 26,8 Prozent VTG, mit 18,2 Prozent RAG sowie mit jeweils 7,5 Prozent Evonik Operations GmbH und Evonik Pensionstreuhand e.V.

### (b) Kapitalrücklage

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

### (c) Angesammelte Ergebnisse

Die angesammelten Ergebnisse in Höhe von 453,4 Millionen € (Vorjahr: 360,1 Millionen €)

enthalten das im laufenden Geschäftsjahr erzielte Konzernergebnis, die in der Vergangenheit erzielten Konzernergebnisse sowie das Neubewertungsergebnis aus leistungsorientierten Plänen. Das Ergebnis nach Steuern entspricht dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Konzernergebnis des laufenden Geschäftsjahres, das den Gesellschaftern der Vivawest GmbH zuzurechnen ist.

### (d) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 74,6 Millionen € (Vorjahr: 75,4 Millionen €) werden die Anteile am gezeichneten Kapital und an den Rücklagen von einbezogenen Tochterunternehmen ausgewiesen, die nicht den Anteilseignern der Vivawest GmbH zuzurechnen sind.

## 7.10 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

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



Anhang:

▪ Erläuterungen zur Bilanz

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 von seinem ruhegeldfähigen Einkommen 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 unter anderem in den Punkten der Leistungstafel und dem Wahlrecht zwischen Altersrente und Kapitalauszahlung.

Daneben bestehen weitere verschiedene Versorgungspläne. Die zwischen den Be-

triebsparteien geschlossenen Vereinbarungen beinhalten eine Direktzusage auf betriebliche Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgung mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Die Ermittlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der regelmäßigen Vergütung der letzten zwölf Monate sowie mit dem jeweiligen Faktor für die einzelnen altersversorgungsrelevanten Beschäftigungsjahre.

Beschreibung der möglichen Risiken aus den Versorgungsplänen:

Die Versorgungspläne enthalten grundsätzlich lebenslang laufende Rentenzusagen. Ein spezifisches Risiko besteht hierbei in einer Ausweitung der Leistungen durch steigende Lebenserwartung. Für Pläne, die ein Wahlrecht seitens der Arbeitnehmer hinsichtlich der Auszahlung in Kapital- oder Rentenform vorsehen, besteht ein Selektionsrisiko/Auswahlrisiko dahingehend, dass diese Option abhängig von der individuellen Einschätzung zu Gesundheitszustand und Lebenserwartung vorgenommen werden könnte. Bei den endgehaltsorientierten Plänen ergeben sich Leistungsrisiken aus der künftigen Entwicklung der Gehälter im tariflichen und außertariflichen Bereich. Infolge der gesetzlichen – alle 3 Jahre vorzunehmenden – Anpassungsprüfungspflicht der laufenden Leistungen der betrieblichen Altersversorgung sind Anpassungen nach billigem Ermessen zu entscheiden. Diese Verpflichtung ist grundsätzlich erfüllt, wenn die Anpassung nicht geringer als der Anstieg des Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der Nettolöhne vergleichbarer Arbeitnehmergruppen des Unternehmens im Prüfungszeitraum ist.

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

in Prozent	31.12.2022	31.12.2021
Abzinsungssatz	3,70	1,00
Künftige Entgeltsteigerungen	2,75	2,50
Künftige Rentensteigerungen	2,00	1,75

Zudem wurde im Geschäftsjahr 2022 die zum Stichtag bereits aufgelaufene Preissteigerung für die laufenden Rentenverpflichtungen pauschal mit 10 Prozent bei dreijähriger Anpassung bzw. mit pauschal 7 Prozent bei zweijähriger Anpassung eingerechnet, die in den erfahrungsbedingten Anpassungen in Höhe von 17,6 Millionen € enthalten ist.

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 im Geschäftsjahr 2022 zur Bestimmung einer exponentiellen Ansatzfunktion (Vorjahr: Polynomkurve), die 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. Die Änderung des Zinsableitungsverfahrens hat keine Auswirkung auf den finalen Rechnungszins im Vivawest-Konzern ergeben.

Der Rechnungszins ergibt sich als einheitlicher Ersatzzins, der den oben genannten Zinsinformationen unter Berücksichtigung der erwarteten künftigen Zahlungsströme entspricht, und wird auf zehn Basispunkte gerundet. Die Ermittlung des Ersatzzinses wurde mithilfe des Zahlungsstromvektors eines Musterbestands aus Anwärtern und Rentnern mit einer typischen Pensionszusage durchgeführt, das heißt auf Basis eines Bestands mit (annähernd) gleicher Duration wie der vorliegende Zusagenbestand.

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

in Millionen €	2022	2021
<b>► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.</b>	<b>582,2</b>	<b>640,6</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	18,2	21,3
Zinsaufwand	5,7	3,2
Beiträge der Arbeitnehmer	0,9	0,9
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	-198,7	-69,8
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	-226,3	-65,7
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	27,6	-4,1
Gezahlte Leistungen	-14,5	-14,3
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,3	0,4
Zahlungen zur Planabgeltung	-	-0,1
<b>► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.</b>	<b>394,1</b>	<b>582,2</b>

Anhang:

▪ Erläuterungen zur Bilanz

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 16,1 Jahre (Vorjahr: 21,1 Jahre).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens beträgt 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) und besteht aus Kassenvermögen.

Von dem Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren

393,7 Millionen € (Vorjahr: 581,7 Millionen €) ungedeckt und 0,4 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2022	2021
<b>► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.</b>	<b>582,0</b>	<b>640,4</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	18,2	21,3
Nettozinsen	5,8	3,2
Beiträge der Arbeitnehmer	0,9	0,9
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	-198,7	-69,8
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	-226,3	-65,7
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	27,6	-4,1
Gezahlte Leistungen	-14,5	-14,3
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,3	0,4
Zahlungen zur Planabgeltung	-	-0,1
<b>► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.</b>	<b>394,0</b>	<b>582,0</b>

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 14,2 Millionen € (Vorjahr: 14,4 Millionen €). Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 0,8 Millionen € (Vorjahr: 0,8 Millionen €).

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 28,6 Millionen € (Vorjahr: 35,8 Millionen €). Die Zahlungen zur Planabgeltung betreffen Abfindungen von Energiebeihilfeansprüchen und entfallen vollständig auf dieses Segment.

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

Darüber hinaus wurden für beitragsorientierte staatliche Pläne (gesetzliche Rentenversicherung) 10,9 Millionen € (Vorjahr: 10,5 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

## 7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in Millionen €	31.12.2022		31.12.2021	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	32,3	27,9	37,7	32,7
Absatz und Beschaffung	49,2	0,6	39,0	0,8
Personal	27,2	4,4	26,0	4,5
Übrige Verpflichtungen	56,4	5,8	48,5	7,8
	<b>165,1</b>	<b>38,7</b>	<b>151,2</b>	<b>45,8</b>

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 2027 erwartet.

Die Rückstellungen für Absatz und Beschaffung betreffen insbesondere noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie noch anfallende Baukosten für veräußerte Eigentumsobjekte und Gewährleistungsverpflichtungen. Die Rückstellungen werden größtenteils im Folgejahr in Anspruch genommen, ein geringfügiger Teil der Mittelabflüsse erfolgt bis Ende 2027.

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. Es wird erwartet, dass diese Verpflichtungen fast vollständig innerhalb von fünf Jahren zu Auszahlungen führen.

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

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt:

in Millionen €	Bergbau- folgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	Gesamt
► Stand 01.01.2022	37,7	39,0	26,0	48,5	151,2
Zuführungen	0,3	34,0	21,7	41,8	97,8
Inanspruchnahmen	-1,2	-21,5	-17,8	-25,4	-65,9
Auflösungen	-0,1	-2,3	-2,6	-7,5	-12,5
Aufzinsung/Zinssatzänderung	-4,4	-	-0,1	-1,0	-5,5
Übrige Bewegungen	-	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2022	<b>32,3</b>	<b>49,2</b>	<b>27,2</b>	<b>56,4</b>	<b>165,1</b>

## 7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2022		31.12.2021	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.565,5	4.342,0	4.188,2	4.057,4
Kredite von Nichtbanken	149,6	146,8	188,2	180,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	57,8	56,2	56,1	54,5
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	2,0	0,3	2,4	0,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	56,3	54,3	58,1	55,6
	<b>4.831,2</b>	<b>4.599,6</b>	<b>4.493,0</b>	<b>4.348,4</b>

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

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

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

In den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind vertragliche Optionen über Anteilerwerbe mit den Minderheitsgesellschaftern der Tochterunternehmen Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen, Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen, Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg, und Walsum Immobilien GmbH, Duisburg, in Höhe von 33,4 Millionen € (Vorjahr: 33,4 Millionen €) enthalten.

## 7.13 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE VERMIETUNG, SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2022		31.12.2021	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45,0	-	23,8	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37,5	-	26,5	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	3,4	-	13,0	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4,8	0,1	3,7	0,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	242,8	214,6	188,8	164,7
	<b>333,5</b>	<b>214,7</b>	<b>255,8</b>	<b>164,8</b>

Der Konzern verrechnet 236,4 Millionen € (Vorjahr: 224,2 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren.

Der Saldo ist in den Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten.

Die erhaltenen Kundenanzahlungen beinhalten im Wesentlichen kurzfristige vertragliche Verbindlichkeiten aus dem Verkauf von

Bestandsimmobilien. In Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß IFRS 15.121 wird auf die Angabe der verbleibenden Leistungsverpflichtungen aus Verträgen mit einer erwarteten Laufzeit von maximal einem Jahr verzichtet.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 208,3 Millionen € (Vorjahr: 164,0 Millionen €) abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken, vgl. Anhangziffer 7.12. Aufgrund der

Neueinschätzung von Prämissen zur Entwicklung bestimmter Förderdarlehen erhöhen sich die abgegrenzten Zuwendungen der öffentlichen Hand im Geschäftsjahr 2022 um 40,1 Millionen €.

#### 7.14 LATENTE STEUERN, LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

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

in Millionen €	31.12.2022		31.12.2021	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	4,1	-	25,1	20,8
Laufende Ertragsteueransprüche	4,1	-	1,2	-
Passive latente Steuern	46,6	46,6	-	-
Laufende Ertragsteuerschulden	27,3	-	66,4	-

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:

Anhang:  
 ▸ Erläuterungen zur Bilanz  
 ▸ Erläuterungen zur  
 Kapitalflussrechnung

in Millionen €	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGENSWERTE</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	-	-	1,7	1,0
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	59,0	63,4	144,4	137,2
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2	9,5	9,5
Vorräte	71,0	67,4	-	-
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	0,6	0,7	-	0,1
<b>SCHULDEN</b>				
Rückstellungen	87,1	131,5	37,3	22,4
Verbindlichkeiten	44,1	36,5	105,6	95,3
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	6,0	9,1
Verlustvorträge	-	-	-	-
<b>► Latente Steuern (brutto)</b>	<b>262,0</b>	<b>299,7</b>	<b>304,5</b>	<b>274,6</b>
Wertberichtigungen	-	-	-	-
Saldierungen	-257,9	-274,6	-257,9	-274,6
<b>► Latente Steuern (netto)</b>	<b>4,1</b>	<b>25,1</b>	<b>46,6</b>	<b>0,0</b>

Zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen 12,2 Millionen € (Vorjahr: 13,8 Millionen €). Vivawest ist in der Lage, den zeitlichen Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen zu steuern. Die

Umkehrung der temporären Differenzen in absehbarer Zukunft ist nicht wahrscheinlich.

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

in Millionen €	Körperschaftsteuer		Gewerbsteuer	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Unbegrenzt	0,1	0,1	9,6	1,8

## 8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung stellt die zahlungswirksamen Veränderungen der Finanzmittel des Konzerns im Laufe der Berichtsperiode dar. Sie ist nach den Zahlungsströmen (Cash-flows) aus laufender Geschäfts-, Investitions-

und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Die Auswirkungen aufgrund von Veränderungen des Konsolidierungskreises wurden eliminiert.

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

## 8.1 CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

## 8.2 CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit sind unter anderem die Ein- und Auszahlungen für Ver- und Ankäufe von Immobilien, die Ein- und

Auszahlungen aus Ver- bzw. Ankäufen von Unternehmensbeteiligungen sowie für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen enthalten.

## 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.

Im Folgenden ist die Entwicklung der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten dargestellt:

in Millionen €	01.01.2022	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			31.12.2022
			Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.493,0</b>	<b>377,1</b>	<b>0,0</b>	<b>14,8</b>	<b>- 53,7</b>	<b>4.831,2</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.188,2	420,5	-	13,9	- 57,1	4.565,5
Kredite von Nichtbanken	188,2	- 38,2	-	- 0,4	-	149,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	56,1	- 1,1	-	-	2,8	57,8
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	2,4	- 1,7	-	1,3	-	2,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	58,1	- 2,4	-	-	0,6	56,3

in Millionen €	01.01.2021	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Nicht zahlungswirksame Veränderungen			31.12.2021
			Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.167,2</b>	<b>315,8</b>	<b>- 0,6</b>	<b>11,2</b>	<b>- 0,6</b>	<b>4.493,0</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.851,4	327,7	-	10,1	- 1,0	4.188,2
Kredite von Nichtbanken	196,5	- 8,0	-	- 0,3	-	188,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	56,9	- 1,0	-	-	0,2	56,1
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	2,7	- 1,7	-	1,4	-	2,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	59,7	- 1,2	- 0,6	-	0,2	58,1



Anhang:

- Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
- Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Zuordnung der zahlungswirksamen Veränderung innerhalb der Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden in Höhe von -1,7 Millionen € (Vorjahr: -1,7 Millionen €) erfolgte in der Kapitalflussrechnung mit -0,4 Millionen € (Vorjahr: -0,4 Millionen €) in den Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH sowie mit -1,3 Millionen € (Vorjahr: -1,3 Millionen €) in den Auszahlungen an andere Gesellschafter und ist nicht Bestandteil der Tilgung der Finanzschulden.

Die Zinszahlungen werden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Im Berichtsjahr beliefen sich die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse auf 1,4 Millionen € (Vorjahr: 1,3 Millionen €).

## 9 ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

### 9.1 BERICHTERSTATTUNG NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

Die Berichterstattung nach operativen Segmenten folgt der internen Berichterstattungs- und Organisationsstruktur des Vivawest-Konzerns (Management Approach). Demnach stellen die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen die berichtspflichtigen Segmente nach IFRS 8 „Operating Segments“ dar. Die darüber hinausgehenden Aktivitäten werden in Bergbaufolgemanagement und Konsolidierung aufgeteilt.

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

#### (a) Immobilien

Das Segment Immobilien bewirtschaftet – konzentriert auf Nordrhein-Westfalen (NRW) – zum 31. Dezember 2022 einen Bestand von rund 119.000 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

dauerhaft stabile Mieterlöse generiert werden. Darüber hinaus wird im Wohnungsbestand ein aktives Portfoliomanagement durch Neubau, Ankäufe und Verkäufe von Wohnungseinheiten betrieben. Der regionale Fokus führt zu einem überdurchschnittlichen Marktverständnis und Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

#### (b) Immobiliendienstleistungen

Das Segment Immobiliendienstleistungen erbringt wohnungsnahe Dienstleistungen und besteht im Konzern aus den Gesellschaften RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, Gelsenkirchen, HVG Grünflächenmanagement GmbH, Gelsenkirchen, SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH, Gelsenkirchen, sowie Marienfeld Multimedia GmbH, Gelsenkirchen. Das Leistungsspektrum dieser Gesellschaften umfasst qualifizierte Handwerksleistungen in den relevanten Gewerken einschließlich der Abwicklung von Kleinreparaturen in pauschalierten Vertragsmodellen bis hin zur Übernahme von Modernisierungs- und Großinstandhaltungsaufgaben. Daneben wird den Kunden aus Wohnungswirtschaft und anderen Branchen ein umfassendes Grünflächenmanagement, das neben der Entwicklung nachhaltiger Funktionskonzepte für das immobiliennahe Umfeld sämtliche Serviceleistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften beinhaltet, angeboten. Darüber hinaus werden Dienstleistungen im Bereich der Mess- und Abrechnungssysteme mit den Schwerpunkten der Vermietung, Ablesung und Abrechnung von Verteil- und Messgeräten in der Wohnungswirtschaft sowie der zukunftsfähigen multimedialen Versorgung der Immobilienbestände mit Breitbandtechnik angeboten. Des Weiteren werden Planungs- und Montageleistungen sowie Servicedienstleistungen für den Drittmarkt erbracht.

#### (c) Bergbaufolgemanagement

Das Segment Bergbaufolgemanagement gewährleistet die ordnungsgemäße Abwicklung

bestehender Verpflichtungen aus der früheren Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, sowie gleichartiger von der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH, Hückelhoven, übernommener Lasten in der 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 intersegmentäre 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 €	2022	2021
► Umsatz der berichtspflichtigen Segmente	1.042,9	1.003,1
Konsolidierungen	-131,5	-127,0
► Umsatz des Konzerns	911,4	876,1

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

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

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

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

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

in Millionen €	2022	2021
► Bereinigtes EBITDA	401,0	414,5
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	-189,5	-174,8
► Bereinigtes EBIT	211,5	239,7
Bereinigungen	-1,5	-5,4
Zinsergebnis	-76,8	-77,8
► Ergebnis vor Ertragsteuern	133,2	156,5

In den Bereinigungen werden Geschäftsvorfälle aus Sondereinflüssen berücksichtigt, die für Zwecke der internen Steuerung nach ihrem

Anhang:  
 • Erläuterungen zur  
 Segmentberichterstattung

Vorkommen einmalig bzw. selten und für die Beurteilung der Ertragslage wesentlich sind. Im Berichtsjahr belaufen sich die Bereinigungen auf -1,5 Millionen € (Vorjahr: -5,4 Millionen €). Die Bereinigungen enthalten im Berichtsjahr neben weiteren Aufwendungen im Zusammenhang mit der Coronapandemie insbesondere IT- und Beratungsleistungen hinsichtlich der weitergehenden Konzernintegration sowie der Zusammenführung der ERP-Systeme. Im Vorjahr enthielt diese Position insbesondere Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen sowie Gerichts- und Notarkosten für die Umstellung des Bewirtschaftungsmodells einschließlich eines Rechtsstreits mit der Finanzbehörde infolge der rückwirkenden Versagung der erweiterten Kürzung für die Ermittlung der Gewerbesteuern. Daneben wurden Aufwendungen infolge der Coronapandemie unter den Bereinigungen erfasst.

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

in Millionen €	2022	2021
► <b>Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente</b>	<b>211,5</b>	<b>239,3</b>
► <b>Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemanagement</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>
► <b>Bereinigtes EBIT des Konzerns</b>	<b>211,5</b>	<b>239,7</b>
Bereinigungen	-1,5	-5,4
Zinsergebnis	-76,8	-77,8
► <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>133,2</b>	<b>156,5</b>

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

Als Zinsaufwendungen werden im Wesentlichen die Zinsaufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten, aus Einkommen- und Er-

tragsteuerverbindlichkeiten, aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen, sonstige zinsähnliche Aufwendungen und der Zinsanteil für die Altersversorgungsverpflichtungen ausgewiesen.

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

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

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

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

zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken, den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie den langfristigen sonstigen Rückstellungen des Segments Bergbaufolgemanagement.

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

in Millionen €	2022	2021
<b>► Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value)</b>	<b>12.443,0</b>	<b>11.622,3</b>
Flüssige Mittel	62,2	61,2
Zahlungsmittelnahe Vermögenswerte	1,4	1,1
Zahlungswirksame finanzielle Verbindlichkeiten einschließlich passiver Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand	-5.006,1	-4.623,7
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen für langfristige Bergbaufolgelasten	-421,9	-614,8
<b>► Nettofinanzschulden (Net Debt)</b>	<b>-5.364,4</b>	<b>-5.176,2</b>
<b>► Net Asset Value (NAV)</b>	<b>7.078,6</b>	<b>6.446,1</b>
<b>► Verschuldungsgrad (Loan To Value) inklusive Rückstellungen</b>	<b>43,1 %</b>	<b>44,5 %</b>
Verschuldungsgrad (Loan To Value) exklusive Rückstellungen	39,7 %	39,2 %

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

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

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

- Anhang:
- Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
  - Weitere Angaben

## 10 WEITERE ANGABEN

### 10.1 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

#### Nettoergebnisse der Finanzinstrumente

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen bzw. Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten sind als Nettoergebnisse je Bewertungskategorie des IFRS 9 „Financial Instruments“ darzustellen:

in Millionen €	Bewertungskategorie					2022
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	
Wertminderungen/ Wertaufholungen	-4,8	-	-	-	-	-4,8
Zinsergebnis	0,1	-	-	-74,7	-	-74,6
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-	-	5,9	-	-	5,9
	<b>-4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>5,9</b>	<b>-74,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-73,5</b>

in Millionen €	Bewertungskategorie					2021
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	
Wertminderungen/ Wertaufholungen	-4,3	-	-	-	-	-4,3
Zinsergebnis	0,1	-	-	-71,2	-	-71,1
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-	-	5,0	-	-	5,0
	<b>-4,2</b>	<b>0,0</b>	<b>5,0</b>	<b>-71,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-70,4</b>

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

#### **Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente**

Finanzinstrumente, die in den Anwendungsbereich des IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ fallen, sind entsprechend ihren

zugrunde liegenden Charakteristika in Gruppen (Klassen) zusammenzufassen. Im Konzern orientieren sich die Klassen an der bestehenden Untergliederung der Bilanzposten. Die Buchwerte der Klassen sind gemäß den Bewertungskategorien des IFRS 9 „Financial Instruments“ darzustellen und werden auf die Buchwerte der Bilanzposten übergeleitet. Zusätzlich werden die beizulegenden Zeitwerte zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

Anhang:  
 • Weitere Angaben

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Vermögenswerte:

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2022	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>► Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3,8</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>34,3</b>	<b>34,3</b>
Übrige Beteiligungen	-	-	30,5	30,5	30,5
Ausleihungen	1,9	-	-	1,9	1,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,9	-	-	1,9	1,9
<b>► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>7,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7,7</b>	<b>7,7</b>
Forderungen aus Vermietung	4,6	-	-	4,6	4,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1,1	-	-	1,1	1,1
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,0	-	-	2,0	2,0
<b>► Flüssige Mittel</b>	<b>62,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62,2</b>	<b>62,2</b>
	<b>73,7</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>104,2</b>	<b>104,2</b>

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2021	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>► Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3,6</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>34,1</b>	<b>34,1</b>
Übrige Beteiligungen	-	-	30,5	30,5	30,5
Ausleihungen	2,0	-	-	2,0	2,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,6	-	-	1,6	1,6
<b>► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,2</b>	<b>10,2</b>
Forderungen aus Vermietung	3,6	-	-	3,6	3,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3,8	-	-	3,8	3,8
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,8	-	-	2,8	2,8
<b>► Flüssige Mittel</b>	<b>61,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61,2</b>	<b>61,2</b>
	<b>75,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>105,5</b>	<b>105,5</b>

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2022	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Keiner Kategorie zugeordnet	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.773,4</b>	<b>57,8</b>	<b>4.831,2</b>	<b>4.771,7</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.565,5	-	4.565,5	4.507,4
Kredite von Nichtbanken	149,6	-	149,6	148,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	57,8	57,8	57,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	58,3	-	58,3	58,3
<b>► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>45,0</b>	<b>-</b>	<b>45,0</b>	<b>45,0</b>
<b>► Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>37,5</b>	<b>-</b>	<b>37,5</b>	<b>37,5</b>
	<b>4.855,9</b>	<b>57,8</b>	<b>4.913,7</b>	<b>4.854,2</b>

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2021	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Keiner Kategorie zugeordnet	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.436,9</b>	<b>56,1</b>	<b>4.493,0</b>	<b>4.662,3</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.188,2	-	4.188,2	4.358,3
Kredite von Nichtbanken	188,2	-	188,2	187,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	56,1	56,1	56,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	60,5	-	60,5	60,5
<b>► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>23,8</b>	<b>-</b>	<b>23,8</b>	<b>23,8</b>
<b>► Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>26,5</b>	<b>-</b>	<b>26,5</b>	<b>26,5</b>
	<b>4.487,2</b>	<b>56,1</b>	<b>4.543,3</b>	<b>4.712,6</b>



Anhang:  
 • Weitere Angaben

### 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			31.12.2022
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
▶ <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>30,5</b>
Übrige Beteiligungen	-	-	30,5	30,5

in Millionen €	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			31.12.2021
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
▶ <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>30,5</b>
Übrige Beteiligungen	-	-	30,5	30,5

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

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

in Millionen €	Übrige Beteiligungen
▶ <b>Stand 01.01.2022</b>	<b>30,5</b>
Zugänge/Abgänge	-
▶ <b>Stand 31.12.2022</b>	<b>30,5</b>

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

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

#### **Finanzwirtschaftliches Risikomanagement**

Der Konzern ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit finanziellen Risiken ausgesetzt. Ein wesentliches Ziel der Unternehmenspolitik ist die Begrenzung von Markt-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken sowohl für den Unternehmenswert als auch für die Ertragskraft des Konzerns, um negative Cashflow- und Ergebnisschwankungen weitgehend einzudämmen, ohne auf Chancen aus positiven Marktentwicklungen zu verzichten. Zu diesem Zweck wurde ein systematisches Finanz- und Risikomanagement etabliert. Die Steuerung der Zinsrisiken erfolgt in Übereinstimmung mit der Finanzrichtlinie der Vivawest GmbH, wobei Handlungsrahmen, Verantwortlichkeiten und Kontrollen verbindlich festgelegt sind. Zur Reduzierung dieser Risiken können Sicherungsgeschäfte auch in Form derivativer Finanzinstrumente eingesetzt werden, wobei Derivate im Geschäftsjahr nicht 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 wesentliche negative Auswirkungen aus Schwankungen der Marktzinssätze zu schützen. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns sind branchentypisch zum größten Teil mit langfristigen Zinsbindungen abgeschlossen worden. Steigerungen der Zinssätze auf den Kapitalmärkten können im Prognosezeitraum keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis haben. Aufgrund der gegebenen Streuung innerhalb des Darlehensportfolios existieren nur geringe Risiken aus dem Zusammenfallen von auslaufenden Zinsbindungen.

#### **( b ) Liquiditätsrisiko**

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

Anhang:  
 • Weitere Angaben

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

in Millionen €	Fällig in				
	31.12.2022	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>6.388,2</b>	<b>242,1</b>	<b>365,5</b>	<b>505,4</b>	<b>5.275,2</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.059,4	231,4	348,1	488,6	4.991,3
Kredite von Nichtbanken	212,7	5,5	11,0	10,8	185,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	57,8	1,6	3,3	3,3	49,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	58,3	3,6	3,1	2,7	48,9
<b>► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>45,0</b>	<b>45,0</b>	-	-	-
<b>► Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>37,5</b>	<b>37,5</b>	-	-	-

in Millionen €	Fällig in				
	31.12.2021	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5.906,0</b>	<b>175,8</b>	<b>348,6</b>	<b>412,0</b>	<b>4.969,6</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.509,4	156,7	315,1	379,5	4.658,1
Kredite von Nichtbanken	263,8	13,0	26,3	26,1	198,4
Verbindlichkeiten aus Leasing	72,1	1,8	3,7	3,7	62,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	60,7	4,3	3,5	2,7	50,2
<b>► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>23,8</b>	<b>23,8</b>	-	-	-
<b>► Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>26,5</b>	<b>26,5</b>	-	-	-

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. Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte entspricht wie im Vorjahr deren Buchwert.

## Kapitalmanagement

Das Ziel des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist sowohl die Sicherstellung der Unternehmensfortführung als auch die Generierung von Erträgen durch Optimierung der Finanzierungskosten für die Anteilseigner. Daneben sollen allen anderen Interessenten des Vivawest-Konzerns die ihnen zustehenden Leistungen bereitgestellt werden. Insgesamt wird die Wertsteigerung des Gesamtkonzerns angestrebt. Diese ganzheitliche Strategie des Kapitalmanagements ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### 10.2 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

in Millionen €	Zugänge 2022	Abschreibungen 2022	Buchwert 31.12.2022
<b>► Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>9,0</b>
Erbbaurechtsverträge	0,2	0,1	4,6
Anmietung von Geschäftsräumen	-	0,3	4,4
<b>► Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte</b>	<b>4,3</b>	<b>0,8</b>	<b>48,6</b>
Erbbaurechtsverträge	4,3	0,8	48,6
	<b>4,5</b>	<b>1,2</b>	<b>57,6</b>
<hr/>			
in Millionen €	Zugänge 2021	Abschreibungen 2021	Buchwert 31.12.2021
<b>► Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>9,3</b>
Erbbaurechtsverträge	-	0,1	4,5
Anmietung von Geschäftsräumen	-	0,3	4,8
<b>► Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte</b>	<b>0,2</b>	<b>0,8</b>	<b>46,7</b>
Erbbaurechtsverträge	0,2	0,8	46,7
	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>	<b>56,0</b>

Anhang:  
 • Weitere Angaben

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

in Millionen €	2022	2021
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	1,1	1,0
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse	4,6	3,2
Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	0,3	0,3

Die Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert umfassen überwiegend betriebsübliche Vermögenswerte. Der Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse ist unwesentlich.

### 10.3 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bestanden nachfolgende Geschäftsbeziehungen:

in Millionen €	VTG 2022	Evonik Operations GmbH 2022	Schwester- unternehmen 2022
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	0,3	1,1
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	26,5
Sonstige Erträge	-	-	-
Sonstiger Aufwand	0,1	-	0,5
Forderungen zum 31.12.	-	0,1	0,2
Schulden zum 31.12.	0,4	-	28,4

in Millionen €	VTG 2021	Evonik Operations GmbH 2021	Schwester- unternehmen 2021
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	0,4	1,5
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	22,3
Sonstige Erträge	-	-	-
Sonstiger Aufwand	0,1	-	0,4
Forderungen zum 31.12.	-	0,2	0,2
Schulden zum 31.12.	0,4	-	29,9

Die von Schwesterunternehmen bezogenen Lieferungen und Leistungen betreffen wie auch im Vorjahr im Wesentlichen Versicherungsprämien. Die Schulden zum 31.12. gegenüber Schwesterunternehmen betreffen mit 22,4 Millionen € (Vorjahr: 23,9 Millionen €) langfristige, zinslose bzw. zinsgünstige Wohnungsbaudarlehen der RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG AG), Essen, für die zum Bilanzstichtag 22,4 Millionen € (Vorjahr: 23,8 Millionen €) Sicherheiten gestellt wurden.

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

Gegenüber diesem Personenkreis wurden im Konzern folgende Leistungen erbracht:

in Millionen €	Geschäftsführung der Vivawest GmbH		Aufsichtsrat der Vivawest GmbH	
	2022	2021	2022	2021
Laufende Bezüge	1,9	1,9	0,7	0,7
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	1,1	1,7	-	-
LTI-Pläne	0,4	0,4	-	-

Die laufenden Bezüge der Geschäftsführung beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Der erfolgsabhängige Teil ist zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 0,8 Millionen € passiviert. Der Anspruch ist mit der Tätigkeit im Berichtsjahr vollständig erdient. Die tatsächliche Auszahlung im Folgejahr basiert auf der vom Aufsichtsrat festgelegten Zielerreichung auf Grundlage finanzieller sowie individueller Leistungskriterien. Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) beliefen sich für die Geschäftsführung am Bilanzstichtag auf 5,5 Millionen € (Vorjahr: 7,1 Millionen €).

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wird im Rahmen von Long-Term-Incentive-Plänen (LTI-Plänen) eine langfristige variable Vergütung gewährt. Bemessungsgrundlage für die Langfristvergütung ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Die passivierten Verpflichtungen in Höhe der beizulegenden Zeitwerte der LTI-Tranchen 2020 bis 2022 beliefen sich für die Geschäftsführung am Bilanzstichtag auf 1,1 Millionen € (Vorjahr: 0,8 Millionen €).

Anhang:  
 • Weitere Angaben

Die laufenden Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates umfassen eine jährliche Grundvergütung sowie Funktionszuschläge für die Tätigkeit in Ausschüssen und darüber hinaus ein Sitzungsgeld. Mit Ausnahme eines unmittelbar ausgezahlten Sitzungsgelds ist die Aufsichtsratsvergütung insgesamt erst nach Ablauf des Geschäftsjahres fällig und insoweit passiviert. Des Weiteren stand den Arbeitnehmern, die in den Aufsichtsrat gewählt wurden, weiterhin ein reguläres Gehalt im Rahmen ihres Arbeitsvertrags zu. Die Höhe des Gehalts entsprach einer angemessenen Vergütung für die entsprechende Funktion bzw. Tätigkeit im Unternehmen.

Darüber hinaus hat der Konzern keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahe-stehenden Unternehmen oder Personen unterhalten.

#### 10.4 EVENTUALSCHULDEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

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

in Millionen €	31.12.2022	31.12.2021
Fällig bis 1 Jahr	3,7	2,7
Fällig in 1 - 5 Jahren	4,9	2,0
Fällig nach über 5 Jahren	-	-
	<b>8,6</b>	<b>4,7</b>

#### 10.5 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

## 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	2022	2021
Immobilien	1.095	1.064
Immobilienleistungen	1.104	1.088
Bergbaufolgemanagement	12	13
	<b>2.211</b>	<b>2.165</b>

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

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

Die Gesamtbezüge für frühere Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf 2,0 Millionen € (Vorjahr: 2,2 Millionen €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 40,4 Millionen € (Vorjahr: 36,0 Millionen €).

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

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

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

Essen, 20. Februar 2023

**Vivawest GmbH**  
**Die Geschäftsführung**

Eichner (Vorsitzender)  
Dr. Brauksiepe  
Serhat



# Weitere Informationen der Vivawest GmbH

## INHALT

---

- 104 Organe
  - 106 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
  - 111 Impressum
-

# Organe

## AUFSICHTSRAT DER VIVAWEST GMBH

**Bärbel Bergerhoff-Wodopia**

Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

**Alexander Bercht**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Vorstandssekretär der IGBCE

**Hans-Jürgen Best**

Selbstständiger Berater

**Frank Faulhaber**

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

**Natalie Frase**

Vorsitzende des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

**Michael Groll**

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

**Patrick Heße**

Mitglied des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

**Michael Kalthoff** (seit 29. März 2022)

Mitglied des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

**Ralf Leidag**

Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

**Markus Pliska**

Zweiter stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

**Dr. Jürgen-Johann Rupp**

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

**Jörg Schneidinger**

Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

**Prof. Dr. Peter Schörner** (bis 29. März 2022)

Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre an der EBZ Business School GmbH

**Peter Schrimpf**

Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

**Harald Sikorski**

Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der IGBCE

**Michael Vassiliadis**

Vorsitzender der IGBCE

**Thomas Wessel**

Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

## GESCHÄFTSFÜHRUNG DER VIVAWEST GMBH

**Uwe Eichner**

Vorsitzender der Geschäftsführung

**Dr. Ralf Brauksiepe****Haluk Serhat**

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## AN DIE VIVAWEST GMBH, ESSEN

### Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Vivawest GmbH, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamterfolgsrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vivawest GmbH, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

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

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

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

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

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

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

Düsseldorf, den 20. Februar 2023

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Joachim Gorgs      ppa. Barbara Hegeler  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüferin





## IMPRESSUM

**Herausgeber** Vivawest GmbH

**Geschäftsführung** Uwe Eichner (Vorsitzender),  
Dr. Ralf Brauksiepe, Haluk Serhat

**Realisation** Nimm3 Werbeagentur GmbH,  
Mevisenstraße 62A, 47803 Krefeld

**Anschrift der Redaktion** Nordsternplatz 1,  
45899 Gelsenkirchen, Telefon 0209 380-0,  
E-Mail: [info@Vivawest.de](mailto:info@Vivawest.de)

**Copyright** © by Vivawest GmbH

